



GSW

Gemeinnütziges
Siedlungs-
Werk GmbH
Frankfurt/Main

75
JAHRE

Raum *für Menschen*



»» Geschäfts- und
Nachhaltigkeitsbericht 2023

Inhalt

01

Wer wir sind

- 3 Zahlen, Daten, Fakten
- 4 Vorwort der Geschäftsführung
- 5 Bericht des Aufsichtsrates

02

Wohnungsbestand

- 7 Wohnungsbestand

03

Projekte

- 10 Substanzerhalt und energetische Modernisierung
- 13 Neubau
- 18 Projekte im Bau
- 19 Projektentwicklung

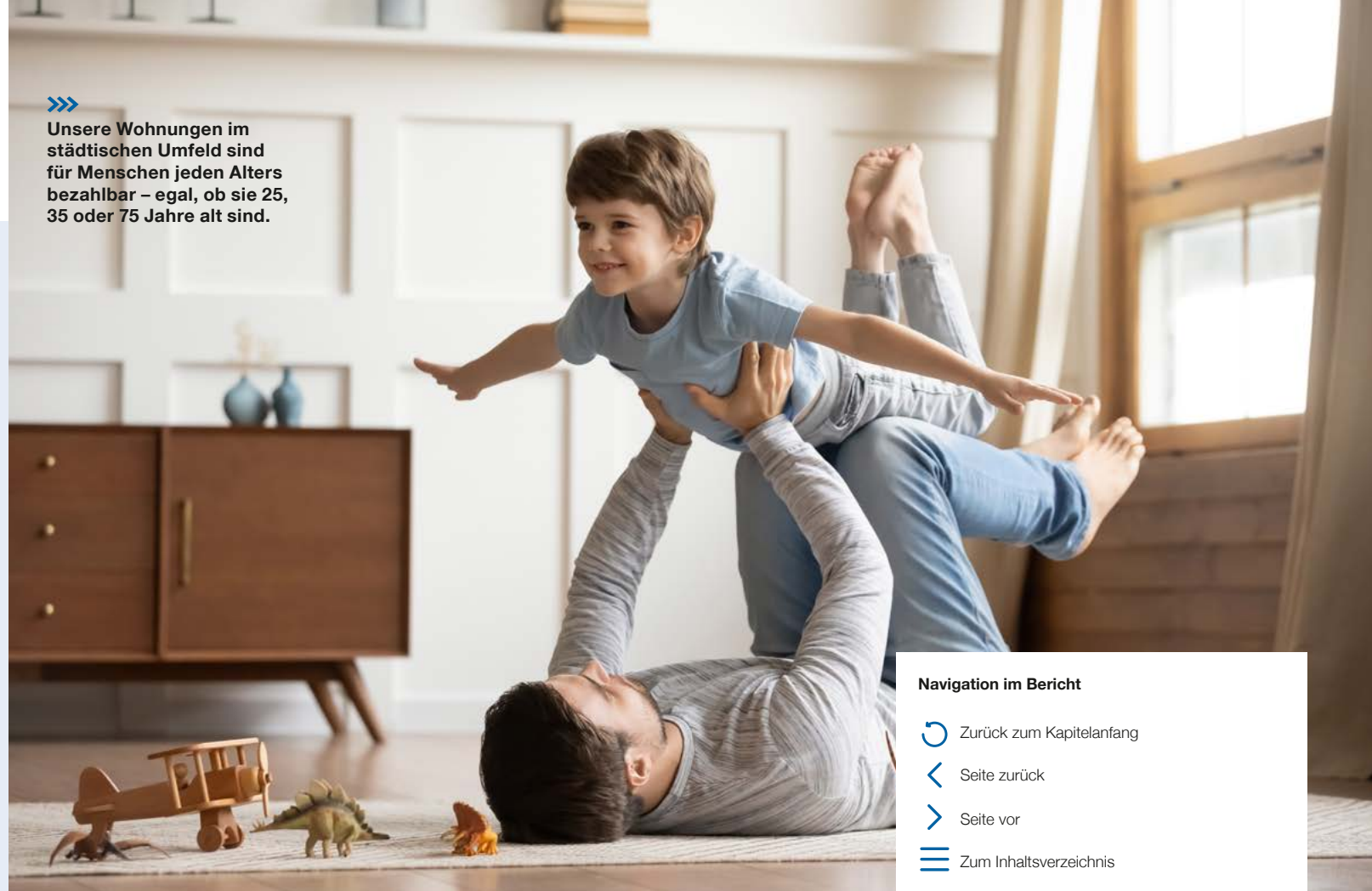
04

Nachhaltigkeit

- 21 Energetische Nachhaltigkeit
- 22 Soziale Verantwortung
- 26 Personalbericht



Unsere Wohnungen im städtischen Umfeld sind für Menschen jeden Alters bezahlbar – egal, ob sie 25, 35 oder 75 Jahre alt sind.



Navigation im Bericht

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

05

Konzernlagebericht und -abschluss

- 28 Konzernstruktur und Geschäftsmodell
- 29 Wirtschaftliche Situation des Konzerns
- 31 Lage der Gesellschaft
- 33 Chancen und Risiken in der Geschäftstätigkeit
- 35 Konzernbilanz
- 37 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 38 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 39 Konzerneigenkapitalspiegel (DRS 22)
- 41 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023
- 47 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

06

Weitere Angaben

- 50 Unternehmensdaten, Organe, Beteiligungen und Mitgliedschaften der Gesellschaft
- 51 Impressum

Wer wir sind

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

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

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

Die GSW bekennt sich zu den Idealen der europäischen Gemeinschaft. Wir sind überzeugt, dass Vielfalt Wohlstand schafft, und engagieren uns für eine weltoffene Gesellschaft.

Kennzahlen 2023

Ø Nettomiete je m ² / Monat	7,31 €
Instandhaltungskosten	15,5 Mio. €
Leerstandsquote	1,3%
EBITDA	20,7 Mio. €
Eigenkapital	110,9 Mio. €

45,8

Mio. € Netto-
mieterlöse

1,6

Mio. € Umsatz
Bauträgergeschäft

4,2

Mio. € Jahres-
überschuss

16,6

Mio. €
Cashflow



Zahlen, Daten, Fakten

Liebe Leser:innen,

im Jahr 2023 war unser Unternehmen erneut wirtschaftlich erfolgreich, obgleich ein weiterhin sehr herausforderndes Umfeld vorherrschte.

Der bereits bestehende Trend gestiegener Baukosten und Zinsen setzte sich im Jahr 2023 fort. Doch trotz unsicherer Förderbedingungen und hoher energetischer Anforderungen an Neubauten hat unser Unternehmen 15 neue Wohnungen, davon 8 für den Eigenbestand, geschaffen. Ein Großteil unserer finanziellen und personellen Ressourcen ist – entsprechend unserer 2022 eingeleiteten strategischen Neuausrichtung – in die Sanierung unseres Wohnungsbestandes geflossen. Hierfür investierte die GSW knapp 14 Mio. € (Vorjahr: 6 Mio. €). Die erforderlichen Mittel generierte im Jahr 2023 maßgeblich unser Property Management in seiner neuen Organisationsstruktur. Durch die Umsetzung der jeweiligen Objektstrategien konnten wir unseren Bestand gezielt entwickeln und die monatliche Nettomiete von über 500.000 m² bewirtschaftetem Wohnraum bei durchschnittlich 7,31 €/m² weitgehend stabil halten. Hiermit leisten wir weiterhin einen bedeutenden sozialen Beitrag für die Gesellschaft.

Während wir die Aktivitäten für Klimaneutralität 2045 künftig noch weiter steigern werden, wollen wir auch wieder neuen Wohnraum schaffen, wenn sich die Rahmenbedingungen verbessern.

Um unsere Ziele zu erreichen, haben wir die Anpassung unserer Organisationsstruktur weiter vorangebracht: Projekte der Großsanierung wurden in der Abteilung Modernisierung gebündelt. Für ESG/Technische Bestandsdaten sowie Einkauf wurden neue Stabsstellen geschaffen. Durch eine neue Leitungsposition im Personalbereich fokussieren wir uns auch bei der Weiterentwicklung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf mehr Nachhaltigkeit.

Das im Oktober verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird kontrovers diskutiert, schafft aber auch Klarheit. Es bietet uns eine Richtschnur für die Klimastrategie und unsere zukünftigen Entscheidungen. Klar ist nunmehr, dass alle ihren Beitrag zur CO₂-Neutralität leisten müssen: die Energiewirtschaft bei der Versorgung mit grüner Energie, die Wohnungswirtschaft bei der Ertüchtigung und dem Substanzerhalt der Gebäudebestände, die Mieterinnen und Mieter sowie die öffentliche Hand.

Aus unserer Sicht rechtfertigt das Ziel der Klimaneutralität die gesamtgesellschaftlichen Anstrengungen. Möglich wäre dies in unserem Hause aber nicht ohne den Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit ihren Ideen, ihrer Begeisterung und ihrer Zuverlässigkeit unseren entscheidenden Beitrag leisten.

Hierfür danken wir unserem gesamten Team!



Andreas Schulz

Filip John



Im vergangenen Jahr haben wir knapp 14 Mio. € in die Sanierung des Wohnungsbestandes investiert.





7.731

Wohnungen
Eigenbestand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum 2023 die Arbeit der Geschäftsführung überwacht und diese beratend begleitet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat umfassend und zeitnah über wesentliche Unternehmensaspekte, darunter die geschäftliche Entwicklung und Unternehmensplanungen. In 6 Sitzungen analysierte und diskutierte der Aufsichtsrat zentrale Themen wie die strategische Ausrichtung, die Finanzplanung und die Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen.

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

Der Aufsichtsratsvorsitzende war zudem kontinuierlich über kritische Geschäftsereignisse informiert.

Die Geschäftsführung der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH hat den Jahresabschluss zum 31.12.2023 nach HGB, den Konzernabschluss nach HGB sowie den Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023 aufgestellt. Die zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer

bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Domizil-Revisions AG, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss nebst Lagebericht geprüft und jeweils mit Datum vom 27.03.2024 bzw. 28.03.2024 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat unterstützt proaktiv die ökologische Transformation der GSW, mit dem Ziel eines nahezu CO₂-neutralen Immobilienbestandes bis 2045. Die definierte Portfoliostrategie und fortlaufende Investitionen in klimagerechte Sanierungen untermauern dieses Engagement.

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

- Bau- und Projektmanagement
- Prozesse der Projektabwicklung
- Digitalisierung

Die konstruktive Diskussion der Prüfungsergebnisse im Aufsichtsrat bestätigte die ordnungsgemäße Unternehmensführung ohne wesentliche Beanstandungen.

Der Jahres- und Konzernabschluss sowie der Lagebericht wurden nach eingehender Prüfung und Diskussion in einer gemeinsamen Sitzung mit der Geschäftsführung am 29.04.2024 gebilligt und zur Feststellung an die Gesellschafterversammlung weitergeleitet.

Trotz wirtschaftlicher Herausforderungen, wie hohen Baukosten und gestiegenen Zinsen, lobt der Aufsichtsrat das Engagement und die Leistung der Geschäftsführung sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Jahr 2023.

Frankfurt, den 29.04.2024

Der Aufsichtsrat

Thomas Frings
Vorsitzender

»»»
Mehr Informationen zu den Mitgliedern des Aufsichtsrates finden Sie auf Seite 50



Der Jahresüberschuss 2023 wurde den Gewinnrücklagen zugeführt.

