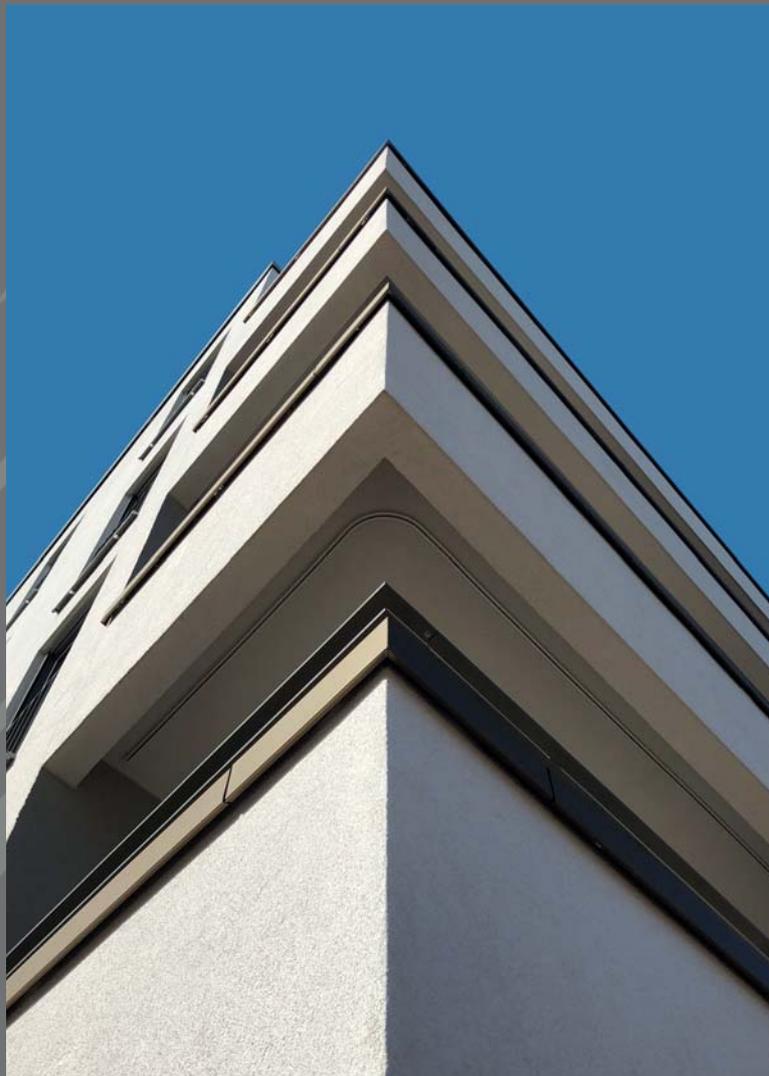




Gemeinnütziges
Siedlungs-
Werk GmbH
Frankfurt/Main

GESCHÄFTSBERICHT

2020





Das Jahr 2020 war für uns alle prägend und herausfordernd. Das Virus „SARS-CoV-2“ hat eine globale Pandemie verursacht und weitreichende sowie einschneidende Konsequenzen ausgelöst. Weltweit waren Menschen gezwungen, soziale Aktivitäten, Lebensgewohnheiten und Arbeitsbedingungen von heute auf morgen zu verändern. Dem haben wir mit Beginn der Pandemie Rechnung getragen, unsere Arbeitsprozesse insgesamt flexibler und mobiler gestaltet. Durch diese und weitere Maßnahmen haben wir nicht nur unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschützt und einen verlässlichen Betrieb gewährleistet, sondern auch die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens weiter ausgebaut.

Da viele Menschen durch die Pandemie und ihre Folgen auch wirtschaftlich belastet wurden, haben wir im Wirtschaftsjahr 2020 darauf abgestellt, Wohnen sicher zu machen. Wir sind auf die Probleme und Nöte unserer Mieterinnen und Mieter eingegangen, haben individuelle Lösungen getroffen und von Mieterhöhungen im vergangenen Jahr abgesehen.

Trotz der Corona-bedingten Umstände konnten wir die Ertragslage sowohl im Anlagevermögen als auch im Bauträgergeschäft stabil halten. Die Nachfrage im Bauträgergeschäft war ungebrochen groß, sodass wir die Umsatzziele einstellen konnten.

Das schwierige, aber im Ergebnis erfolgreiche Wirtschaftsjahr 2020 ist eine solide Basis für die Herausforderungen in der Zukunft: Denn unser Wohnungsbestand muss energetisch nachhaltig werden und zugleich für unsere Bewohner bezahlbar bleiben.

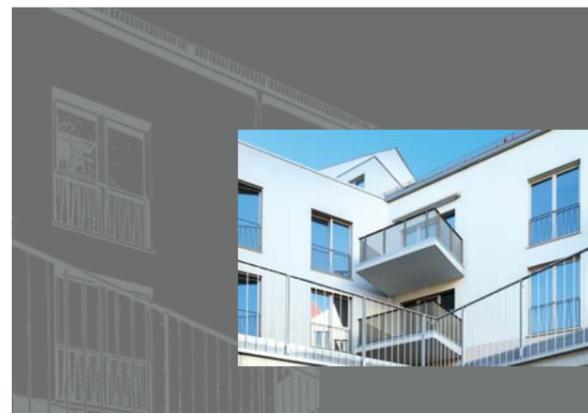


Andreas Ruf



Filip John

Vorwort der Geschäftsleitung 3



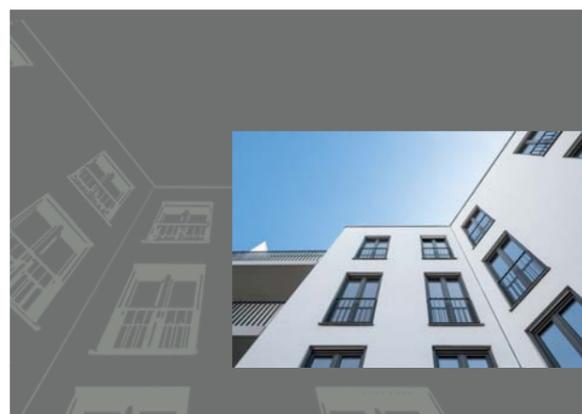
ab Seite 6

**UNTERNEHMENS DATEN,
ORGANE,
BETEILIGUNGEN
UND MITGLIEDSCHAFTEN
DER GESELLSCHAFT**

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

ab Seite 10

**BERICHT
DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**



Neubau für das Anlagevermögen/Bauträgerobjekte/Modernisierung	12
Bauen für Dritte	18
Projekte in der Entwicklung	20
Modernisierung	21
Projekte im Bau	22
Nachhaltiges Energie-Management	24
Soziales Engagement	25
Personalbericht	26

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 27



ab Seite 28

**KONZERNLAGEBERICHT
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**

ab Seite 36

**KONZERNABSCHLUSS
(NACH HGB)**



Konzernbilanz zum 31.12.2020	38
Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020	40
Konzern-Kapitalflussrechnung	41
Konzernerneigenkapitalspiegel (DRS 22)	42
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020	43

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS 52

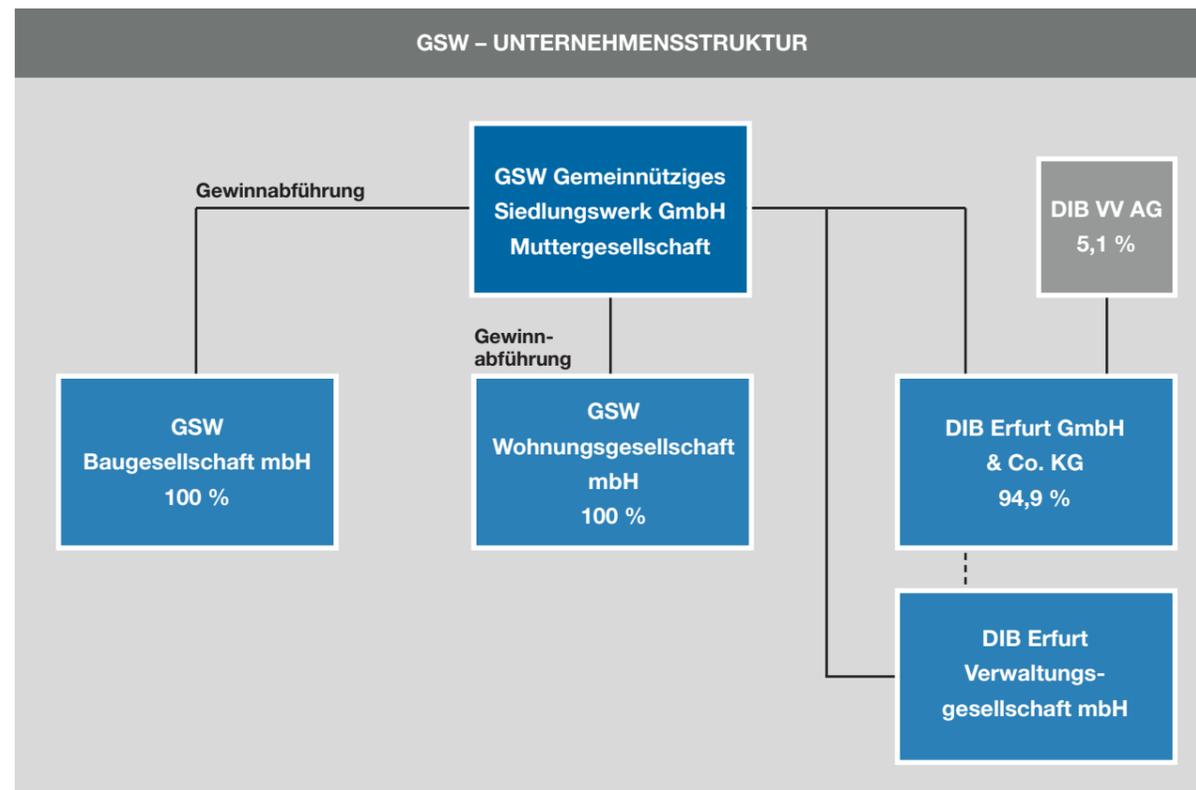
UNTERNEHMENSDATEN,
ORGANE,
BETEILIGUNGEN und
MITGLIEDSCHAFTEN der
GESELLSCHAFT



UNTERNEHMENS DATEN / ORGANE

Gemäß notarieller Urkunde vom 25.03.1949 ist das Unternehmen als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet worden; es besteht in dieser Rechtsform unverändert fort. Der Gesellschaftsvertrag ist seitdem den rechtlichen und sachlichen Bedürfnissen entsprechend mehrfach geändert worden. Die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen erfolgte am 18. August 1949, die als unmittelbarer Kleinsiedlungsträger am 27. April 1955. Die Bestätigung als allgemeiner Sanierungsträger für das Gebiet des Landes Hessen wurde am 30. September 1978 ausgesprochen. Die in § 37 Zweites Wohnungsbaugesetz geforderte Eignung und Zuverlässigkeit als Betreuungsunternehmen ist gemäß den Bescheiden vom 30. Dezember 1993 für das Land Hessen, vom 30. Juni 1994 für das Land Rheinland-Pfalz und vom 10. Juni 1994/12. August 1996 für das Land Thüringen nachgewiesen. Die nach Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit erforderlich gewordene Erlaubnis gemäß § 34c Gewerbeordnung wurde am 15. Februar 1994 erteilt. Die Gesellschaft hat sich zum 1. Januar 1990 eine neue Satzung gegeben, die auch nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes weiterhin den gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen im Wohnungswesen Rechnung trägt.

ORGANIGRAMM



TOCHTERUNTERNEHMEN

- GSW-Baugesellschaft mbH
- GSW-Wohnungsgesellschaft mbH
- DIB Erfurt GmbH & Co. KG (94,9 %)
- DIB Erfurt Verwaltungsgesellschaft mbH

GESELLSCHAFTER

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

AUFSICHTSRAT

- Ltd. Finanzdirektor Gerhard Stanke, Fulda
Vorsitzender
- Finanzdezernent Thomas Frings, Limburg
stellvertretender Vorsitzender (ab 28.05.2020)
- Verwaltungsdirektor Volkmar Hommel, Mainz
stellvertretender Vorsitzender
- Syndikusrechtsanwalt Wolfgang Rath, Limburg
stellvertretender Vorsitzender (bis 28.05.2020)
- Leiter der Verwaltung Markus Enders, Erfurt
- Justitiar Heinrich Griep, Mainz
- Diözesancaritasdirektor Jörg Klärner (ab 28.05.2020)
- Baudirektor Dipl.-Ing. Johannes Krämer, Mainz
- Diözesanbaumeister a. D. Dr. Burghard Preusler, Fulda
- Ltd. Verwaltungsdirektor i. K. Peter Steinhauer, Limburg
(bis 28.05.2020)

GESCHÄFTSFÜHRUNG

- Andreas Ruf MRICS
- Dipl.-Ing. Architekt MBA Filip John

PROKURISTEN

- Andreas Schulz
- Stephan Torchalla

FIRMENSITZ

Blumenstraße 14-16
60318 Frankfurt/M.
Telefon (0 69) 15 44-0
Telefax (0 69) 15 44-1 11
E-Mail info@gsw-ffm.de
www.gsw-ffm.de

GESCHÄFTSSTELLEN

- Frankfurt/M., Blumenstraße 10-12
Telefon (0 69) 15 44-0
- Limburg, Heinrich-von-Kleist-Straße 12
Telefon (0 64 31) 94 72-0
- Mainz, Saarstraße 1
Telefon (0 61 31) 2 89 01-0
- Erfurt, Herrmannsplatz 3
Telefon (03 61) 2 20 62-0
- Kassel, Bürgstraße 16-18
Telefon (05 61) 57 05 85-0

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

BERICHT der
GESCHÄFTSFÜHRUNG





Erfurt, Georgsgasse Altstadtquartier am Georgsturm

Ein besonderes Wohnerlebnis in Erfurt



Das Andreasviertel, dessen Ursprünge über 1.000 Jahre zurückliegen, ist Teil der nördlichen Erfurter Altstadt. Das Stadtviertel wird von einer kleinteiligen Bebauung geprägt und spiegelt in seiner Baukultur nahezu alle Bauepochen einer langen Entwicklungsgeschichte wider. Heute gehört es vor allem wegen dieser besonderen Individualität und der kurzen Wege zu den beliebtesten Wohngebieten der thüringischen Landeshauptstadt.

Bereits im Jahr 2014 hatte die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH das Grundstück erworben und im Zuge einer Auslobung für ein städtebaulich-architektonisches Gutachterverfahren die Grundlage des Bebauungsplans für das Planungsgebiet „Andreasviertel“ im Quartier Georgsgasse/Weiße Gasse geschaffen.

Ursprünglich sollten 42 barrierefreie und familienfreundliche Mietwohnungen mit Tiefgaragenplätzen im mittleren Preissegment entstehen.

Neben dem langwierigen Bauleitverfahren mit umfangreichen behördlichen Auflagen war der Fund eines römischen Kellers der Hauptgrund für die Verzögerung des Baubeginns. Bei der Erforschung des Kellers wurden bis zu 1.800 Jahre alte Fundstücke ausgegraben. Die nachfolgende Sicherung des Kellers und der Fundstücke führte im

Tiefgaragenbereich und später auch in den Wohnungsgrundrissen zu gravierenden Änderungen der ursprünglichen Planunterlagen. Um das Projekt überhaupt noch umsetzen zu können, wurde aus dem Mietwohnungsbau ein klassisches Bauträgermodell mit 38 Eigentumswohnungen und einer kleinen Gewerbeeinheit.

In nur 21 Monaten Bauzeit wurde in den zurückliegenden zwei Jahren auf einer Grundstücksfläche von 3.000 m² ein neues Wohnensemble mit 5 Einzelgebäuden und einer Tiefgarage errichtet. Die Lage des Bauträgerprojekts mitten in der Altstadt und die damit verbundene Zufahrt nur über enge Gassen stellte eine große Herausforderung für die Baustellenlogistik dar. Die 38 modernen Eigentumswohnungen, mit Wohnflächen von ca. 50 bis ca. 150 m², sind ansprechend ausgestattet und alle über einen Aufzug barrierefrei erreichbar. In der Tiefgarage sind 41 Pkw-Stellplätze untergebracht.

Der Zugang zu den Häusern erfolgt über mehrere Hauseingänge. Über diese Eingänge sind auch der gemeinschaftliche große, hochwertig gestaltete Außenbereich und der Spielplatz im Innenhof für alle Bewohner zugänglich. Bis auf wenige Ausnahmen grenzen alle Wohnungen mit Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen an diesen Innenhof. Der römische Keller wurde gleichzeitig saniert und mit Geländern, Treppe und Pflasterarbeiten in die Außenanlage eingebunden.

Die Kosten der Erstellung des gesamten Bauvorhabens betragen ca. 16 Mio. €.



Darmstadt, Lincoln-Siedlung 141 Neubauwohnungen

Auf dem Areal der „Lincoln Family Housing Area“ lebten bis 2007 US-amerikanische Soldaten mit ihren Familien. Durch die Umwandlung der militärischen Flächen bekommt dieses Gebiet eine neue Bedeutung. In der Darmstädter Lincoln-Siedlung „Mary & Abe“ wird die Vision des modernen urbanen Wohnens im Grünen lebendig.

Für das Zusammenleben verschiedener Generationen errichtete die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH 106 attraktive Eigentumswohnungen nach neuesten Energie- und Qualitätsstandards. Davon sind 53 geförderte Basic-Eigentumswohnungen für Menschen mit

mittleren Einkommen bestimmt, die die Anforderungen des Hessen-Darlehens zur Förderung des Erwerbs einer selbst genutzten Immobilie erfüllen.