Wohnungs- bestand 02

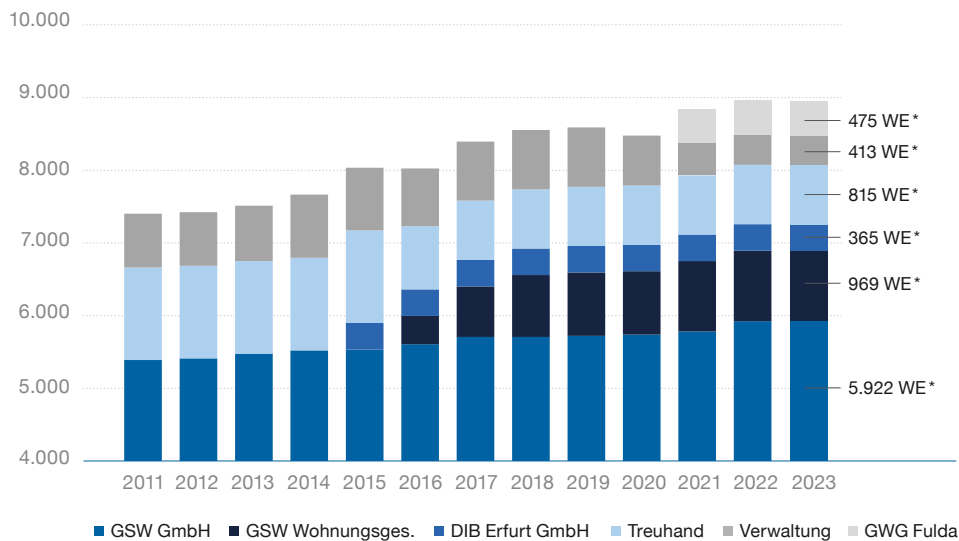
Wohnungsbestand

Unser verwalteter Wohnungsbestand liegt stabil bei knapp 9.000 Wohnungen. Diese verteilen sich auf die Großräume Erfurt, Frankfurt am Main und Mainz/Wiesbaden sowie auf Standorte im Raum Worms und in Nordhessen. Die monatliche Nettomiete betrug im Durchschnitt unseres eigenen Bestandes 7,31 €/m² zum Stichtag 31.12.2023.

Bedingt durch energetische Sanierungen und damit einhergehende moderate Anpassungen der Nettomieten ist der Anteil der Wohnungen, die wir für weniger als

6 €/m² vermieten, auf rund 20% gesunken. Fast die Hälfte der Wohnungen vermieten wir zum Preis zwischen 6 € und 8 €, und etwa ein Drittel der Mieterinnen und Mieter zahlt mehr als 8 €/m². Insbesondere im urbanen Raum sind diese Mieten äußerst attraktiv, zumal über 60% unserer Mieterinnen und Mieter zwischen 41 und 60 Jahre alt und damit im Erwerbsalter sind. Unsere Liegenschaften sind weit verstreut und diversifiziert. Die Top-10-Mietobjekte der GSW erwirtschaften über 22% unserer Mieterlöse.

Entwicklung verwalteter Wohnungsbestand 2011–2023



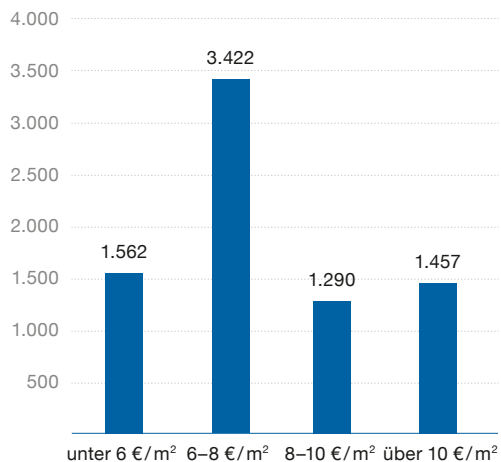
* WE = Wohneinheiten

8.959

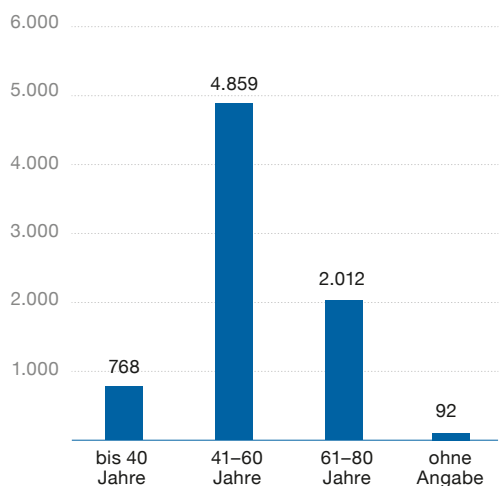
Wohnungen
in Verwaltung

Die Top-10-Mietobjekte der GSW erwirtschaften über 22% ihrer Mieterlöse.

GSW Wohnungsbestand – Spannen relativer Miethöhe (durchschnittlich 7,31 €/m² per 31.12.2023)



GSW Wohnungsbestand – Mieteralter



GSW Wohnungsbestand – Top-10-Mietobjekte



- 01 Offenbach,**
Luisenstr./Kaiserstr.
1,51 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 02 Erfurt-Illversgehofen,**
Magdeburger Allee/Stollbergstr.
1,15 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 03 Erfurt,**
Juri-Gagarin-Ring
1,06 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 04 Frankfurt-Nordend,**
Oederweg/Mittelweg
1,01 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 05 Fulda,**
Leipziger Str./Daimler-Benz-Str./Richard-Müller-Str.
0,89 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 06 Frankfurt-Niederrad,**
Trifelsstr./Donnersbergstr./Kalmitstr.
0,8 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 07 Fulda,**
Buseckstr.
0,65 Mio. € Nettokaltmiete p. a.
(Verkauf 2024)

- 08 Erfurt,**
Ernst-Haeckel-Str.
0,62 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 09 Erfurt,**
Stadtspark
0,6 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 10 Offenbach,**
Hafeninsel
0,55 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 11 Andere**
38,78 Mio. € Nettokaltmiete p. a.



Im Jahr 2023 haben wir durch Neubau 8 Wohnungen für den eigenen Bestand und 7 Wohnungen sowie 30 Wohnplätze für Dritte geschaffen.

Projekte 03

Substanzerhalt und energetische Modernisierung

Mainz, Am Judensand

Im Zuge der Neuerrichtung eines rückwärtigen Wohngebäudes wurde das Bestandsgebäude mit 24 Wohnungen saniert. Der Dachboden und die Kellerdecke wurden gedämmt, zudem wurden neue Fenster mit 3-fach-Wärmeischutzverglasung eingebaut. Wärme wird über eine Wärmepumpe mit Gas-Spitzenlastkessel erzeugt.

Die Endenergie verbesserte sich von 162 auf 54 kWh/m²a, und die CO₂-Emissionen reduzierten sich von 33 auf 13 kg/m².

Durch die Investition von knapp 3 Mio. € hat sich die Energieeffizienzklasse von F auf B verbessert.



24

Wohnungen energetisch saniert



16
Wohnungen nach Brand umfangreich saniert

Worms, Friedrichstraße

Im August übergab das Team der Geschäftsstelle Mainz die Wohnungen unserer Wormser Liegenschaft an die Mieterinnen und Mieter. Nach dem 2022 im Zuge der Sanierungsarbeiten am Gründonnerstag ausgebrochenen Brand konnten sie wieder in ihre Wohnungen einziehen.

Das Gebäude wurde nach dem Brand grundlegend saniert. Die 16 „neuen“ alten Wohnungen haben somit Neubausstandard mit energieeffizienten Fußbodenheizungen und neuen Bädern. Das Dachgeschoss bekam großzügige Gauben, und auch dank moderner Wärmepumpe sind Haus und Wohnungen jetzt fit für die Zukunft. Die Endenergie verbesserte sich von 138 auf 44 kWh/m²a und die CO₂-Emissionen reduzierten sich von 34 auf 10 kg/m²a.

Wir investierten insgesamt knapp 3 Mio. € und konnten die Energieeffizienzklasse von E auf A verbessern.



Modernisierung bei der GSW

Dieser Bereich plant, entwickelt und realisiert Großmaßnahmen, primär um unseren Wohnungsbestand sukzessive und nachhaltig auf den Stand zeitgemäßer technischer Erfordernisse zu bringen. Im Jahr 2023 investierten wir pro Quadratmeter Wohnfläche unseres Bestandes im Schnitt 54,15 € für Modernisierung und Instandhaltung. Das entspricht einer Steigerung von fast 50 %.

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



72
Wohnungen

Hochheim, Eichendorffstraße

In dem Gebäude mit 72 Wohnungen werden Dachboden und Kellerdecke gedämmt, zudem erhält es einen Fernwärmeanschluss. Neue Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung sind ebenso vorgesehen wie die Sanierung der Balkone. **Die Energieeffizienzklasse wird sich mittels geplanter Investitionen i. H. v. über 9 Mio. € von G auf B verbessern.**



Frankfurt: Energetische Aufwertung und höherer Komfort im Lettigkautweg

Beim umfangreichsten Sanierungsprojekt, das 2023 startet, werden im Frankfurter Lettigkautweg 86 Wohnungen in 3 Baukörpern so umfangreich saniert, dass deren CO₂-Emissionen um mehr als zwei Drittel auf rund 15 kg/m² im Jahr sinken werden. **Ihre Energieeffizienz wird sich von Klasse G auf B verbessern.**

In die Dämmung von Fassade, Dach und Kellerdecke, in neue Fenster sowie moderne Heiztechnik, bestehend aus Wärmepumpe und unterstützender Solar-Thermie, sowie die Sanierung der Balkone und Neugestaltung der Außenanlagen planen wir Investitionen i. H. v. 6,7 Mio. €.



86
Wohnungen





Quartierssanierung in Fulda

Das Quartier bestehend aus Petersberger, Ratgar-/Baugulfstraße und Am Rötacker wird in den nächsten Jahren umfassend saniert. Im Berichtsjahr startete die Sanierung des ersten Hauses mit 6 Wohneinheiten. Neben Sanierung und Dämmung des Dachs und der Fassaden werden die Fenster ebenso erneuert wie alle Installationen. Im Zuge der Kernsanierung werden neue Dachgeschosswohnungen geschaffen, punktuell Grundrisse verändert und Balkone angebaut. Dabei werden die Anforderungen des Denkmalschutzes umgesetzt. **Geplant sind Investitionen i. H. v. 16 Mio. € und eine Verbesserung der Energieeffizienz von Klasse E auf B, was einem Verbrauch von 75 kWh/m²a entspricht.**

52

Wohnungen

Oberursel, St. Hedwigsweg

Von zwei Gebäuden mit jeweils 26 Wohnungen erhielt eines an der Fassade eine stärkere Dämmung, zusätzlich zu neu angebrachten Dämmungen an Dach und Kellerdecke. Neue Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung wurden eingebaut. Umfassende Brandschutzmaßnahmen, Schadstoff- und Balkonsanierungen wurden durchgeführt. Wärme wird über einen zentralen Gas-Brennwertkessel mit Wärmepumpe erzeugt. Das zweite Gebäude wird bis 2025 saniert. **Die Energieeffizienzklasse wird sich dank der geplanten Investitionen i. H. v. knapp 8 Mio. € von D auf A verbessern.**

Fulda, Adenauer Straße

Es wurden neue Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung eingebaut, die Balkone saniert. Die Fassade erhielt ein Wärmedämmverbundsystem, und der Eingangsbereich des Hauses wurde neu gestaltet. Alle 51 Wohnungen erhielten neue Eingangstüren. Die großzügige Neugestaltung des Eingangsbereiches trägt zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. **Die Energieeffizienzklasse des Hauses hat sich dank der Investitionen i. H. v. knapp 3,5 Mio. € von F auf B verbessert.**



51

Wohnungen




Aufwertung durch Nachverdichtung und Neugestaltung

Nachverdichtung im Grünen

Im Zuge der energetischen Sanierung von 24 Bestandswohnungen fiel die Entscheidung für einen Neubau im rückwärtigen Garten. Das Grundstück bot ausreichend Platz für die notwendige Zahl an Pkw-Stellplätzen sowie für Fahrräder. Bei der Errichtung des Neubaus wurde Wert gelegt auf den Erhalt des dortigen alten Baumbestandes, so dass die neuen je vier 2- und 4-Zimmer-Wohnungen nach vorne und hinten Ausblick ins Grüne bieten.