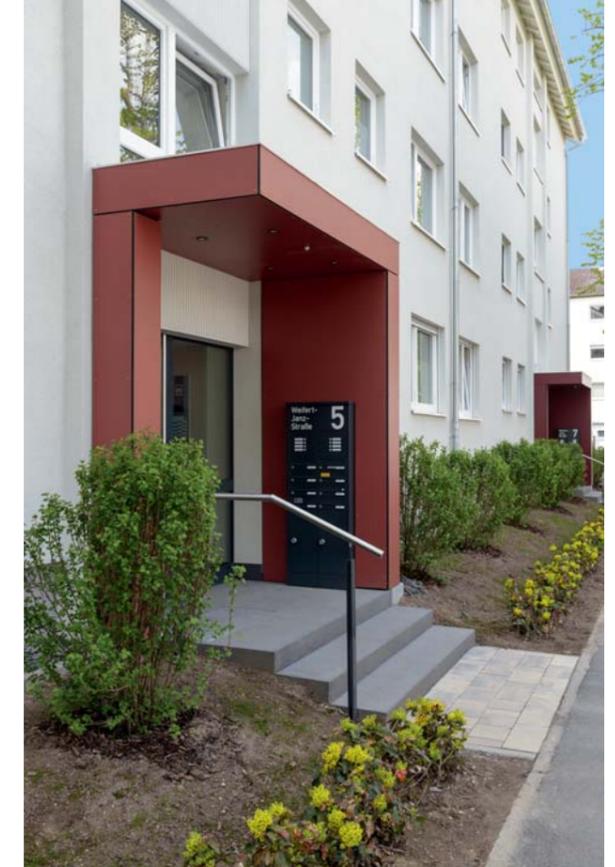
Zusätzlich wurden 35 barrierefreie Mietwohnungen für ältere Menschen erstellt.

Die beiden Baukörper um den geschützten Innenhof, in ruhiger Lage, liegen unmittelbar am weitläufig angelegten Quartierspark.

Durch lincolnmobil, das innovative Mobilitätsmanagement der Lincoln-Siedlung der Stadt Darmstadt, spielen ÖPNV, Carsharing-Angebote, Multimodalität, Fahrrad und Fußverkehr klug zusammen. Pkw-Stellplätze können über das

Mobilitätskonzept der Stadt Darmstadt in der hauseigenen Tiefgarage mit 21 Plätzen sowie in einem nahe gelegenen Quartiersparkhaus gebucht werden. Die Drop-off-Zone mit 3 Kurzzeitparkplätzen in der Tiefgarage ermöglicht allen Bewohnern das bequeme Ausladen von Einkäufen. Mit dem Aufzug oder über die Treppe gelangt man über den Innenhof direkt zu den Hauseingängen. Alle Wohnungen sind über die hauseigenen Aufzüge barrierefrei erreichbar.

Ganz im Grünen gelegen, ist die Liegenschaft optimal angebunden – zum einen an Nahversorger und Sozial-einrichtungen in der Siedlung, zum anderen liegt sie nah am gewachsenen Ortskern von Bessungen und mit der Straßenbahn kommt man mitten ins Stadtzentrum von Darmstadt.



Mainz, Weifert-Janz-Straße Maßvolle Nachverdichtung



Durch maßvolle Nachverdichtung konnten 11 bezahlbare Neubau-Mietwohnungen in Mainz, Weifert-Janz-Straße, geschaffen werden. Zeitgleich wurden durch energetische Sanierung 32 Bestandswohnungen auf den neuesten Stand gebracht.

Neben einem Baugrund von hinreichender Größe war ein unschöner Garagenhof dringend zu sanieren. Damit konnte eine Nachverdichtung in einem gewachsenen Wohnumfeld entstehen, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Lage und Größe des Neubaus wurden auf den Standort des Garagenhofs beschränkt, mit Abstands- und Grünflächen wurde sensibel verfahren. Neue Stellplätze in ausreichender Zahl für bestehende Mieter und neue Bewohner wurden in offener Bauweise errichtet. Die im Vergleich zu einer Tiefgarage eingesparten Kosten erlauben eine faire Miete für die neuen Wohnungen.

Nach der erfolgreichen Fertigstellung und der Vollvermietung Ende 2020 gab es von der Mieterseite viele positive Rückmeldungen zur Gestaltung der Gebäude und zu der familienfreundlichen Ausrichtung. Gleiches gilt für die wertigen Außenanlagen und deren gelungene Einbindung mit Leuchten, Objekten und Spielgeräten in das gewachsene Umfeld.

Mit der energetischen Sanierung werden Heizwärmebedarf, CO₂-Ausstoß und Nebenkosten im Bestandsgebäude nachhaltig gesenkt. Damit bildet dieses Projekt auch den Anfang der Reihe von Sanierungsmaßnahmen, die wir im Rahmen von NEMESIS, unserer nachhaltigen Energiemanagement-Entwicklung einer strategischen Initiative im Siedlungswerk, in den nächsten Jahren durchführen werden.



Mainz-Drais Maria Königin

**Caritas-Altenzentrum: Neubau von 16 Seniorenwohnungen
und einer Tagespflegeeinrichtung**



Die GSW Baugesellschaft mbH wurde von der Caritas Altenhilfe St. Martin Rheinhessen GmbH mit der Realisierung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen beauftragt.

Der zweigeschossige Neubau mit ausgebautem Dachgeschoss wurde von der GSW als Generalübernehmer geplant und realisiert. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen nicht unterkellerten Stahlbeton- bzw. Mauerwerksbau mit Satteldach, der über das bereits bestehende Gebäude mit Heizwärme versorgt wird.

Bei der Planung des Hauses wurde besonderer Wert auf eine wohnliche Atmosphäre gelegt. Hier steht das Wohnen im Vordergrund. Dies spiegelt sich auch in der Gestaltung des Hauses, mit optimaler Besonnung und Belichtung der einzelnen Zimmer, wider.

Die Gesamtwohnfläche der 16 Wohnungen beträgt 867 m² und verteilt sich auf Wohnungsgrößen von ca. 46 m² bis 68 m². Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. 9 Pkw-Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück.

In Abstimmung mit der Sozialplanung der Stadt wurde die Tagespflege als autarkes Gebäudeteil mit einem attrak-

tiven Außengelände für ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot für pflegebedürftige ältere Menschen konzipiert.

Auf einer Fläche von ca. 190 m² können 12 bis 15 pflegebedürftige Tagespflegegäste die Einrichtung nutzen und sich auf einen abwechslungsreichen Tag mit vertrauten Personen und Gesichtern freuen.

Trotz des mit rd. 2,5 Mio. € überschaubaren Auftragsvolumens und des mit zwei Vollgeschossen einfachen Baukörpers ohne Keller gab es beim Bau etliche Herausforderungen zu bewältigen: Die schwierige Andienung durch denkmalgeschützte Tordurchfahrten, relativ wenig Platz für den Baubetrieb und extremer Kostendruck durch ständig steigende Baupreise bereiteten einiges Kopfzerbrechen. Für guten Ausgleich sorgten ein sehr gutes Verhältnis zur Bauherrschaft und ein ständiger, konstruktiver Austausch mit allen Projektbeteiligten.

Kostensicherheit und Fairness bei der Auftragsabwicklung standen im Vordergrund der Projektentwicklung. Die Einfügung des Neubaus in den Kontext bestehender Gebäude und Nutzungen des Seniorenzentrums Maria Königin ist geglückt. Nicht nur der Baukörper passt sich perfekt ein, vor allem sorgt das zeitgemäße Betreuungskonzept für eine Abrundung des Leistungsangebots um dringend benötigte barrierefreie Apartments. Dadurch wird betagten Menschen die Teilhabe am Leben im dörflichen Umfeld, im beschützten Lebensraum einer erfolgreich betriebenen Pflegeeinrichtung, ermöglicht.



Mainz, Ida-von-Hahn-Straße Mehrfamilien- wohnhaus

**Neubau mit 14 Mietwohnungen
und 8 Pkw-Stellplätzen**



Für das Bistum Mainz hat die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH im Rahmen eines Generalübernehmervertrags auf einer unbebauten Teilfläche ein Mehrfamilienhaus mit 14 Mietwohnungen und 8 oberirdischen Pkw-Stellplätzen geplant und errichtet.

Auf 3 Geschossen und einem Staffelgeschoss entstanden auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 948 m² 6 Wohneinheiten mit je ca. 54 m², 6 Wohneinheiten mit je ca. 76 m² und 2 Wohneinheiten mit je ca. 84 m² Wohnfläche. Im Kellergeschoss sind auf einer Nutzfläche von ca. 250 m² Räume für Haustechnik, Abstellräume, Trockenraum und ein Raum mit 14 Fahrradabstellplätzen untergebracht.