Neugestaltung der Außenanlagen

Der Abschluss der Bauarbeiten bot die Gelegenheit, die Grünanlagen des Grundstücks neu zu gestalten. Zwischen beiden Gebäuden wurden eine Rasenfläche und ein Kleinkindspielplatz angelegt, diverse Büsche und zwei junge Bäume gepflanzt. Die Wegeführung wird durch moderne Außenbeleuchtung unterstützt, deren Design mit dem neu errichteten Carport, dem Fahrradunterstand und den neuen Vorsatzbalkonen des Bestandsgebäudes harmonisiert.



Bauen für den eigenen Bestand – Mietwohnungsbau

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



8 neue
Mietwohnungen
in Mainz-
Gonsenheim



Der Neubau in Energieeffizienzklasse A+ bietet ein behindertengerechtes und 3 barrierefreie Apartments im Erdgeschoss sowie 4 Maisonettewohnungen im Obergeschoss. Alle Wohnungen sind ohne Treppenhaus direkt von außen zugänglich.

8

Neubauwohnungen auf bestehendem Grundstück



Bestandsentwicklung

Durch farbig angepasste Fassaden und die Offenheit des Gartens wirken Bestandsgebäude und Neubau wie eine Einheit. Am Bestandsgebäude wurde Wärmedämmung an Fassade, oberster Geschoss- und Kellerdecke angebracht. Eine Gas-Hybrid-Heizung mit Pufferspeicher wird durch eine PV-Anlage unterstützt. Die Wärmeverteilung erfolgt über dezentrale Wohnungsstationen.

Wohnen für Senioren



1.889 m²

Wohnfläche



Bauen für Dritte, Architekten- und Ingenieursleistungen

Viele Projekte realisieren wir als Generalüber- oder Generalunternehmerin und bieten unseren Partnern so hohe Termin- und Kostentreue. Unser umfassendes Know-how im Baubereich können wir so und im Rahmen einzelner Beratungsprojekte auch Dritten zur Verfügung stellen.



Neue Wohnform der Altenhilfe in der Stadtmitte

Die 35 Bewohner der 3 ambulanten Hausgemeinschaften und der 7 Servicewohnungen im neuen Seniorenzentrum „Louise de Marillac“ profitieren durch die räumliche Nähe zum Caritasheim St. Elisabeth auch von dessen Veranstaltungsangebot.

Haus Marillac, Bensheim

Neubau zur Ergänzung und Erweiterung

Das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie für das in der Ortsmitte und in denkmalgeschütztem Umfeld gelegene Grundstück gab den Ausschlag: Das zuletzt vom Deutschen Roten Kreuz als Unterkunft genutzte alte Feuerwehrgerätehaus wurde abgerissen, und die GSW begann als Generalübernehmerin die Planungen für Ergänzung und Erweiterung des seit 60 Jahren bestehenden Pflegeheims St. Elisabeth um einen fünften Wohnbereich.

3 Funktionsbereiche mit Garten

Entstanden ist ein 3-geschossiger, unterkellertes Neubau mit Staffelgeschoss, der in seiner Form dem Zuschnitt des Grundstücks folgt und horizontal in 3 Funktionsbereiche gegliedert ist. Dem Hausgemeinschaftskonzept folgend sind so auf jeder der 3 Etagen Wohngruppen und Seniorenwohnungen untergebracht. Diese befinden sich jeweils im Kopfbau, der ein Satteldach erhält. Der Erschließungskern verbindet die verschiedenen Nutzungen. Der Garten ist den Bedürfnissen der Bewohner entsprechend in Laufwege und Ruhezone eingeteilt.



»» Das Haus wurde in EH55-Standard errichtet und mit einer Solaranlage ausgestattet. Es fügt sich hervorragend ein in die umgebenden Baudenkmäler.

Büro-Lofts in historischer Lederwarenfabrik

LOUISA Wohn- & Werkhöfe, Offenbach am Main

Der ehemalige Stammsitz der weltberühmten SEEGER-Lederwarenfabrik liegt im Zentrum Offenbachs. Im Rahmen der Sanierung bzw. des Neubaus von rund 70 Wohnungen auf dem vorderen Teil des Grundstücks wurde die SEEGER-Fabrik als modernes Bürogebäude ausgebaut. Der Zugang zu den zwei Gebäudeteilen ist von zwei Straßen aus möglich. Dort finden sich in einem ruhigen, begrünten Innenhof auf 2.710 m² attraktive Loft-Einheiten mit hohen Decken.

2.710 m²

moderne Loft-Einheiten
mit hohen Decken

62 – 1.183 m²

Gewerbe- und Lagerflächen

Sanierung mit Fingerspitzengefühl

Mit viel Gespür für den Charme alter Industriebauten wurde das Gebäude saniert. Die in den Treppenhäusern verlegten Terrazzo-Böden wurden umfassend gereinigt, und die dort vorhandenen Industrie-Waschräume blieben dem Aussehen nach erhalten. Sie wurden überarbeitet und erhielten neue Objekte und Armaturen. Existierende Heizkörper wurden nur bei Bedarf ausgetauscht. Alle Fenster wurden in historischer Sprossenoptik erneuert. Das Dach wurde entsprechend Energieeinsparverordnung saniert.



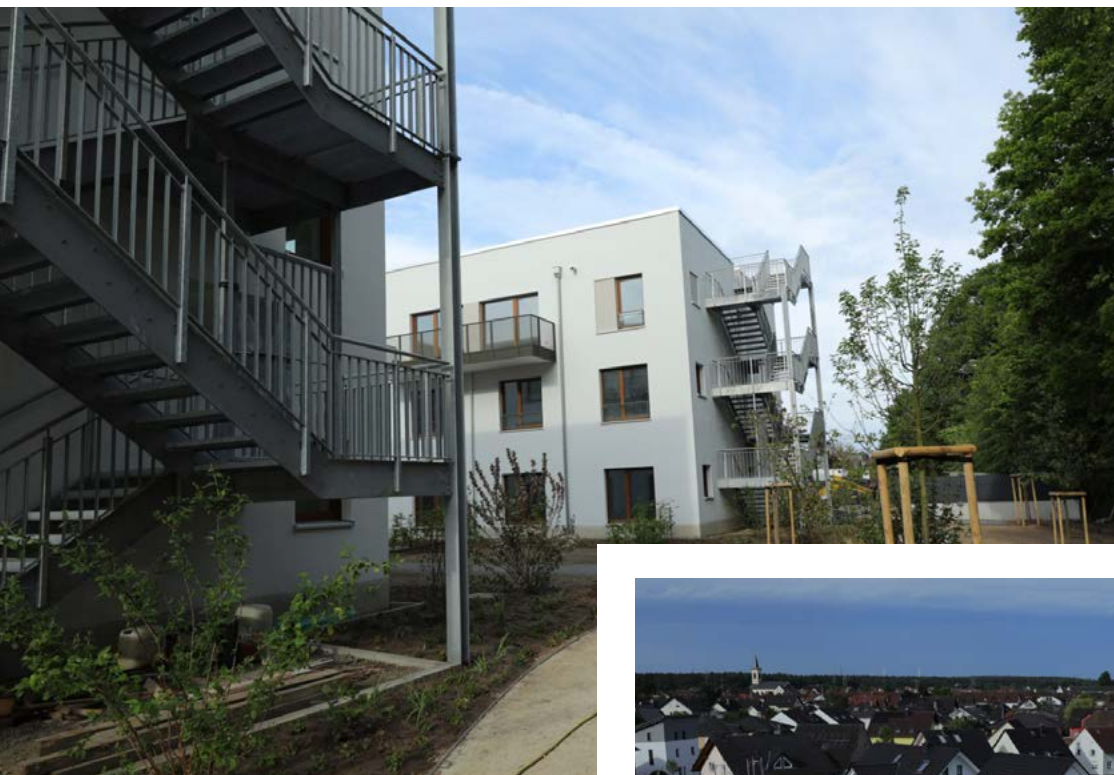
Moderne Büroräume

Das Gebäude wurde bezugsfertig renoviert: Hinter einem repräsentativen Haupteingang mit Video-Sprechanlage finden sich Gewerbe- und Lagerflächen von 62 bis 1.183 m². Die 6 Etagen sind per Edelstahl-Personenaufzug erreichbar und bieten Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit zur flexiblen Raumgestaltung. High-Speed-Glasfaser (FTTH) und BB-Kabel wurden verlegt, ebenso wie Kabelkanäle für mieterseitige Netzwerkverkabelung. TG-Stellplätze und E-Ladesäulen sind verfügbar.



»» Das sanierte Industriedenkmal ist Teil eines lebendigen Quartiers mit im Jahr 2022 teils sanierten, teils neu errichteten 71 Wohnungen.

Projekte im Bau



Eppertshausen, Am Abteiwald

Seniorenzentrum mit 56 Pflegeplätzen und
38 barrierefreien Seniorenwohnungen

17,6 Mio. €

Auftragsvolumen



14

Neue Wohnungen



Frankfurt, Trifelsstraße

Im Frankfurter Stadtteil Niederrad wurden durch die Aufstockung des 4-geschossigen Wohnhauses in der Trifelsstraße 14 neue Wohnungen mit insgesamt nahezu 800 m² errichtet. Das gesamte Gebäude mit nunmehr 70 Wohnungen wurde dabei aufgewertet.

Die neu hinzugefügten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen entstanden in nachhaltiger Element- und Holzbauweise. Im Rahmen der Bauarbeiten wurden den Bestandswohnungen zudem Balkone für die Mieterinnen und Mieter hinzugefügt. Die Neubauwohnungen weisen einen hohen energetischen Standard auf und bieten 50 bis 70 m² Wohnfläche. Die Arbeiten zum Aufstocken des anschließenden Gebäudes Donnersbergstraße dauern an.

800 m²

zusätzlicher Wohnraum

Königstein, Ölmühlweg

Mit dem Projekt in Königstein entsteht ein nachhaltiges, individuelles Quartier mit 3 eleganten Villen mit insgesamt 11 Eigentumswohnungen.

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



Erfolgreicher Planungswettbewerb für 40 Wohnungen

**Klimafreundliche
und bezahlbare
Neubauten in
Darmstadt,
Ludwigshöhviertel**



Projektentwicklung bei der GSW

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

Trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes sind wir überzeugt, dass kompaktes und nachhaltiges Wohneigentum in guten Lagen gefragt sein wird. Daher machen wir uns weiterhin stark für Eigentumsbildung und planen im Darmstädter Ludwigshöhviertel klimafreundliche Neubauten in Holz-Hybrid-Bauweise.

Auf zwei Baufeldern werden wir je 21 kompakte 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit großzügigen Terrassen errichten, die den Energiestandard „EH 40“ mit Siegel „Qualifiziertes Nachhaltiges Gebäude PLUS“ erreichen werden. Damit haben ihre Käufer Zugang zu Förderkrediten i. H. v. bis zu 150.000 € pro Wohnung.





Im Jahr 2023 haben wir alle Vorbereitungen getroffen, um in unserem Jubiläumsjahr 2024 in die Nachhaltigkeitsberichterstattung einsteigen zu können.

Nachhaltigkeit

04

Energetische Nachhaltigkeit

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

2045

soll unser Gebäudebestand klimaneutral sein

Dem Ziel der Klimaneutralität haben wir uns 2021 im Rahmen der Entwicklung unseres NEMESIS-Programms verpflichtet. Hier steht NEMESIS für „Nachhaltiges Energie Management – Entwicklung einer Strategischen Initiative des Siedlungswerks Frankfurt“.

Unser Fokus auf Großprojekte der energetischen Sanierungen bleibt daher bestehen. Bei allen Anstrengungen der GSW und der Wohnungswirtschaft insgesamt hängt die bauliche Durchführung von der passenden öffentlichen Förderung ab.

Modernisierung und Sanierung

Im Jahr 2023 schlossen wir die energetische Sanierung von 40 Wohnungen in Mainz und Worms ab und sanierten 333 Wohnungen im Rahmen von Wohnungsleerständen. Insgesamt investierte die GSW im Jahr 2023 knapp 14 Mio. € in Sanierungen.



70 %

ihres jährlichen
Stromverbrauches
produziert GSW selbst

Smartes Energiemanagement

Seit September 2023 produziert die Zentrale der GSW 70 % ihres jährlichen Stromverbrauches selbst. Mit Modulen auf den nach Ost und West gerichteten Dachflächen verfügt die installierte Photovoltaikanlage über eine Leistung von 24,6 kWp und wird voraussichtlich ca. 21.000 kWh Strom pro Jahr erzeugen. An den Wochenenden fließt der Solarstrom ins öffentliche Netz bzw. lädt die 4 neuen elektrischen Pool-Fahrzeuge. So spart die GSW Energiekosten und reduziert ihre CO₂-Emissionen pro Jahr um ca. 11 Tonnen. Dies ist etwas mehr als der durchschnittliche CO₂-Ausstoß eines Menschen in Deutschland i. H. v. knapp 9 Tonnen und ein wichtiger Schritt hin zu unserem klimaneutralen Unternehmen.



Für unsere Mieterinnen und Mieter sind wir jetzt mit E-Autos unterwegs, die wir mit hausgemachtem Strom vom Dach unseres Bürogebäudes laden.



Im Rhein-Main-Gebiet, in Erfurt, Fulda und Limburg erhielten 1.054 GSW-Wohnungen in 32 Liegenschaften digitale Heiztechnik. Deren zentrale Steuerung der Warmwasser- und Heizungsanlagen spart 15 % Energie ein, indem das eingesetzte Regelsystem den gesetzlich geforderten hydraulischen Abgleich adaptiv durchführt. So reduziert sich der CO₂-Verbrauch der Wohngebäude, und der Anstieg der Nebenkosten für Mieterinnen und Mieter wird gebremst.

„Energiesparen“ blieb auch 2023 eines der zentralen Themen unserer Mieter-Kommunikation, und relevante Informationen wurden in Treppenhäusern und online aktualisiert. Ein verändertes Nutzerverhalten spielt eine wesentliche Rolle bei der Erreichung unserer Klimaneutralität.



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



Christlich

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



Nachhaltig

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



Transparent und fair

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



Professionell

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



Zukunftsorientiert

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



Handeln aus Überzeugung

Als moderne Immobiliengesellschaft bieten wir Wohnraum in Hessen, Rheinland-Pfalz und Thüringen. Unser Unternehmenszweck liegt in der sicheren, ökologisch und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung bei gleichzeitiger Berücksichtigung wirtschaftlicher Zielsetzungen. Unsere durchschnittliche Monatsmiete liegt bei 7,31 €/m².

Als kirchliches Wohnungsunternehmen fühlen wir uns den Werten der christlichen Gemeinschaft verpflichtet. Wir handeln nachhaltig, professionell, transparent und fair. Hieraus ergeben sich die Ziele, die wir für unsere jeweiligen Stakeholder verfolgen:

für Gesellschafter	Entwicklung des anvertrauten Vermögens
für kirchl. Institutionen	Entwicklung immobilienwirtschaftlicher Lösungen
für Mieter/Käufer	verlässliche Bereitstellung von Lebensräumen
für Mitarbeiter	attraktive Arbeitsbedingungen
für Zivilgesellschaft	Beitrag zur Wohnraumversorgung in den Regionen
für Geschäftspartner	zuverlässige Geschäftsbeziehungen
für die Umwelt	Vorantreiben der Dekarbonisierung

Im Jahr 2023 hat die GSW diese Ziele auf vielfältigen Wegen erreicht.



Die Mitarbeitenden der GSW treffen sich zum Schwimmen, zum Laufen oder einfach so – weil's zusammen mehr Spaß macht!



Angesichts des herausfordernden Marktumfeldes betreibt die GSW Bauträgerprojekte und Bauen für Dritte nur noch sehr selektiv. Vorrangig entwickelt die Gesellschaft ihr Anlagevermögen durch Sanierung und Ausbau, wobei Hauptzielgruppen mittlere Einkommensschichten und Familien sind.

Im Auftrag des Caritasverbandes Darmstadt e. V. stellte die GSW in Bensheim 7 Apartments sowie 3 Wohngemeinschaften für jeweils 10 Seniorinnen und Senioren fertig.

Bezahlbares Wohnen ermöglichen wir durch Vermietung, Sanierung, Nachverdichtung und selektiven Neubau. So wurden im Jahr 2023 14 neue Mietwohnungen in Frankfurt aufgestockt. In Mainz entstanden 8 neue Mietwohnungen durch Nachverdichtung, die flankiert wurde von der energetischen Sanierung des Vorderhauses. Grundsätzlich richtet sich ein signifikanter Anteil der Mietangebote weiterhin an Bezieher niedriger bis mittlerer Einkommen. Unser Mietangebot beinhaltet komplett möblierte Apartments in 4 Studentenwohnheimen in Fulda, Mainz und Rüsselsheim. Zudem vermieten wir Sozialbauten wie Kindertagesstätten oder Senioren-Wohnanlagen.

Unseren Mitarbeitenden bieten wir seit Langem eine sinnstiftende Tätigkeit sowie zahlreiche Zusatzleistungen. Seit April zahlt die GSW zusätzlich eine monatliche Mobilitätszulage. Das GSW-Team organisiert immer wieder verschiedene Events, die von der Geschäftsführung unterstützt werden, bspw. die Teilnahme am J.P. Morgan Corporate Chase-Lauf oder am Frankfurter Stadtradeln. Im Jahr 2023 lud die GSW ihre Mitarbeitenden zu einem Betriebsausflug und einer Weihnachtsfeier ein.



Hilfen in Notlagen

Frankfurter Tafel e.V.

Monatlich 15.000 bedürftige Mitbürgerinnen und Mitbürger versorgt die Frankfurter Tafel e.V. über ihre Lebensmittelausgabestellen. Zusätzlich unterstützt sie ca. 12.000 Bedürftige in 56 sozialen Einrichtungen. Die zu 100 % aus Spenden finanzierte Einrichtung unterstützte die GSW wieder mit 2.000€.

Lichtblick Frankfurt e.V.

Seit 1999 bietet das Haus Lichtblick an der Eschersheimer Landstraße rund 40 Menschen in Wohnungsnot Unterkunft, Verpflegung, Pflege, Beratung und praktische Hilfestellungen auf dem Weg zurück in ein selbstbestimmtes Leben. Unterstützt wird es durch den Caritasverband Frankfurt und mit 1.000 € von der GSW.

Franziskustreff-Stiftung

Der Frankfurter Franziskustreff bietet in der Tradition des franziskanischen Ordens der Minderen Brüder Kapuziner zahlreichen wohnungslosen und armen Mitmenschen in der Innenstadt von Frankfurt am Main ein reichhaltiges Frühstück in gastlicher Atmosphäre an. Die Franziskustreff-Stiftung erhielt 1.000 € von der GSW.



»» Frühstück im Franziskustreff

Diese Hausgemeinschaft und die Hauseigentümer*in unterstützen §25/11 und wollen, dass dieses Haus ein Ort der Sicherheit und des gegenseitigen Respekts für alle Mieter*innen ist.

Keine Gewalt gegen Frauen!
Hier können Sie sich sicher fühlen.
Hier erhalten Sie Hilfe.

No violence against women!
Here you will be safe and protected.
Here you will receive help.

Bez nasilja prema ženama!
Ovde si sigurna i zaštićena.
Ovde ćeš dobiti pomoć.

Ne ji bo zorjê dij bi jinan!
Li vir to êmin û paristîyî.
Li vir harîkariya te di hête kirin.

Нет насилию против женщин!
Здесь ты под защитой и в безопасности. Здесь тебе помогут.

لا للعنف ضد النساء!
أنت هنا آمنة ومحمية!
هنا تحصلين على المساعدة!



Beratungs- und Interventionsstelle
gegen häusliche Gewalt SkF e.V. Fulda

0661/8394-14

Eine Initiative des SkF e.V. Berlin und der PEIX Health Group



Haus ohne
häusliche Gewalt



Starkes Zeichen für gewaltfreies Zuhause

Am Internationalen Tag gegen Gewalt an Frauen am 25. November 2023 setzte der Sozialdienst katholischer Frauen (SkF) Fulda zusammen mit der GSW für die Bewohnerinnen ihrer über 600 Fuldaer Wohnungen ein Zeichen gegen häusliche Gewalt. Die in den Treppenhäusern aufgehängten Plakate bieten betroffenen Frauen wichtige Informationen und Kontakt zur Beratungsstelle des SkF.

Personalbericht Geschäftsjahr 2023

Zum 31.12.2023 standen insgesamt 124 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Dienste der Gesellschaft, darunter 28 in Teilzeitarbeitsverhältnissen.

Zu den 124 Beschäftigten gehörte auch ein Auszubildender, der in der klassischen dualen Berufsausbildung im Betrieb und an der Berufsschule zum Immobilienkaufmann ausgebildet wurde. Vor jeder Abschlussprüfung nahm der Auszubildende an Vorbereitungskursen zur Abschlussprüfung der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V. teil.

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.

Praktikanten fanden bei uns ebenfalls Einblick in die Berufswelt.

Unser Unternehmen 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter steigen permanent. Qualifiziertes Personal ist deshalb unverzichtbar. Aus diesem Grund sorgt die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH, wie in allen Jahren zuvor, dafür, dass ein großer Teil der Belegschaft zu qualifizierten Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen angemeldet wird.

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

124

Mitarbeitende, darunter rund ein Fünftel in Teilzeit und ein Auszubildender, machen das GSW-Team aus



Raum
für Erfolg



Wir bauen und verkaufen Wohneigentum, um mit den Erlösen den Neubau von Mietwohnungen zu finanzieren. So machen wir bezahlbares Wohnen möglich.