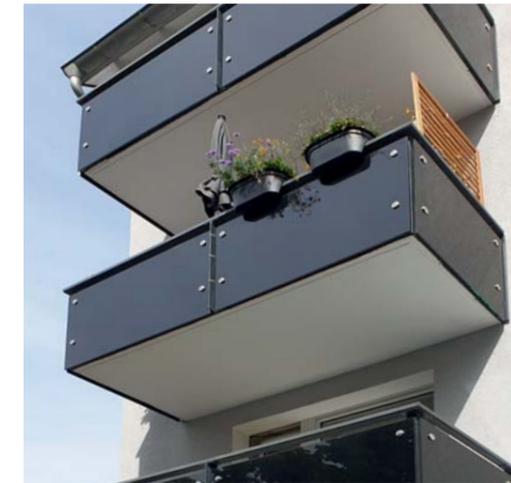


Errichtung von exklusiven Eigentumswohnungen Königstein i. Taunus

Nach dem Erwerb des Grundstücks mit Baugenehmigung und dem Abriss des alten Gebäudebestands ist die Errichtung eines exklusiven Wohnobjekts im Villenviertel geplant mit 15 hochwertigen Eigentumswohnungen, aufgeteilt in drei Gebäude mit jeweils 2 Geschossen und einer Penthouse-Wohnung im Dachgeschoss. Des Weiteren kommen 29 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage und 6 oberirdische Stellplätze hinzu.

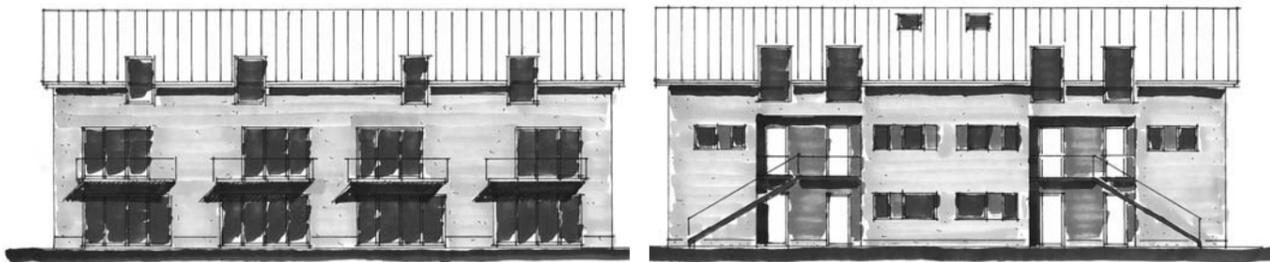


Wertsteigerungen



Mainz-Gonsenheim

Nachverdichtungsmaßnahme auf einem bebauten Grundstück



Im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme soll in der bestehenden Außenanlage der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Mietwohnungen und 8 Pkw-Stellplätzen errichtet werden. In dem zweigeschossig und mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss geplanten Gebäude sind Mikroapartments vorgesehen.

Zusätzlich soll das bestehende Wohngebäude mit 24 Wohneinheiten energetisch saniert werden.



Für einen zeitgemäßen Wohnkomfort wurden auch im Geschäftsjahr 2020 umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb unseres Wohnungsbestands durchgeführt.

Die Investitionen im Geschäftsjahr 2020 für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen betragen ca. 15,2 Mio. €.

Auf folgende Maßnahmen wurden hierbei besondere Schwerpunkte gelegt:

- Erneuerung von Hauseingangstüren, Briefkästen, Klingelanlagen
- Betonsanierung an Balkonen
- Treppenhaussanierung
- Aufzugserneuerung
- Holzbalkonsanierung, Balkonbrüstungen
- Strangsanierung HLSE Küchen
- Strangsanierung HLSE Bäder
- Steigleitungen/Verteilerleitungen im KG: Heizung, Elektro
- Sanierung von befestigten Flächen, Fußwegen, Stellplätzen und Spielplätzen
- Sanierung des Eingangsbereichs der Gebäude, Außenanlagen





**475
Wohnungen im Bau**



**Erfurt,
Magdeburger Allee**

73 Eigentumswohnungen
Auftragsvolumen rd. 27,2 Mio. €



**Offenbach,
Luisenstraße**

72 Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten
und Tiefgarage mit 68 Pkw-Stellplätzen
Auftragsvolumen rd. 22,9 Mio. €



**Rüsselsheim,
Gabelsberger Platz**

99 Studentenwohnungen
Auftragsvolumen rd. 11,5 Mio. €



**Wiesbaden,
Albert Villen**

66 Eigentumswohnungen und
Tiefgarage mit 66 Pkw-Stellplätzen
Auftragsvolumen rd. 32,3 Mio. €

**Frankfurt-Seckbach,
Wilhelmshöher Straße**

12 öffentlich geförderte und
26 frei finanzierte Mietwohnungen
Auftragsvolumen rd. 11,4 Mio. €

**Frankfurt-Eckenheim,
Homburger Landstraße**

Ein Wohn- und Geschäftshaus mit
20 Eigentumswohnungen und
1 Gewerbeeinheit
Auftragsvolumen rd. 7,1 Mio. €

**Bensheim,
Rodensteinstraße**

Generalübernehmerprojekt
zur Errichtung von 11 Wohnungen
Auftragsvolumen rd. 6,4 Mio. €

**Eppertshausen,
Am Abteiwald**

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



Mit der 2019 gestarteten Entwicklung strategischer Initiativen für ein nachhaltiges Energiemanagement sind wir im Geschäftsjahr 2020 gut vorangekommen.

Ausgangsbasis waren die Energieverbrauchswerte 2018 mit einem Mittelwert von 31,8 kg/m² CO₂-Äquivalent. Diese entsprechen einer Endenergie-Verbrauchsklasse „E“ bezogen auf unser Gesamtportfolio. Demgegenüber steht unser CO₂-Ziel für 2050 mit einem Mittelwert von <12,0 kg/m² CO₂-Äquivalent und einer Endenergie-Verbrauchsklasse „A“. Das bedeutet bezogen auf unseren Wohnungsbestand eine Verminderung des Ausstoßes fossiler Energien um rd. 70 %.

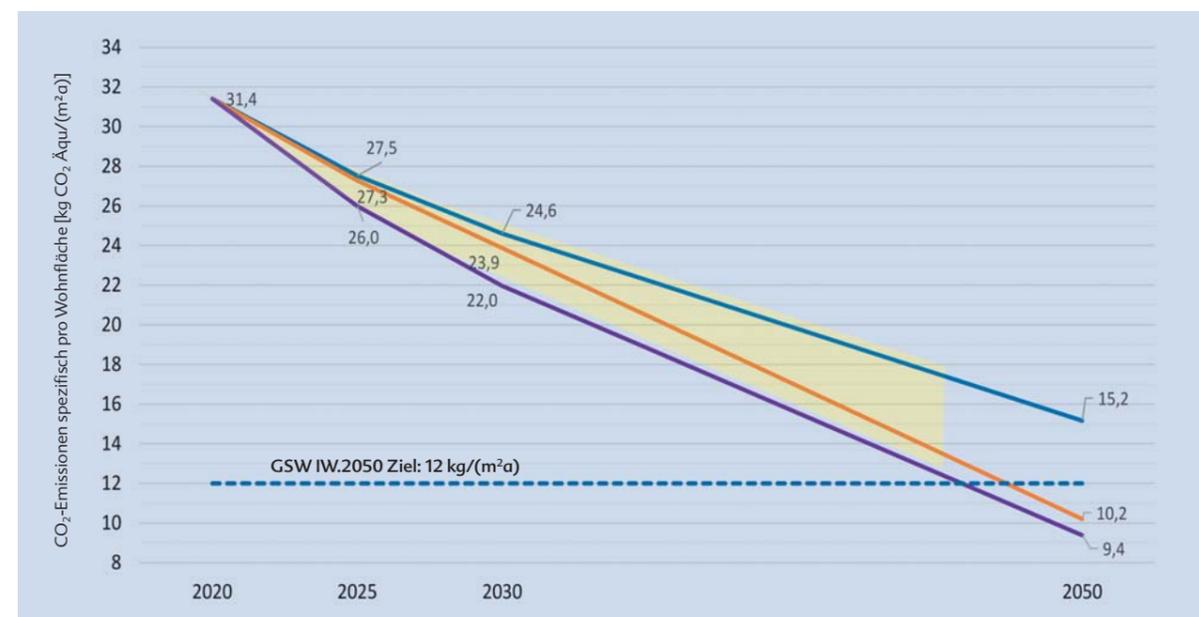
Dieses Ziel soll für unsere Liegenschaften durch einen verminderten Wärmeenergieverbrauch sowie durch den vermehrten Einsatz erneuerbarer Energien erreicht werden. In verschiedenen Entwicklungsszenarien zeigen wir den Pfad dorthin auf: Neben einer gesteigerten Modernisierungsrate und der strikten Einhaltung zeitgemäßer Gebäudestandards bedarf es hierfür zunehmend nichtfossiler Wärmeerzeuger: Wärmepumpen (WP), Geothermie, Photovoltaikanlagen (PV) usw.