Konzern- lagebericht 05

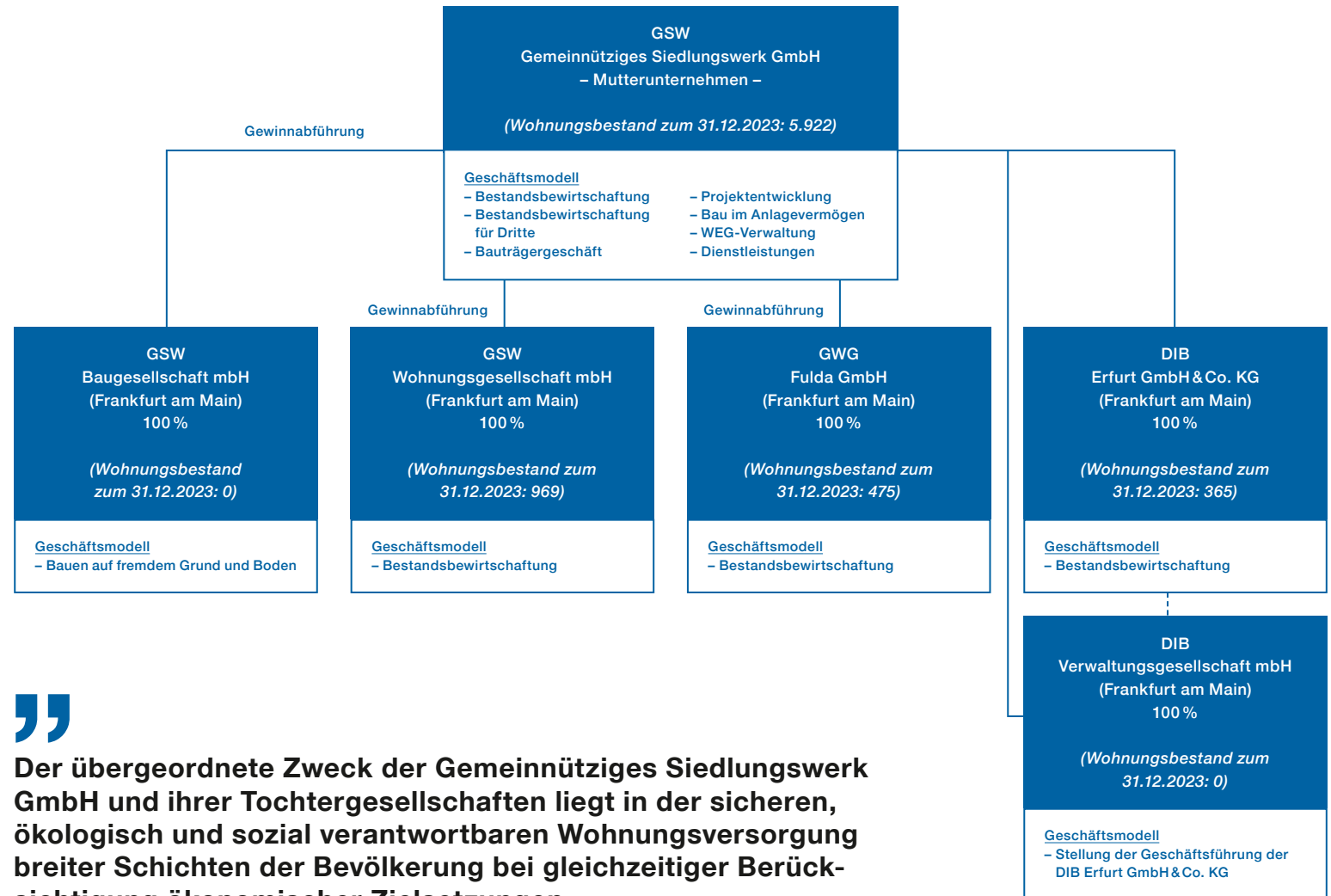
Konzernlagebericht

5

Tochterunternehmen

I. KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSMODELL

In den Konzernabschluss zum 31.12.2023 wurden folgende Unternehmen einbezogen:



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

8.959

**verwaltete Wohnungen
im Bestand zum
31.12.2023**

II. WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES KONZERNS

Rahmenbedingungen

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

2023 kennzeichnete sich durch eine gedämpfte Konjunktur in Deutschland, mit einem Rückgang des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,3% und einer anhaltend hohen Inflationsrate von 6,0% (Quelle: Europäische Kommission). Aufgrund dieser Inflationsentwicklung hob die EZB den Leitzins zwischen Juli 2022 und September 2023 in mehreren Schritten von 0% auf 4,5% an, was zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten und einer Dämpfung der Wohnbauinvestitionen führte. Die Wohnungsbauinvestitionen nahmen 2023 um 2,8% spürbar ab (GdW, GDW Information 168 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024).

Trotz der Stabilisierung der Energiepreise bleiben die Baukosten insgesamt auf einem hohen Niveau. Diese Entwicklungen, zusammen mit abrupten Förderstopps, erschweren zunehmend neue Bauvorhaben und provozieren Verzögerungen bei laufenden Projekten.

Deutschlandweit liegen demnach gemäß Statistischem Bundesamt die Baufertigstellungen mit 255.000 Wohnungen deutlich unter dem Ziel der Bundesregierung (400.000). Gleichzeitig sanken in 2023 die Verkaufspreise für Bestands-Wohnimmobilien, während deutschlandweit die durchschnittliche Wohnungsmiete weiter gestiegen ist (Quelle: bulwiengesa-Index bzw. Immoscout24).

Aufgrund des schwieriger gewordenen Bauträgergeschäfts hat das Unternehmen diesbezügliche Grundstücksankäufe und Bauprojekte weiter vorübergehend zurückgestellt. Zumindest im relevanten Frankfurter Markt sind die Kaufpreise für Neubau-Wohnungen, nach deutlichem Rückgang im

Vorjahr, in 2023 jedoch relativ konstant geblieben (Quelle: PREA). Wir erwarten aber, dass insgesamt weitere Preis-anpassungen nach unten in unseren Ziel-Regionen noch mindestens im gesamten Jahr 2024 stattfinden werden.

Der Fokus der angepassten Förderprogramme der Bundesregierung liegt auf Sanierungen bestehender Wohngebäude (siehe auch GdW, GDW Information 168 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024). Zudem bieten die langfristig steigenden Energiekosten, verbunden mit den auch von uns angestrebten Zielen des Klimaschutzes, große Anreize dafür, dass sich im gesamten Wohnungsmarkt innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben.

Trotz der wirtschaftlichen und regulatorischen Herausforderungen bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum primär aufgrund der anhaltenden Zuwanderung hoch. Unsere Antwort auf diese komplexe Marktsituation ist eine strategische Schwerpunktverlagerung von Neubauprojekten hin zu Bestandssanierungen und Nachverdichtung, um sowohl den finanziellen als auch den gesellschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden. Diese Neuausrichtung spiegelt unsere Anpassungsfähigkeit und unser langfristiges Engagement für die Bereitstellung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum wider.

Bestandsbewirtschaftung

Die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH hielt direkt und indirekt am Bilanzstichtag 7.731 eigene Wohnungen, 113 eigene gewerblich genutzte Einheiten, 815 Treuhandwohnungen und 413 fremdverwaltete Wohnungen in der Bewirtschaftung. Darüber hinaus wurden 2.305 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 3.090 PKW-Stellplätze betreut. Im Berichtsjahr sind 8 Wohnungen im Bestand zugegangen und 11 Wohnungen abgegangen.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	Sonstiges
Eigenes Vermögen	7.731	503.701	113	34
Treuhandvermögen	815	54.056	11	3
Verwaltung	413	31.131	17	6
Gesamtsumme verwaltetes Vermögen	8.959	588.888	141	43

Neubau in den Bestand

Im Geschäftsjahr 2023 konnten 8 Wohneinheiten für das eigene Anlagevermögen fertiggestellt werden:

- In Mainz-Gonsenheim, Am Judensand wurde im Rahmen einer Nachverdichtung der Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und 11 Parkplätzen in eine bestehende Wohnanlage integriert.

3 Projekte befanden sich im Jahr 2023 im Bau:

- In Eppertshausen, Am Abteiwald entsteht ein Seniorenzentrum mit insgesamt 95 Wohneinheiten für Lang- und Kurzzeitpflegeplätze, Tagespflege und Seniorenwohnungen. Die Fertigstellung erfolgt plangemäß 2024.
- In der Offenbacher Innenstadt werden 17 Gewerbeeinheiten des Bestandsobjekts Luisen-/Kaiserstraße ausgebaut und in das Konzept „Wohn- und Werkhöfe Louisa“ integriert. Das 2 Gebäudeteile umfassende Projekt wird im 1. Quartal 2024 fertiggestellt.
- In Frankfurt-Niederrad, Trifelstraße erfolgte eine Aufstockung des Dachgeschosses mit 14 zusätzlichen Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 1.065 m². Die Wohnungen werden kurzfristig fertiggestellt und im 1. Quartal 2024 voll vermietet.

7,31 €/m²

betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Geschäftsjahr 2023

Modernisierung des eigenen Bestandes

Größere Modernisierungsprojekte wurden in 2023 primär zur energetischen Sanierung durchgeführt. Hier ergaben sich folgende wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum:

- In unserer Liegenschaft Worms, Friedrichstraße sind sämtliche energetischen und sonstigen Sanierungsmaßnahmen in 2023 abgeschlossen.
- In Mainz, Am Judensand wurde die in 2021 begonnene Modernisierung von 3 Gebäuden abgeschlossen. Vornehmlich wurde eine energetische Sanierung inklusive Balkonsanierung, eine Dachsanierung und die Erneuerung der Heizungen vorgenommen.
- In Frankfurt, Lettigkautweg/Wendelsweg wurde die energetische Sanierung der 3 Gebäude fortgeführt und wird bis Anfang 2025 abgeschlossen.
- In Fulda, Adenauerstraße wurde in 2023 mit einer energetischen Sanierung sowie einer Balkonsanierung begonnen, welche in 2024 beendet werden wird.
- In Hochheim, Eichendorffstraße wurde in 2023 ebenfalls mit einer energetischen Sanierung von 3 Reihenhäusern mit 72 Wohneinheiten begonnen mit dem Schwerpunkt auf Dachsanierung, Fassade sowie Fensteraustausch.
- In Frankfurt-Nied, Dürkheimer Straße wurde in 2023 eine Sanierung des Dachs inklusive Dämmung und der Fassade durchgeführt. Eine Sanierung der Elektrostränge wird in 2024 erfolgen.
- In Limburg, Rüttsche erfolgte eine energetische Wärmedämmung von innen sowie ein Austausch der Fenster. Die Arbeiten wurden in 2022 begonnen und in 2023 beendet.
- Im Vorfeld einer energetischen Sanierung für Objekte in der Heidestraße und Wiesenstraße in guter Lage in Frankfurt-Bornheim wurden in zwei Gebäuden eine Sanierung der Wasserstränge und Bäder in 2023 abgeschlossen.

- In Oberursel, St. Hedwigsweg begann 2023 die umfassende energetische Sanierung von 2 Gebäuden mit 52 Wohneinheiten. Darüber hinaus erfolgt eine Erneuerung der Wasserstränge, Treppenhäuser, Brandschutz- und Haustechnik sowie eine Schadstoffbeseitigung.
- Für das Wohnquartier II Fulda, Petersberger Straße und Wohnquartier I Fulda, Kleegarten haben die Planungsarbeiten zur Sanierung begonnen. Erste überschaubare Sanierungsarbeiten wurden bereits abgeschlossen.

Bauträgergeschäft

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

Das stark gestiegene Zinsniveau im Berichtszeitraum bewirkte tendenziell einen Rückgang der Nachfrage und ein Sinken des Preises für Wohnimmobilien im Großteil der Städte und Landkreise. Es wurden daher in 2023 nur 3 Wohnungen aus einem im Vorjahr fertiggestellten Projekt verkauft und an die Käufer übergeben:

- Im Projekt Wiesbaden-Biebrich wurden von insgesamt 66 Eigentumswohnungen die restlichen 3 Wohneinheiten an die Käufer übergeben. Damit sind nun sämtliche Wohnungen verkauft und das Projekt abgeschlossen.