Erste Sanierungsprojekte sind bereits ausgeführt, ange laufen und in Planung. Maßgeblich für die effiziente Durch-

führung der zahlreichen Einzelsanierungsprojekte wird die Einwerbung von Finanzierungs- und Fördergeldern, aber auch die Steigerung von Mieten sein. Infolge neuer Projekt- und Arbeitsabläufe hat das nachhaltige Energiemanagement somit Einfluss auf wesentliche Handlungsebenen und Unternehmensprozesse. Welche Auswirkungen diese Veränderung des Denkens und Handelns insgesamt nach sich zieht, schlussfolgerte Bundeskanzlerin Angela Merkel im Rahmen des World Economic Forum am 26.01.2021:

„Wenn wir die Verwundbarkeit durch den Klimawandel wirklich überwinden wollen, dann müssen wir harte politische Maßnahmen durchführen, bei denen wir die Menschen mitnehmen müssen.“

Entwicklungsszenarien spezifischer CO₂-Emissionen im GSW



— Moderat: Modernisierungsrate 2 % EnEV 2016-Standard, Neubaurate 1 % EnEV 2016, Zu- und Abluft, Gas-WP
 — Ambitioniert: Modernisierungsrate 2–20 % KfW, 70–80 % KfW 55, Neubaurate 1 % KfW 55, 50% Luft-Wasser-WP, 50% Sole-Wasser-WP
 — Ambitioniert + PV: wie ambitioniert, zusätzlich für Sanierungen 50 % PV-Anlagen, für Neubau 70 % PV-Anlagen



DESWOS e.V.

Die marode Andrés-Castro-Grundschule im ländlichen Ort Santa Cruz, im Herzen Nicaraguas, wurde ausgebaut und saniert. Dank der Spenden aus Deutschland bekommt die Dorfbevölkerung ein neues Gebäude als Vorschule, einen Pavillon mit mehreren Klassenräumen, Büros für die Lehrkräfte sowie Schultoiletten für Mädchen und Jungen getrennt. Auch Eltern und Lehrkräfte haben sich an den Bauarbeiten beteiligt und unter Anleitung der Partnerorganisation SofoNic die bestehende Schule saniert. Bei den 300 Schülerinnen und Schülern herrscht deshalb schon große Vorfreude: nicht auf die Ferien, sondern auf die bevorstehende Einweihung der neuen Gebäude Anfang Juni!



UHURU e.V. – Gemeinsam für Kinder in Kenia
 Corona-Nothilfeprogramm des UHURU e.V.

In der Notsituation mit Corona geht es bei den Familien im Slum einfach nur ums Überleben und neben Lebensmitteln wird auch das Wasser knapp. Mit unserer finanziellen Unterstützung konnte bei Anbruch der Regenzeit vor Ort ein Regenrinnen-System zur Wassergewinnung installiert werden.

Im Geschäftsjahr konnten wir mit unseren Spendenaktivitäten folgende Organisationen unterstützen:

- **UHURU e.V.** – Gemeinsam für Kinder in Kenia
- **Der Kleine Nazareno** – Verein für Gerechtigkeit und Menschenwürde in Brasilien e.V.
- **DESWOS e.V.**

Der Kleine Nazareno – Verein für Gerechtigkeit und Menschenwürde in Brasilien e.V.

Seit über 25 Jahren besteht der Kleine Nazareno und ist zur größten Hilfsorganisation für Straßenkinder in Brasilien geworden. Die gleichnamige Hilfsorganisation „O pequeno Nazareno“ ist von dem gebürtigen Deutschen Bernardo Rosemeyer gegründet worden.

Die Hilfsorganisation hilft den Straßenkindern in Brasilien auf verschiedene Weise. So gibt es in Brasilien zwei Kinderdörfer für Straßenkinder. Eins in der Nähe der Millionen-



metropole Fortaleza und eins in der Nähe der Metropole Recife. Zusätzlich gibt es noch ein Stadthaus in Manaus. In diesen Kinderdörfern werden die Straßenkinder, die oft mehrere Jahre unter erbärmlichsten Bedingungen auf der Straße lebten, aufgenommen, bekommen eine Schul- und Berufsausbildung und es wird ihnen der Weg in eine neue Zukunft bereitet.



Im Geschäftsjahr standen durchschnittlich insgesamt 118 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Dienste der Gesellschaft, darunter 26 in Teilzeitarbeitsverhältnissen. Zu den 118 Beschäftigten gehören auch 3 Auszubildende, die zu Immobilienkaufleuten ausgebildet wurden.

In Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg realisieren wir ein Studienkonzept, bei dem ein wissenschaftliches Studium an einer Hochschule mit einer Praxisausbildung im Unternehmen verknüpft wird. Nach insgesamt 3-jähriger Ausbildung endet diese mit einem Abschluss zum Bachelor/Immobilienwirtschaft. Daneben bieten wir weiterhin die klassische duale Berufsausbildung zu Immobilienkaufleuten an, hier werden die Auszubildenden im Betrieb und an der Berufsschule ausgebildet.

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum 2020 die Arbeit der Geschäftsführung überwacht und diese beratend begleitet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage der Gesellschaft sowie über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung und der Geschäftsentwicklung. Im Geschäftsjahr 2020 fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrates, davon eine Sitzung als Präsenztermin und fünf Sitzungen in virtueller Form, statt.

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

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

Die Geschäftsführung der Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH hat den Jahresabschluss zum 31.12.2020 nach den Regeln des HGB, den Konzernabschluss nach HGB sowie den Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020 aufgestellt. Die zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, dr Domizil-Revisions AG, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss nebst Lagebericht geprüft und jeweils mit Datum vom 19.03.2021 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Zusätzlich zu den Strategien und Zielen der GSW-Unternehmensgruppe und infolge von Novellen zur Klimagesetzgebung bestärkt der Aufsichtsrat die laufenden Anstrengungen zur Umweltverträglichkeit: Bis 2050 soll der GSW-Wohnungsbestand weitgehend CO₂-neutral sein.

Bereits jetzt werden erste klimagerechte Sanierungsprojekte an Einzelgebäuden realisiert. Die Aufwendungen für Modernisierung des Gebäudebestands im Wirtschaftsplan 2021 wurden gegenüber den Vorjahren spürbar erhöht. Über das Jahr 2021 hinaus arbeitet das Unternehmen an einer Portfoliostrategie, damit die Umsetzung von erforderlichen Maßnahmen auch langfristig strukturiert werden.

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

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

- Technisches Immobilienmanagement
 - Maßnahmen zur Instandhaltung des Wohnungsbestandes
 - Planung
 - Überprüfung der ausgeführten Instandhaltungsmaßnahmen
 - Modernisierung von Altbauwohnungen
 - Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung einschl. Instandhaltungsrücklage
 - Ausschreibung/Vergabe von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
 - Pflege der Außenanlagen und Spielplätze
 - Wartungsverträge
 - EDV im Instandhaltungsbereich
 - Wirtschaftlichkeit von Wohnanlagen
- Kaufmännisches Immobilienmanagement
 - Wirtschaftlichkeit von Wohnanlagen
 - Überwachung des Mietsteigerungspotentials
 - Mietanpassung aufgrund allgemeiner Preissteigerungen und aufgrund von Baumaßnahmen

Die Feststellungen des Prüfungsausschusses wurden im Aufsichtsrat erörtert.

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

In gemeinsamer Sitzung mit der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat am 21.04.2021 den Jahres- und Konzernabschluss und den Lagebericht erörtert und gebilligt und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den handelsrechtlichen Jahresabschluss festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Geschäftsführern der Gesellschaft für die im Berichtsjahr 2020 geleistete Arbeit.

Frankfurt, den 21.04.2021

Der Aufsichtsrat



Gerhard Stanke
Vorsitzender

KONZERNLAGEBERICHT
für das
GESCHÄFTSJAHR 2020



I. KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSMODELL

In den Konzernabschluss zum 31.12.2020 wurden folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteil am Stammkapital	Geschäftsmodell	Wohnungsbestand zum 31.12.2020
Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH (Mutterunternehmen)		Bestandsbewirtschaftung Bestandsbewirtschaftung für Dritte Bausträgergeschäft Projektentwicklung Bau im Anlagevermögen WEG Verwaltung Dienstleistungen	5.740
GSW Baugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	Bauen auf fremdem Grund und Boden	—
GSW Wohnungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	Bestandsbewirtschaftung	870
DIB Verwaltungsgesellschaft mbH, Möhrendorf	100,00	Stellung der Geschäftsführung der DIB Erfurt GmbH & Co. KG	—
DIB Erfurt GmbH & Co. KG, Möhrendorf	94,90	Bestandsbewirtschaftung	365

II. WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES KONZERNS

RAHMENBEDINGUNGEN

Das Rhein-Main-Gebiet als Metropolregion, sowie die Städte Fulda, Kassel, Limburg und Erfurt sind Landeshauptstädte oder Ober- bzw. Mittelzentren mit entsprechender Wirtschaftsleistung, positiver Bevölkerungsentwicklung, stabiler Wohnungsnachfrage und entsprechender Kaufkraft. Es ist davon auszugehen, dass diese Regionen auch in der Zukunft stabile Märkte mit hohen Wohnungsbedarfen und geringen Leerstandsrisiken darstellen. Die Objekte liegen nahezu ausschließlich im städtischen Kontext. Wie die gesamte deutsche Wirtschaft, so blieb auch unser Unternehmen von den Einflüssen der COVID-19 Pandemie nicht verschont. Die wirtschaftlichen Auswirkungen waren jedoch nicht wesentlich, insbesondere hatten wir keine größeren Mietausfälle zu verzeichnen.