In 2023 begann der Bau eines Bauprojekts in Königstein mit 11 hochwertigen Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 1.645 m². 2 Wohneinheiten wurden in 2023 bereits verkauft.

In 2023 begann zudem die Planung von 2 größeren Bauträgerprojekten:

- In Frankfurt-Preungesheim, Gießener Straße/Weinstraße soll ein Komplex aus Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern errichtet werden. Das Projekt befindet sich in der Projektierung und Abstimmung mit der Stadtplanung/Bauaufsicht der Stadt Frankfurt.

- Für 2 Baufelder in Darmstadt, Ludwigshöhviertel wurden Kaufangebote zwecks Bebauung mit Mehrfamilienhäusern abgegeben.
- Die Planung des Wohnkomplexes auf Erbbaugrundstücken in Oberursel wurde pausiert, da die Umsetzung aus politischen und wirtschaftlichen Gründen vorerst nicht realistisch ist.

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios

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

Die Geschäftsentwicklung innerhalb unseres Wohnungsbestandes hat sich auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr positiv entwickelt, während gleichzeitig durch moderate Mieten ein großer sozialer Beitrag vom Unternehmen geleistet wurde. Die Nettokaltmiete ohne Garagen und Stellplätze betrug im Durchschnitt 7,31 €/m² im Monat.

Die Leerstandsquote (Anzahl der Wohnungen, die länger als 3 Monate nicht vermietet waren, im Verhältnis zum Gesamtbestand) betrug im Jahresdurchschnitt 1,7% und zum Jahresende 1,3%. Die Fluktuationsrate lag im Berichtszeitraum bei 8,9% nach 6,4% im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen (durch Leerstand aufgrund von Renovierungen, Mieterwechseln und Erstvermietungen im Neubau) betrugen im Berichtsjahr 1.858 T€. Davon sind 35% auf Leerstände und Mietminderungen im Zusammenhang mit Objekt- oder Wohnungssanierungen zurückzuführen.

110,9 Mio. €

Eigenkapital zum
31.12.2023

Die Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich auf 964 T€ (Vorjahr: 689 T€) erhöht. Durch ein frühzeitiges Ansprechen der Mieter bei unregelmäßigen oder ausbleibenden Mietzahlungen versuchen wir, den Abschreibungsbedarf zu verringern.

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

III. LAGE DER GESELLSCHAFT

Vermögens- und Kapitalverhältnisse

Die Bilanzsumme des Konzerns beträgt 576,3 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (568,1 Mio. €) um 8,2 Mio. € erhöht. Die Bilanzstruktur entspricht typischerweise der eines anlageintensiven Konzerns.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 110,9 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 19,3 %. Es wird angestrebt, die Eigenkapitalquote sukzessive weiter zu erhöhen.

Mio. €	2023	2022
Gezeichnetes Kapital	13,9	13,9
Kapitalrücklage	0,2	0,2
Gewinnrücklagen	92,6	86,3
Konzernbilanzgewinn	4,2	6,3
Anteile anderer Gesellschafter	0,0	0,0
Eigenkapital gesamt	110,9	106,7

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 535,5 Mio. € (Vorjahr: 521,1 Mio. €). Die Zugänge zum Anlagevermögen belaufen sich auf 26,2 Mio. € und betreffen vor allem Investitionen in Wohngebäude sowie Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Anlagenintensität liegt im Geschäftsjahr bei 92,9%.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen beträgt 40,8 Mio. € (Vorjahr: 46,9 Mio. €). Die Verringerung resultiert vor allem aus dem Rückgang der Grundstücke ohne Bauten um 5,0 Mio. € und der liquiden Mittel um 4,1 Mio. € sowie gegenläufig aus dem Anstieg der Grundstücke mit fertigen/unfertigen Bauten um 4,8 Mio. € und der sonstigen Vermögensgegenstände um 1,3 Mio. €.

Verbindlichkeiten

Auf der Passivseite betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 404,7 Mio. € (Vorjahr: 395,7 Mio. €). Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von 26,5 Mio. € stehen planmäßige Tilgungen von 15,1 Mio. € und außerplanmäßige Tilgungen von 1,4 Mio. € gegenüber. Des Weiteren verringerten sich vor allem die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Mio. €.

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

Mio. €	2023	2022
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahren	331,5	324,6
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter fünf Jahren	96,9	96,7
Verbindlichkeiten gesamt	428,4	421,3

Die durchschnittliche Verzinsung aller Darlehen beträgt 1,4 % p. a. (Vorjahr: 1,4 % p. a.). Der niedrige Zinssatz resultiert sowohl aus den Förderdarlehen des sozialen Wohnungsbaus (ca. 21,4 % der unmittelbar gehaltenen Wohnungsbestände des Konzerns unterliegen noch der Sozialbindung) als auch aus günstigen Vertragsabschlüssen auf einem attraktiven Zinsniveau.

Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern beträgt 4,2 Mio. € (Vorjahr: 6,3 Mio. €). Das Ergebnis setzt sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung von 4,4 Mio. € und dem Ergebnis aus dem Bauträgerprojekten –0,2 Mio. € zusammen. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beinhaltet Abgänge von Sachanlagevermögen in Höhe von 0,6 Mio. €. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr um 4,3 Mio. € auf 63,5 Mio. € durch Mieterträge aus im Vorjahr fertiggestellten Bauprojekten, Mieterhöhungen, geringeren Erlösschmälerungen sowie Erlöse aus Umlagen erhöht. Gleichzeitig haben sich die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um 5,1 Mio. € auf 38,7 Mio. € gleichfalls erhöht. Im Geschäftsjahr wurden Erlöse aus Baubetreuung für das Projekt Bensheim, Rodensteinstraße von 7,1 Mio. € erzielt.

Im Jahr 2023 betragen die Aufwendungen und Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung des Anlagevermögens 54,03 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 37,31 €/m² Wohnfläche).

72,7 Mio. €

**Umsatzerlöse im
Berichtsjahr 2023**

Die Umsatzerlöse erreichten im Berichtsjahr 72,7 Mio. €. Die Gesamtleistung beträgt 76,2 Mio. €. Die wesentlichen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:

T€	Ist 2023	Plan 2023	Ist 2022
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	63.509	61.785	59.182
Umsatzerlöse Verkauf Grundstücke	1.639	2.028	36.063
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	38.663	35.404	33.538
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	6.015	10.277	2.869
Personalaufwand	9.247	9.795	9.638
Abschreibungen Anlagevermögen	10.202	10.489	10.174
Zinsaufwand	6.244	7.021	6.592

Der EBITDA beträgt 20,7 Mio. €. Der Konzernjahresüberschuss erreicht 4,2 Mio. €.

Finanzlage

Der Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen + Zunahme der Pensionsrückstellungen) beträgt 13,5 Mio. €.

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

Mio. €	2023	2022	Veränderungen
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16,6	30,8	-14,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23,8	-10,4	-13,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3,1	-26,3	+29,4
Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4,1	-5,9	1,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9,1	13,2	-4,1

Den Mittelzuflüssen (positive Cashflows) aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 16,6 Mio. € und Finanzierungstätigkeit von 3,1 Mio. € stehen Mittelabflüsse (negativer Cashflow) aus der Investitionstätigkeit 23,8 Mio. € entgegen und führen zu einer Reduktion des Finanzmittelfonds zum Stichtag 31.12.2023 um 4,1 Mio. € auf 9,1 Mio. €.

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

Der Konzern besitzt auch die für das laufende Geschäftsjahr 2024 erforderlichen finanziellen Reserven.

Personal

Im Unternehmen waren zum Jahresende 124 haupt- und teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter, 2 Geschäftsführer, 1 Azubi sowie 88 geringfügig Beschäftigte angestellt. 58% weiblichen Mitarbeiterinnen stehen 42% männliche Mitarbeiter gegenüber. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter im Unternehmen liegt bei 49 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.

21 %

Wohnungen mit Sozialbindung

Nachhaltigkeit

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

In unserem Bestand überwachen wir seit vielen Jahren den Energieverbrauch unserer Gebäude und führen energetische Modernisierungen durch. Vor dem Hintergrund des Klimaschutzpaketes der Bundesregierung sowie des European Green Deal der EU-Kommission haben wir 2019 im Unternehmen ein Projekt aufgelegt, innerhalb dessen wir anstreben, unseren Bestand bis 2045 entsprechend den Klimazielen CO₂-reduziert zu überarbeiten und klimaneutral zu sein. 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 Transparenzgeltgesetz.

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 21% in der Sozialbindung, so dass wir auch auf diesem Wege Wohnungen mit günstigen Mieten am Markt anbieten können. Volkswirtschaftliche Prognosen gehen von unterschiedlichen demographischen Entwicklungen in den einzelnen Regionen aus. Hierbei gibt es Wirtschaftsräume mit nachhaltig stabilen Bevölkerungsstrukturen und Zuwanderungstendenz, z.B. das Rhein-Main-Gebiet oder eher strukturschwächere Regionen in Nordhessen. Ca. 90% unserer Wohnungsbestände liegen im Rhein-Main-Gebiet mit einer stabilen Nachfragestruktur, so dass 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 und es findet verstärkter Zuzug von Flüchtlingen statt. Wir erwarten deshalb für unsere Bestände eine nachhaltig stabile Nachfragesituation hinsichtlich der Vermietung.

Bauträgergeschäft, Projektentwicklung, Projektsteuerung

Mit der negativen gesamtkonjunkturellen Entwicklung ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen auch in 2023 wie bereits im Vorjahr deutlich zurückgegangen. Ausgelöst durch anhaltend hohe Grundstückspreise sowie durch überproportional steigende Baukosten

ist zwischenzeitlich ein Preisniveau erreicht worden, bei dem sich Projekte kaum mehr wirtschaftlich darstellen lassen. Da zusätzlich die Nachfrage aufgrund des deutlich höheren Zinsniveaus stark zurückgegangen ist, wurden einzelne Bauprojekte hinsichtlich der Ausführung zurückgestellt.

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

Finanzwirtschaftliche Bedingungen

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

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

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

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

5,9 Mio. €

**geplanter Konzern-
jahresüberschuss für das
Geschäftsjahr 2024**

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

Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Des Weiteren sind im Baubereich neben gestiegenen Materialpreisen die Anforderungen für Förderungen stark erhöht worden. Beim Abbau der mehreren tausend Bauvorschriften und verschiedenen Landesbauförderungen ist kaum Fortschritt erkennbar. Laut dem Bundesverband der Wohnungsunternehmen GdW sind die Wohnungsbaugenehmigungen weiter eingebrochen.

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

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

Zusammenfassung

Der in 2022 begonnene Trend hat sich in 2023 weiter fortgesetzt: Baukosten und Zinsen für Fremdkapital sind deutlich gestiegen, Förderbedingungen sind unsicherer geworden und energetische Anforderungen an Neubauten sind ebenfalls gestiegen. Tendenziell werden aufgrund dieser Entwicklungen weiterhin mehr Investitionen in den eigenen Bestand erfolgen, während Neubauprojekte immer noch selten wirtschaftlich durchführbar sind.

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

Ausblick

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

In der Gewinnprognose für das laufende Geschäftsjahr 2024 sind die Mieterträge aus dem Anlagevermögen relativ sicher abzuschätzen, die Erträge aus dem Bauträgergeschäft sowie aus den Bereichen Projektentwicklung sind nur bedingt planbar. Gemäß aktuellem Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2024 mit einem Konzernjahresüberschuss von 5,9 Mio. € gerechnet.