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH hielt direkt und indirekt am Bilanzstichtag 6.975 eigene Wohnungen, 98 eigene gewerblich genutzte Einheiten, 815 Treuhandwohnungen und 686 fremdverwaltete Wohnungen in der Bewirtschaftung. Darüber hinaus wurden 2.411 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 2.682 Pkw-Stellplätze betreut. Im Berichtsjahr sind 17 Wohnungen im Bestand zugegangen.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	Sonstiges
Eigenes Vermögen	6.975	452.077	98	23
Treuhandvermögen	815	54.056	11	3
Verwaltung	686	59.998	47	11
Gesamtsumme	8.476	566.131	156	37

Bezogen auf die einzelnen Geschäftsstellen verteilt sich der Bestand wie folgt:

Geschäftsstelle	Wohnungen	Garagen, Abstellplätze
Frankfurt am Main	4.462	2.454
Erfurt	793	676
Kassel	312	163
Limburg	754	312
Mainz	2.155	1.488

NEUBAU IN DEN BESTAND

Im Geschäftsjahr 2020 konnten 12 Wohneinheiten fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben werden.

- In Rüsselsheim begannen wir mit dem Bau eines Studentenwohnheims mit 77 Apartments sowie 3 Mietwohnungen für WC's. Der Neubau einer angrenzenden Kindertagesstätte wurde fertiggestellt und ab Februar 2020 an den Mieter übergeben.
- Ein weiteres Neubauprojekt für den Bestand steht vor seiner Fertigstellung. In Darmstadt in der Lincoln-Siedlung, einer ehemaligen Konversionsfläche der US-Streitkräfte, erstellen wir 35 barrierefreien Wohneinheiten für Senioren. Weitere 106 Wohneinheiten in dem Projekt sind für den Verkauf vorgesehen.
- In Erfurt-Ilversgehofen führten wir auf dem Gelände des ehemaligen „Uniontheaters“ den Bau für ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 73 Wohnungen und einer Einzelhandelsfläche für einen Vollsortimenter fort. Die Einzelhandelsfläche ist bereits langfristig vermietet.
- In Offenbach entstehen zwischen Kaiserstraße und Luisenstraße im Rahmen eines Neubauprojektes 71 freifinanzierte Wohnungen und 1 Gewerbeinheit mit einer Fläche von ca. 4.826 m².
- Der 2019 im Erbbaurecht begonnene Neubau von 3 Wohnzeilen in Frankfurt-Seckbach verläuft planmäßig. Die Fertigstellung und Vermietung von 26 freifinanzierten und 12 öffentlich geförderten Mietwohnungen erfolgt im 2. Quartal 2021.
- In Mainz-Gonsenheim haben wir im Rahmen einer Nachverdichtung, ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen fertiggestellt.

NACHVERDICHTUNG UND MODERNISIERUNG

- In unserem Objekt in Mainz-Gonsenheim, Weifert-Janz-Straße wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und der Bau eines angrenzenden Mehrfamilienhauses mit 12 Mietwohnungen fertiggestellt.
- In Fulda, Adenauerstraße begann Ende 2019 eine umfangreiche Modernisierung und Sanierung mit neuen Wasserleitungsstränge und den zugehörigen Küchen und Bäder. Die Arbeiten werden 2021 mit einer energetischen Fassadenüberarbeitung sowie Balkonsanie-

rungen und einem überarbeiteten Brandschutzkonzept abgeschlossen.

BAUTRÄGERGESCHÄFT

Im Bauträgergeschäft sind die für den Verkauf bestimmte Wohneinheiten auf eigenem Grund und Boden zusammengefasst. In diesem Geschäftsfeld konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr Bauprojekte in Darmstadt-Lincoln, Erfurt, und Mainz abgeschlossen bzw. in Teilabschnitten fertiggestellt werden. Insgesamt wurden 47 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbeinheiten fertiggestellt und an die Käufer übergeben.

- In Darmstadt, Lincoln-Siedlung entstehen in Ergänzung zu den 35 Mietwohnungen, 106 Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 9.825 m² von denen die Hälfte an Haushalte mit begrenztem Einkommen und zu reduzierten Kaufpreisen abgegeben werden. 24 Wohnungen wurden bereits an ihre neuen Eigentümer übergeben.
- In bester Innenstadtlage des Erfurter Andreasviertels entsteht ein Wohnensemble mit 5 Gebäuden und 37 Eigentumswohnungen sowie einer Gewerbeinheit. Der Wohnungsmix von 2- bis 3-Raumwohnungen mit einer Wohnfläche von 3.809 m² insgesamt bietet ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen. 24 Wohnungen wurden fertiggestellt und übergeben.
- In Frankfurt-Eckenheim wurde der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 20 Wohnungen, einer Gewerbeinheit und einer Gesamtwohnfläche von 1.440 m² weitergeführt.
- In Mainz-Finthen konnten die letzten beiden Eigentumswohnungen an Ihre Erwerber übergeben werden. Das Neugeschäft war geprägt vom Baubeginn eines großen Projekts in Wiesbaden-Biebrich. Hier entstehen auf einem Areal von 6.790 m² fünf freistehende Mehrfamilienhäuser mit 66 Eigentumswohnungen und einer Wohnfläche von 5.580 m².

VERMIETUNG

Die Geschäftsentwicklung innerhalb unseres Wohnungsbestandes hat sich auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr positiv entwickelt. Der Wohnungsbestand ist aufgrund seiner Lage und Ausstattung gut vermietet. Die Leerstandsquote (Anzahl der Wohnungen, die länger als 3 Monate nicht vermietet waren, im Verhältnis zum Gesamtbestand) betrug zum Jahresende 0,7 %. Die Fluktuationsrate lag im Berichtszeitraum bei 7,6 % nach 7,6 % im Vorjahr. Die Erlösschmälerungen (durch Leerstand aufgrund von Renovierungen, Mieterwechsel und Erstvermietung im Neubau) betrugen im Berichtsjahr 866 T€. Die Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich mit 520 T€ (526 T€ im Vorjahr) verringert. Durch ein frühzeitiges Ansprechen der Mieter bei unregelmäßigen oder

ausbleibenden Mietzahlungen versuchen wir den Abschreibungsbedarf zu verringern.

IMMOBILIENVERWALTUNG FÜR DRITTE

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

PORTFOLIOMANAGEMENT

Die Entwicklung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes wird über ein EDV-gestütztes Portfoliomanagementsystem gesteuert. Im Vordergrund steht hierbei die langfristige wirtschaftliche Sicherung unserer werthaltigen Objekte. Daten aus der Vermietung, der Hausbewirtschaftung, dem technischen Bereich sowie über die Mikro- und Makro-Lage werden als Parameter der Steuerung zu-

III. LAGE DER GESELLSCHAFT

VERMÖGENS- UND KAPITALVERHÄLTNISS

Die Bilanzsumme des Konzerns beträgt 571,0 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (530,2 Mio. €) um 40,8 Mio. € erhöht. Die Bilanzstruktur entspricht typischerweise der eines anlageintensiven Konzerns.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2020 insgesamt 96,8 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 17,0 %. Es wird angestrebt, die Eigenkapitalquote sukzessive weiter zu erhöhen.

Mio. €	2020	2019
Gezeichnetes Kapital	13,9	13,9
Kapitalrücklage	0,2	0,2
Gewinnrücklagen	76,4	71,3
Konzernbilanzgewinn	5,4	5,1
Anteile anderer Gesellschafter	0,9	0,8
Eigenkapital gesamt	96,8	91,3

ANLAGEVERMÖGEN

Das Anlagevermögen des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 487,7 Mio. € (Vorjahr: 462,7 Mio. €). Die Zugänge zum Anlagevermögen belaufen sich auf 33,6 Mio. € und betreffen vor allem Investitionen in Wohngebäude durch Ankäufe sowie Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Anlagenintensität liegt im Geschäftsjahr bei 85,4 %.

UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen beträgt 83,3 Mio. € (Vorjahr: 67,5 Mio. €). Die Erhöhung resultiert vor allem aus dem Anstieg der Grundstücke mit Unfertigen/Fertigen Bauten und

grunde gelegt. Daraus abgeleitet ergeben sich die unterschiedlichen Investitionsentscheidungen. Im Vordergrund stehen Maßnahmen zur Energieeinsparung; die Anpassung der Wohnungen an moderne Wohnbedürfnisse sowie das Heben sonstiger etwaig vorhandener Wertschöpfungspotenziale.