Die wesentlichen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sollen sich gemäß Wirtschaftsplan im Jahr 2024 wie folgt entwickeln:

T€	Plan 2024
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	68.125
Umsatzerlöse Verkauf Grundstücke	0
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	37.788
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	6.755
Personalaufwand	10.568
Abschreibungen Anlagevermögen	10.668
Zinsaufwand	8.094

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden.

Frankfurt am Main, den 28.03.2024

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Frankfurt am Main



Andreas Schulz



Filip John

Konzernbilanz

zum 31.12.2023

Aktiva

€	2023	2022
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	119.476,00	167.684,40
2. Firmenwert	64.037,46	89.652,45
	183.513,46	257.336,85
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	493.154.610,90	497.300.070,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.040.294,28	4.058.835,28
3. Grundstücke ohne Bauten	2.513.307,61	2.513.307,61
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.815,01	54.815,01
5. Technische Anlagen und Maschinen	73.652,00	91.832,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	352.432,95	415.661,70
7. Anlagen im Bau	32.842.195,78	15.424.308,31
8. Bauvorbereitungskosten	2.110.570,76	851.239,75
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	10.581,63
	535.141.879,29	520.720.651,71
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	142.300,00	142.300,00
	142.300,00	142.300,00
	535.467.692,75	521.120.288,56

€	2023	2022
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.980.573,47	6.952.879,46
2. Bauvorbereitungskosten	137.699,21	963.591,02
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.646.867,52	0,00
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	1.852.695,08
5. Unfertige Leistungen	19.822.394,29	22.012.463,21
6. Andere Vorräte	43.375,12	43.275,03
7. Geleistete Anzahlungen des Umlaufvermögens	18.748,05	0,00
	28.649.657,66	31.824.903,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	763.049,91	569.631,12
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	222.643,01	542.878,88
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.250,00	783,45
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.078.552,21	782.315,13
	3.065.495,13	1.895.608,58
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	9.133.873,95	13.227.422,29
	40.849.026,74	46.947.934,67
	576.316.719,49	568.068.223,23

Konzernbilanz

zum 31.12.2023

Passiva

€	2023	2022
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	13.884.131,03	13.884.131,03
II. Kapitalrücklage	178.952,16	178.952,16
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.942.065,52	6.942.065,52
2. Bauerneuerungsrücklage	14.228.979,15	14.228.979,15
3. Andere Gewinnrücklagen	71.489.722,59	65.203.162,54
	92.660.767,26	86.374.207,21
IV. Konzernjahresüberschuss	4.220.503,68	6.286.560,02
	110.944.354,13	106.723.850,41
B. RÜCKSTELLUNGEN		
	36.928.430,32	40.084.690,42
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	374.181.561,15	363.135.986,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.474.781,93	32.548.583,59
3. Erhaltene Anzahlungen	19.542.534,44	22.033.767,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.580.139,75	1.470.525,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.315.786,24	1.875.309,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten	349.131,53	195.509,94
	428.443.935,04	421.259.682,40
	576.316.719,49	568.068.223,23

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

€	2023	2022
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	63.509.076,46	59.181.766,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.639.000,00	36.062.840,15
c) aus Betreuungstätigkeit	7.566.903,83	434.441,75
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.129,59	20.932,61
	72.726.109,88	95.699.980,51
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.779.429,26	-25.993.173,66
3. Aktivierte Eigenleistungen	1.714.352,61	1.318.899,09
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.795.277,72	5.290.710,82
	80.015.169,47	76.316.416,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-38.662.935,39	-33.537.800,72
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.015.167,64	-2.868.660,74
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.359.025,14	-1.949.133,99
	-46.037.128,17	-38.355.595,45
6. Rohergebnis	33.978.041,30	37.960.821,31
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-7.626.662,84	-7.378.840,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung -868.675,44 € (Vorjahr: -802.184,22 €)	-1.619.858,39	-2.259.558,24
	-9.246.521,23	-9.638.399,01
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10.201.681,28	-10.173.787,96
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.043.052,33	-4.577.248,76
10. Betriebsergebnis	10.486.786,46	13.571.385,58

€	2023	2022
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.894,00	4.869,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	178.083,72	22.911,60
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 861.299,00 € (Vorjahr: -2.231.922,93 €)	-6.244.280,00	-6.591.783,08
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-143.230,62	-636.090,06
15. Ergebnis nach Steuern	4.282.253,56	6.371.293,04
16. Sonstige Steuern	-61.749,88	-60.910,75
17. Konzernjahresüberschuss	4.220.503,68	6.310.382,29

Konzerneigenkapitalspiegel (DRS 22)

2023

	Eigenkapital des Mutterunternehmens							Nicht beherrschende Anteile			Konzern-		
	Rücklagen							Summe	Summe		eigenkapital		
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinnrücklagen		Summe		Konzernjahres-überschuss, der dem Mutter-unternehmen zuzurechnen ist	Nicht beherrschende Anteile vor Jahres-ergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe	Summe		
€		Nach § 272 Abs. 2 HGB	Gesellschafts-vertragliche Rücklagen	Andere Gewinn-rücklagen	Summe	Gewinnvortrag							
Stand am 31.12.2022	13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	79.408.319,42	86.350.384,94	100.413.468,13	6.310.382,29	106.723.850,42	-45.469,79	45.469,79	0,00	106.723.850,41	
Einstellung in Rücklagen			0,00	6.310.382,32	6.310.382,32	6.310.382,32	-6.286.560,02					0,00	
Konzernjahresüberschuss			0,00		0,00	0,00	4.220.503,68	4.220.503,68		0,00	0,00	4.220.503,68	
Verlustverrechnung							-23.822,27		0,00	0,00	0,00		
Stand am 31.12.2023	13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	85.718.701,74	92.660.767,26	106.723.850,45	0,00	4.220.503,68	110.944.354,13	-45.469,79	45.469,79	0,00	110.944.354,13

Konzerneigenkapitalspiegel (DRS 22)

2022

	Eigenkapital des Mutterunternehmens							Nicht beherrschende Anteile			Konzern-		
	Rücklagen							Summe	Summe		eigenkapital		
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinnrücklagen		Summe				Summe	Summe			
€		Nach § 272 Abs. 2 HGB	Gesellschafts-vertragliche Rücklagen	Andere Gewinn-rücklagen	Summe	Gewinnvortrag	Konzernjahres-überschuss, der dem Mutter-unternehmen zuzurechnen ist		Nicht be-herrschende Anteile vor Jahres-ergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne			
Stand am 31.12.2021	13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	74.923.112,97	81.865.178,49	95.928.261,68	4.485.206,45	100.413.468,13	-45.469,79	45.469,79	0,00	100.413.468,13	
Einstellung in Rücklagen			0,00	4.485.206,45	4.485.206,45	4.485.206,45	-4.485.206,45					0,00	
Konzernjahresüberschuss			0,00		0,00	0,00	6.310.382,29	6.310.382,29		0,00	0,00	6.310.382,28	
Zuerwerb nicht beherrschende Anteile									0,00	0,00	0,00		
Stand am 31.12.2022	13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	79.408.319,42	86.350.384,94	100.413.468,13	0,00	6.310.382,29	106.723.850,42	-45.469,79	45.469,79	0,00	106.723.850,41

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2023

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss zum 31.12.2023 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 6 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 01.01.2023 bis 31.12.2023.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Das Mutterunternehmen ist die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH.

In den Konzernabschluss zum 31.12.2023 wurden neben dem Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen:

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

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

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

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

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

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

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

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

Die Jahresabschlüsse des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31.12.2023, 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 aus dem Hinzuerwerb der ausstehenden Anteile an der DIB Erfurt GmbH & Co. KG resultierende Firmenwert (128,1 T€) wird im Berichtsjahr planmäßig abgeschrieben (25,6 T€).
- b) Die aus der Erstkapitalkonsolidierung der GSW Baugesellschaft mbH, der GSW Wohnungsgesellschaft mbH, der DIB Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der GWG Fulda GmbH resultierenden Firmenwerte (in 2015: 1,6 T€ und 3,0 T€, in 2016: 3,6 T€, in 2021: 4,5 T€) wurden vollständig abgeschrieben. Die Bewertung der sonstigen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, die Abschreibung linear mit 10,0 % p.a.–33,3 % p.a.
- c) Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten für Wohn- und Geschäftsbauten werden auf der Grundlage direkt zurechenbarer Kosten ermittelt. Dabei werden Zinsen für Fremdkapital und Grundsteuern einbezogen. Die aktivierten Eigenleistungen für Anlagen im Bau umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Tilgungszuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt und im Anlagevermögen 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 beschrieben. 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 werden 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 Teilwertverfahren, unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck, bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 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 1,82% (Vorjahr: 1,78%). Der Zinssatz der vergangenen 7 Jahre beträgt 1,74%. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,6% und Rentensteigerungen von jährlich 2,10% zugrunde gelegt sowie eine Fluktuation in Höhe von 1,75% p.a. unterstellt.

b) Die sich ergebende ausschüttungsgesperrte Differenz zwischen dem Verpflichtungswert bei 7- und 10-jährigem Abzinsungssatz beträgt gemäß §253 Abs. 6 HGB 283.213 €.

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

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

5) Bewertungsmethoden (Verbindlichkeiten)

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

E. ANGABEN ZUR BILANZ

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

2) In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 19.822,4 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3) Andere Vorräte sind Heizölbestände.

4) Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bei dem Posten „Forderungen aus Vermietung“ mit 12.308,6 € (im Vorjahr: 18.785,3 €).

5) Forderungen gegen Gesellschafter bestehen mit 10.259,1 € (Vorjahr: 24.561,2 €). Diese sind im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten.

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

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

8) Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalspiegel zu ersehen. Der Jahresüberschuss des Vorjahres der Muttergesellschaft von 5.206,3 T€ wurde den Anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

9) Die gebildete Rückstellung für Pensionen zum 31.12.2023 beträgt 28.401,1 T€.

10) Die Bewertung der langfristigen Rückstellungen für noch anfallende Herstellungskosten und für Gewährleistungen wurde entsprechend der Vorjahresmethodik fortgeführt. Die Inflationsrate wurde bei den Rückstellungen mit 3,7% angesetzt.

Die laufzeitadäquaten Zinssätze der langfristigen Rückstellungen betragen je nach Laufzeit zwischen 0,99% und 1,45% und wurden den Angaben der Bundesbank entnommen.

11) Die Sonstigen Rückstellungen von 8.316,6 T€ beinhalten unter anderem:

Für Gewährleistungen 3.734,8 T€, für noch anfallende Kosten für Verkaufsobjekte und sonstige Lieferungen und Leistungen 1.162,8 T€, für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen, die innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden 1.769,8 T€ und der CO₂-Besteuerung, welche erstmalig mit der Betriebskostenabrechnung 2023 in Abzug zu bringen sind (363,0 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	5.781.234,86 <i>(Vorjahr: 5.964.966,5)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 <i>(Vorjahr: 0,00)</i>
Insgesamt	5.781.234,86 <i>(Vorjahr: 5.964.966,5)</i>

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 unter anderem Auflösungen nicht mehr benötigter Rückstellungen von 1.893,8 T€, Kostenerstattungen für frühere Jahre von 1.135,1 T€ sowie Veräußerungsgewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 589,1 T€.

Die gesamten periodenfremden Erträge betragen 1.136,0 T€.

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 1.481,6 T€ sowie Hausmeisterlöhne von 432,0 T€ enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 66,2 T€ (Vorjahr: 116,3 T€) enthalten.