BAUTRÄGERGESCHÄFT

Das anhaltend niedrige Zinsniveau im Euroraum und fehlende Anlagealternativen am Kapitalmarkt haben zu einer weiterhin starken Nachfrage nach Wohnimmobilien geführt. Das Interesse richtete sich hierbei sowohl auf Einfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen. Bei den Käufern waren verstärkt Kapitalanleger vertreten, die liquides Vermögen in Immobilien umgeschichtet haben.

Im Berichtsjahr wurde eine Reihe von laufenden Projekten bearbeitet und entwickelt, im Berichtszeitraum wurden 47 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten ergebniswirksam an Erwerber übergeben.

Unfertigen Leistungen um 31,2 Mio. € auf 74,3 Mio. € sowie gegenläufig aus dem Rückgang der Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten um 13,1 Mio. € auf 2,1 Mio. € und der liquiden Mitteln um 2,3 Mio. € auf 5,5 Mio. €.

VERBINDLICHKEITEN

Auf der Passivseite betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 393,1 Mio. € (Vorjahr: 379,2 Mio. €). Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von 26,5 Mio. € stehen Tilgungen von 12,5 Mio. € gegenüber. Des Weiteren erhöhten sich vor allem die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen gegenüber dem Vorjahr um 21,8 Mio. €.

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

Mio. €	2020	2019
Langfristige Verbindlichkeiten (> 5 J.)	295,2	294,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten (< 5 J.)	142,0	109,9
Verbindlichkeiten gesamt	437,2	404,5

Die durchschnittliche Verzinsung aller Darlehen beträgt 1,5 % p.a. (Vorjahr 1,6 % p.a.). Der niedrige Zinssatz resultiert sowohl aus den Förderdarlehen des sozialen Wohnungsbaus, ca. 41,5 % der mittelbar wie unmittelbar gehaltenen Wohnungsbestände des Konzerns unterliegen noch der Sozialbindung, als auch aus dem aktuellen Kapitalmarktniveau.

ERTRAGSLAGE

Das Ergebnis nach Steuern beträgt 5,6 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen auf Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen sowie eine im Vergleich zum Vorjahr verminderte Zuführung zu den Pensionsrückstellungen, auf Mieterträge, auf Erträge im Bauträgergeschäft, Bestandserhöhungen sowie niedrigere Ertragsteuern zurückzuführen. Der Aufwand für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen belief sich im Jahr 2020 auf 2,1 Mio. €. Im Jahr 2020 betragen die Aufwendungen und Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung des Anlagevermögens 33,75 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 30,12 €/m² Wohnfläche).

Die Umsatzerlöse erreichten im Berichtsjahr 79,7 Mio. €. Die Gesamtleistung beträgt 111,3 Mio. €.

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

T€	Ist 2020	Plan 2020	Ist 2019
Umsatzerlöse			
Hausbewirtschaftung	52.336	52.660	50.760
Umsatzerlöse Verkauf			
Grundstücke	21.636	24.943	17.646
Aufwendungen			
Hausbewirtschaftung	27.028	27.422	27.593
Aufwendungen			
Verkaufsgrundstücke	48.592	51.760	28.933
Personalaufwand	8.071	8.669	9.338
Abschreibungen			
Anlagevermögen	8.466	8.591	8.436
Zinsaufwand	8.041	8.188	8.128

Der EBITDA beträgt 22,6 Mio. €. Der Konzernjahresüberschuss erreicht 5,5 Mio. €.

FINANZLAGE

Der Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen + Zunahme der Pensionsrückstellungen) beträgt 14,7 Mio. €. In nachfolgender Tabelle ist die Veränderung des Finanzmittelfonds (Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand) komprimiert dargestellt:

Mio. €	2020	2019	Veränderungen
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33,0	20,7	12,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-33,3	-50,5	17,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2,0	31,6	-33,6
Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2,3	1,8	-4,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5,5	7,8	-2,3

Der Mittelzufluss (positiver Cashflow) aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 33,0 Mio. € deckte die Mittelabflüsse (negative Cashflows) aus der Investitionstätigkeit von 33,3 Mio. € und der Finanzierungstätigkeit von 2,0 Mio. € nicht und führte daher zu einer Verminderung des Finanzmittelfonds um 2,3 Mio. € auf 5,5 Mio. € zum 31.12.2020.

Die Finanzlage war über das Geschäftsjahr hinweg ausgeglichen. Ein Großteil der laufenden Projekte im Umlaufvermögen wurde aus dem Cashflow und aus der Aufnahme von kurzfristigen Fremdfinanzierungsmitteln finanziert. Investitionen im Anlagevermögen werden grundsätzlich langfristig finanziert.

Der Konzern besitzt auch die für das laufende Geschäftsjahr 2021 erforderlichen finanziellen Reserven.

PERSONAL

Im Unternehmen waren zum Jahresende 114 haupt- und zeitlichbeschäftigte Mitarbeiter, 2 Geschäftsführer, 2 Azubis sowie 113 geringfügig Beschäftigte angestellt. 54 % weiblichen Mitarbeiterinnen stehen 46 % 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.

NACHHALTIGKEIT

Im Konzern werden, soweit möglich, Projekte im Sinne nachhaltigen Bauens entwickelt. Dies erfolgt sowohl in der Auswahl verwendeter Materialien als auch in der Umsetzung entsprechender Energiekonzepte bis zu Passivhäusern. In unserem Bestand überwachen wir seit vielen Jahren den Energieverbrauch unserer Gebäude und führen energetische Modernisierungen durch. Vor dem Hintergrund des Klimaschutzpaketes der Bundesregierung sowie des European Green Deal der EU-Kommission haben wir 2019 im Unternehmen ein Projekt aufgelegt innerhalb dessen wir anstreben, unseren Bestand in den nächsten Jahren bis 2030 entsprechend den Klimazielen CO₂ reduziert zu überarbeiten. Wir sind hierbei Mitbegründer der „Initiative Wohnen 2050“ einem bundesweiten Zusammenschluss institutioneller Wohnungsunternehmen.

IV. CHANCEN UND RISIKEN IN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

OPERATIVE BEDINGUNGEN

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

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

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

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

MARKTBEDINGUNGEN

- WOHNEN

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

Aus der Vermietung bestehen Forderungsausfallrisiken. Die Mietrückstandsquote betrug zum Bilanzstichtag 1,8 %. Die Forderungen sind überwiegend durch Kauttionen abgesichert.

Unser Bestand ist zu 42 % in der Sozialbindung, so dass wir Wohnungen mit günstigen Mieten am Markt anbieten können. Gleichzeitig bestehen bei Wegfall der Sozialbindung erhebliche positive Mietanpassungspotentiale, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden. Zum Jahr 2023 wird eine größere Anzahl an Objekten aus der Sozialbindung fallen, so dass der Anteil der Objekte dann auf ca. 26 % sinken wird.

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. 82 % unserer Wohnungsbestände liegen im Rhein-Main-Gebiet mit einer stabilen Nachfragestruktur, sodass wir derzeit keine demographischen Risiken für unsere Wohnungsbestände befürchten. Zusätzliche Nachfragepotentiale für Wohnraum entstehen durch die Zuwanderung. Das Rhein-Main-Gebiet ist hierbei eine bevorzugte Region.

Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes ist mittelfristig mit einem Rückgang der Gesamtbevölkerungszahl zu rechnen, gleichzeitig verändern sich jedoch auch die Haushaltsstrukturen. Durch die zunehmende Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird die Anzahl der Haushalte insgesamt von heute 40,6 Mio.¹ auf 41,1 Mio. im Jahr 2025 ansteigen. Erst danach wird die Anzahl der Haushalte wieder leicht zurückgehen (diese Prognosen berücksichtigen allerdings noch nicht die möglichen Entwicklungen durch den Zuzug von Flüchtlingen). Wir erwarten deshalb für unsere Bestände eine nachhaltig stabile Nachfragesituation.

- BAUTRÄGERGESCHÄFT, PROJEKTENTWICKLUNG, PROJEKTSTEUERUNG

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

Die regionalen Märkte werden permanent beobachtet und ausgewertet. Die Anzahl der Vorratsgrundstücke wird begrenzt und deckt nur die laufende Planung und Produktion ab. Ein Überhang an fertigen Objekten besteht nicht. Nach Einschätzung des Unternehmens überwiegen die Chancen zur Realisierung marktgerechter Verkaufspreise derzeit noch die Risiken, die sich aus der Veränderung der variablen Kosten ergeben können.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN

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

In der operativen Geschäftstätigkeit, vor allem bei der Bestandsfinanzierung, ist das Unternehmen Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Durch Darlehen mit langfristigen Zinsbindungen wird dieses Risiko begrenzt. Die Entwicklung des Kreditportfolios wird über ein EDV-gestütztes Kreditportfolio-Managementsystem permanent überwacht und gesteuert.