Der Körperschaftsteueraufwand beträgt 58,0 T€ (Vorjahr: 433,0 T€). Der Gewerbesteueraufwand beträgt 85,3 T€ (Vorjahr: 203,1 T€).

In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Gewährleistungen von 155,1 T€ enthalten (Vorjahr: 21,7 T€).

G. SONSTIGE ANGABEN

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

Geschäftsführer	2
Angestellte	125
Auszubildende	1
Nebenberufliche Mitarbeiter	89
	217

- 2) Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus vergebenen Aufträgen gegenüber Bauunternehmern und Handwerkern in Höhe von 14.933,6 T€ (Vorjahr: 17.303,2 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 62.365.759,20 € (Vorjahr: 62.459.120,50 €). Die Treuhandverbindlichkeiten beinhalten auch Mietkautionen in Höhe von 9.708.192,60 € (Vorjahr: 9.399.956,8 €).

- 4) Das im Geschäftsjahr 2023 als Aufwand gebuchte Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt brutto 113,3 T€. Hiervon entfallen brutto 84,08 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen, inklusive der Prüfung des Konzernabschlusses, und 29,3 T€ auf Steuerberatungsleistungen.

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

€	Restwert zum 31.12.2023
Bistum Limburg	817.952,36
Bistum Mainz	1.224.530,14
Bistum Fulda	3.738.752,36
Summe	5.781.234,86

6) Geschäftsführung

Andreas Schulz, M. Sc.

Dipl.-Ing. Architekt MBA Filip John

Andreas Ruf, MRICS (bis 15.01.2023)

7) Aufsichtsrat

Diözesanökonom Thomas Frings, Limburg
Aufsichtsratsvorsitzender

Syndikusrechtsanwältin Kerstin Schäfer,
Finanzdezernat, Mainz
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Diözesanökonom Gerhard Stanke, Fulda
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Verwaltungsleiter Markus Enders, Erfurt

Finanzvorstand Caritas Fulda Ansgar Erb, Fulda

Baudirektor Dipl.-Ing. Johannes Krämer, Mainz

Diözesanbaumeister a. D. Dr. Burghard Preusler,
Fulda

Syndikusrechtsanwalt Wolfgang Rath, Limburg

Diözesan-Caritasdirektor Dr. Karl Weber, Limburg

8) Aufwendungen für Organe

Dem Aufsichtsrat wurden Aufwandsentschädigungen in Höhe von 17,5 T€ gewährt. Die Ruhegelder inklusive Hinterbliebenenbezüge der früheren Geschäftsführung betragen 112,2 T€; für diesen Personenkreis ist eine Rückstellung mit 2.705,4 T€ gebildet.

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

9) Gesellschafter

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

10) Finanzmittelfonds

Die Entwicklung des Finanzmittelfonds wird in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Finanzmittelfonds besteht zum 31.12.2023 aus dem Bilanzposten „Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten“.

11) Gewinnverwendungsvorschlag des Mutterunternehmens

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Konzernjahresüberschuss des Jahres 2023 von 4.220,50 T€ in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Frankfurt / Main, den 28.03.2024

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Die Geschäftsführung



Andreas Schulz



Filip John

Anlage 1

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens zum 31.12.2023

€	Bruttoanschaffungskosten				Bruttoabschreibungen					Bilanzwerte			FK-Zinsen	
	Stand 01.01.	Zugänge	Um-buchungen	Abgänge	Stand 31.12.	Stand 01.01.	Zugänge	Um-buchungen	Abgänge	Stand 31.12.	Buchwert 01.01.	Buchwert 31.12.	AfA Geschäftsjahr	Im Gj. aktivierter Betrag
Anlagevermögen														
IMMATERIELLE VERMÖGENS-GEGENSTÄNDE														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	983.574,23	0,00	0,00	0,00	983.574,23	815.889,83	48.208,40	0,00	0,00	864.098,23	167.684,40	119.476,00	48.208,40	0,00
Firmenwert	623.215,18	0,00	0,00	0,00	623.215,18	533.562,72	25.615,00	0,00	0,00	559.177,72	89.652,45	64.037,46	25.615,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.606.789,41	0,00	0,00	0,00	1.606.789,41	1.349.452,55	73.823,40	0,00	0,00	1.423.275,95	257.336,85	183.513,46	73.823,40	0,00
SACHANLAGEN														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	689.479.932,12	1.281.626,73	5.332.557,54	1.498.173,83	694.595.942,56	192.179.861,70	9.829.331,97	0,00	567.862,01	201.441.331,66	497.300.070,42	493.154.610,90	9.829.331,97	21.187,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.265.353,71	140.223,88	0,00	0,00	7.405.577,59	3.206.518,43	158.764,88	0,00	0,00	3.365.283,31	4.058.835,28	4.040.294,28	158.764,88	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.513.307,61	0,00	0,00	0,00	2.513.307,61	0,00	0,00	0,00	0,00	2.513.307,61	2.513.307,61	0,00	0,00	0,00

➤ Fortsetzung auf der nächsten Seite

Anlage 1

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens zum 31.12.2023

▼ Fortsetzung

€	Bruttoanschaffungskosten				Bruttoabschreibungen					Bilanzwerte			FK-Zinsen	
	Stand 01.01.	Zugänge	Um-buchungen	Abgänge	Stand 31.12.	Stand 01.01.	Zugänge	Um-buchungen	Abgänge	Stand 31.12.	Buchwert 01.01.	Buchwert 31.12.	AfA Geschäftsjahr	Im Gj. aktivierter Betrag
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.815,01	0,00	0,00	0,00	54.815,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.815,01	54.815,01	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	163.566,28	0,00	0,00	0,00	163.566,28	71.734,28	18.180,00	0,00	0,00	89.914,28	91.832,00	73.652,00	18.180,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.373.482,79	60.676,11	0,00	316.611,58	2.117.547,32	1.957.821,09	121.581,02	0,00	314.287,74	1.765.114,37	415.661,70	352.432,95	121.581,02	0,00
Anlagen im Bau	15.424.308,31	22.785.214,82	-4.828.348,65	538.978,70	32.842.195,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.424.308,31	32.842.195,78	0,00	110.077,57
Bauvorbereitungskosten	851.239,75	1.899.252,38	-479.602,73	160.318,64	2.110.570,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	851.239,75	2.110.570,76	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	10.581,63	14.024,53	-24.606,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.581,63	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	718.136.587,21	26.181.018,45	0,00	2.514.082,75	741.803.522,91	197.415.935,50	10.127.857,87	0,00	882.149,75	206.661.643,62	520.720.651,71	535.141.879,29	10.127.857,87	131.265,53
FINANZANLAGEN														
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	142.300,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	142.300,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	142.300,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	142.300,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	719.885.676,62	26.181.018,45	0,00	2.514.082,75	743.552.612,32	198.765.388,05	10.201.681,28	0,00	882.149,75	208.084.919,58	521.120.288,56	535.467.692,75	10.201.681,28	131.265,53

Anlage 2

Konzern-Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2023¹

€	insgesamt		davon			Art der Sicherung ²
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	374.181.561,15 (363.135.986,18)	13.182.131,99 (13.534.471,09)	55.097.742,53 (52.486.146,89)	305.901.686,63 (297.115.368,20)	334.071.430,39 (323.028.966,33)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.474.781,93 (32.548.583,59)	1.143.662,60 (1.150.712,01)	3.699.193,36 (3.906.551,43)	25.631.925,97 (27.491.320,15)	27.819.531,80 (29.754.377,17)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	19.542.534,44 (22.033.767,53)	19.542.534,44 (22.033.767,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	GPR
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.580.139,75 (1.470.525,49)	1.580.139,75 (1.470.525,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.315.786,24 (1.875.309,67)	2.315.786,24 (1.875.309,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	349.131,53 (195.509,94)	349.131,53 (195.509,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	428.443.935,04 (421.259.682,40)	38.113.386,55 (40.260.295,73)	58.796.935,89 (56.392.698,32)	331.533.612,60 (324.606.688,35)	361.890.962,19 (352.783.343,50)	

¹ Vorjahreszahlen in Klammern

² GPR = Grundpfandrecht

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Gemeinnütziges Siedlungswerk Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
 - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
 - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
 - beurteilen wir Darstellung, den Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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, Beaufsichtigung 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 28.03.2024

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Friede
Wirtschaftsprüfer

»» Auch wenn es den gesetzlichen Status nicht mehr gibt: Die GSW ist mit ihrem breiten Angebot an bezahlbaren Wohnungen weiterhin gemeinnützig.

Weitere Angaben 06



Unternehmensdaten, Organe, Beteiligungen und Mitgliedschaften der Gesellschaft

Unternehmensdaten/Organe

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

Die Bestätigung als allgemeiner Sanierungsträger für das Gebiet des Landes Hessen wurde am 30.09.1978 ausgesprochen.

Die in §37 Zweites Wohnungsbaugesetz geforderte Eignung und Zuverlässigkeit als Betreuungsunternehmen ist gemäß den Bescheiden vom 30.12.1993 für das Land Hessen, vom 30.06.1994 für das Land Rheinland-Pfalz und vom 10.06.1994/ 12.08.1996 für das Land Thüringen nachgewiesen. Die nach Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit erforderlich gewordene Erlaubnis gemäß §34 c Gewerbeordnung wurde am 15.02.1994 erteilt.

Die Gesellschaft hat sich zum 01.01.1990 eine neue Satzung gegeben, die auch nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes weiterhin den gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen im Wohnungswesen Rechnung trägt.

Tochterunternehmen

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

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.

Aufsichtsrat

- Finanzdezernent Thomas Frings, Limburg
Vorsitzender
- Syndikusrechtsanwältin Kerstin Schäfer, Mainz
Stellvertretende Vorsitzende
- Ltd. Finanzdirektor Gerhard Stanke, Fulda
Stellvertretender Vorsitzender
- Leiter der Verwaltung Markus Enders, Erfurt
- Finanzvorstand Ansgar Erb, Fulda
- Baudirektor Dipl.-Ing. Johannes Krämer, Mainz
- Diözesanbaumeister a. D. Dr. Burghard Preusler, Fulda
- Syndikusrechtsanwalt Wolfgang Rath, Limburg
- Diözesan-Caritasdirektor Dr. Karl Weber, Limburg

Geschäftsführung

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

Prokuristen

- Stephan Torchalla, Assessor jur.
- Ramin Lenz (ab 01.12.2023)

Firmensitz

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

Geschäftsstellen

- Frankfurt, Blumenstraße 10–12
Telefon (069)1544-222
- Limburg, Heinrich-von-Kleist-Straße 12
Telefon (069)1544-222
- Mainz, Weißlillengasse 10
Telefon (069)1544-222
- Erfurt, Herrmannsplatz 3
Telefon (069)1544-222
- Fulda, Petersberger Straße 62
Telefon (069)1544-222

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



Ein Organigramm zu den Tochterunternehmen finden Sie auf Seite 27

Impressum

Herausgeber

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

Geschäftsführung

Andreas Schulz, Filip John

Aufsichtsratsvorsitzender

Thomas Frings

Layout und Satz

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

Bildnachweise Fotografie:

Seiten 1, 12–20, 23–25, 34, 49, 51: GSW

Bildnachweise Stockbilder:

Seite 1: skynesher

Seite 2: fizkes

Seite 4: Impact Photography

Seite 12: Daniel

Seite 21: anatoliy_gleb, l i g h t p o e t, Ground Picture

Seite 22: NDABCREATIVITY

Seite 23: PUUPARK, InfiniteStudio, milanmarkovic78,
NDABCREATIVITY, Oulaphone, DisobeyArt

Seite 25: InsideCreativeHouse