Nach Einschätzung der Banken wird sich, trotz der Einflüsse aus dem Euroraum und den möglichen Entwicklungen in den USA, das Zinsniveau mittelfristig eher seitwärts bewegen und in einem engen Korridor pendeln.

Zinssteigerungen werden nach übereinstimmender Einschätzung am Markt mittelfristig nicht eintreten.

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

POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

COVID 19 - PANDEMIE

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

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

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

AUSBLICK

Die Ertragsstruktur des Konzerns ist stabil. Nach Einschätzung des Konzerns überwiegen die Marktchancen insgesamt die bestehenden Risiken. Auf der Grundlage unserer mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanung erwarten wir in den nächsten Jahren positive Geschäftsentwicklungen. In der Gewinnprognose für das laufende Geschäftsjahr 2021 sind die Mieterträge aus dem Anlagevermögen relativ sicher abzuschätzen, die Erträge aus dem Bauträgergeschäft sowie aus den Bereichen Projektentwicklung und Projektsteuerung sind nur bedingt planbar. Gemäß aktuellem Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2021 mit einem Konzernjahresüberschuss von 5,6 Mio. € gerechnet.

Die wesentlichen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sollen sich gemäß Wirtschaftsplan im Jahr 2021 wie folgt entwickeln:

T €	Plan 2021
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	55.114
Umsatzerlöse Verkauf Grundstücke	60.566
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	29.949
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	18.840
Personalaufwand	8.864
Abschreibungen Anlagevermögen	8.884
Zinsaufwand	8.334

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Frankfurt am Main, den 19.03.2021

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main

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

² Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft ZIA

KONZERNABSCHLUSS

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Kapitalflussrechnung
Eigenkapitalspiegel
Anhang



AKTIVA	2020 €	2020 €	2019 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	193.192,72		225.130,77
2. Firmenwert	0,00		8.040,12
	<u>193.192,72</u>		<u>233.170,89</u>
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	421.631.213,59		422.467.622,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.375.685,57		1.393.998,72
3. Grundstücke ohne Bauten	2.306.725,38		2.405.007,69
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.815,01		123.007,52
5. Technische Anlagen und Maschinen	76.225,00		89.125,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	436.158,35		419.989,04
7. Anlagen im Bau	57.727.547,31		34.779.510,25
8. Bauvorbereitungskosten	708.486,75		582.025,40
9. Geleistete Anzahlungen	0,00		47.600,00
	<u>487.316.856,96</u>		<u>462.307.885,64</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
2. Beteiligungen	0,00		0,00
3. Sonstige Ausleihungen	0,00		6.528,00
4. Andere Finanzanlagen	142.300,00		142.300,00
	<u>142.300,00</u>		<u>148.828,00</u>
	487.652.349,68		462.689.884,53
B. UMLAUVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.059.936,00		13.997.683,17
2. Bauvorbereitungskosten	38.955,16		1.200.430,91
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	25.959.761,05		26.231.066,96
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	32.986.698,30		1.730.700,00
5. Unfertige Leistungen	15.349.813,70		15.179.795,68
6. Andere Vorräte	20.066,30		20.655,32
	<u>76.415.230,51</u>		<u>58.360.332,23</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	541.558,74		483.872,71
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	82.166,60		83.506,60
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	0,00		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	51,13		51,13
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	849.885,11		750.393,58
	<u>1.473.661,58</u>		<u>1.317.824,02</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.457.708,08		7.788.065,80
	83.346.600,17		67.466.222,05
	<u>570.998.949,85</u>		<u>530.156.106,58</u>

PASSIVA	2020 €	2020 €	2019 €
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	13.884.131,03		13.884.131,03
II. Kapitalrücklage	178.952,16		178.952,16
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.942.065,52		6.942.065,52
2. Bauerneuerungsrücklagen	14.228.979,15		14.228.979,15
3. Andere Gewinnrücklagen	55.228.791,41		50.096.098,96
	<u>76.399.836,08</u>		<u>71.267.143,63</u>
IV. Konzernbilanzgewinn	5.465.342,41		5.132.692,45
V. Anteile anderer Gesellschafter	905.519,47		860.049,68
	96.833.781,15		91.322.968,95
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	26.473.581,00		25.717.604,00
2. Steuerrückstellungen	1.760.810,45		1.084.684,85
3. Sonstige Rückstellungen	8.693.941,82		7.556.918,57
	<u>36.928.333,27</u>		<u>34.359.207,42</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	354.356.303,19		339.634.938,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.776.796,62		39.517.357,25
3. Erhaltene Anzahlungen	38.775.647,27		16.936.297,01
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.287.805,28		1.146.746,64
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.860.263,14
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.541.009,74		3.872.720,29
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	0,00		0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	499.273,33		505.607,47
	<u>437.236.835,43</u>		<u>404.473.930,21</u>
	<u>570.998.949,85</u>		<u>530.156.106,58</u>

	2020 €	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.336.478,77		50.759.975,62
b) aus Verkauf von Grundstücken	21.635.561,05		17.645.955,52
c) aus Betreuungstätigkeit	5.639.912,19		648.667,51
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	100.267,97		20.243,67
		79.712.219,98	69.074.842,32
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		30.137.488,71	21.514.680,56
3. Aktivierte Eigenleistungen		1.489.605,43	811.048,15
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.716.751,33	2.108.655,83
		113.056.065,45	93.509.226,86
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-27.028.336,20		-27.592.725,60
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-48.592.420,71		-28.932.911,80
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.653.610,23		-1.618.267,35
		-79.274.367,14	-58.143.904,75
6. Rohergebnis		33.781.698,31	35.365.322,11
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-6.949.374,40		-6.859.330,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 148.616,89 (Vorjahr € -1.217.581,40)	-1.121.780,20		-2.479.059,97
		-8.071.154,60	-9.338.390,02
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.465.946,48	-8.435.712,16
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.105.856,40	-3.626.423,68
10. Betriebsergebnis		14.138.740,83	13.964.796,25
11. Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.346,08	5.875,92
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		58.773,22	619.103,81
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € -2.054.706,00 (Vorjahr € -2.367.077,07)		-8.040.826,15	-8.127.935,79
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-579.005,61	-1.192.645,66
16. Ergebnis nach Steuern		5.581.028,37	5.269.194,53
17. Sonstige Steuern		-70.216,18	-77.677,60
18. Konzernjahresüberschuss		5.510.812,19	5.191.516,93
19. Einstellung in Gewinnrücklagen - gesellschaftsvertragliche Rücklagen		0,00	0,00
20. Anteile anderer Gesellschafter am Gewinn		-45.469,79	-58.824,48
21. Konzernbilanzgewinn		5.465.342,41	5.132.692,45

	2020 T€	2019 T€
Konzernjahresüberschuss	5.511	5.192
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.466	8.436
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-116	-144
+/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	58	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18.211	-18.798
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind*	28.782	18.089
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-106	-8
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	7.979	7.503
+ Ertragsteueraufwand	579	1.193
- Ertragsteuerzahlungen	97	-708
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33.039	20.755
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-19	-81
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	179	105
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-33.547	-51.165
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	7	8
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-13
+ Erhaltene Zinsen	16	625
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-33.363	-50.521
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	16.479	50.730
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-12.302	-11.074
- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-189	-2.310
- Gezahlte Zinsen	-5.993	-5.784
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.005	-31.562
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.330	1.796
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.788	5.992
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.458	7.788
*davon kurzfristige Darlehensaufnahmen im Rahmen des Bauträgergeschäfts	10.000	12.500

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss zum 31.12.2020 umfasst

- das Mutterunternehmen Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRS 7442 eingetragen),
- das Tochterunternehmen DIB Erfurt GmbH & Co. KG, Möhrendorf (im Handelsregister A des Amtsgerichts Fürth unter der Nummer HRA 10702 eingetragen),
- das Tochterunternehmen GSW Baugesellschaft mbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRS 102591 eingetragen),
- das Tochterunternehmen DIB Verwaltungsgesellschaft mbH, Möhrendorf (im Handelsregister B des Amtsgerichts Fürth unter der Nummer HRS 15672 eingetragen) und

- das Tochterunternehmen GSW Wohnungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 102318 eingetragen).

Die Jahresabschlüsse dieser fünf 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 01.01.2020 bis 31.12.2020.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Das Mutterunternehmen ist die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH.

In den Konzernabschluss zum 31.12.2019 wurden neben dem Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Stammkapital %	
GSW Baugesellschaft mbH, Frankfurt a. M.	100,00	Mehrheit der Stimmrechte
GSW Wohnungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.	100,00	Mehrheit der Stimmrechte
DIB Verwaltungsgesellschaft mbH, Möhrendorf	100,00	Mehrheit der Stimmrechte
DIB Erfurt GmbH & Co. KG, Möhrendorf	94,90	Mehrheit der Stimmrechte

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

Die Erstkaptalkonsolidierung der DIB Erfurt GmbH & Co. KG erfolgte zum 02.02.2015 (Erwerb der Anteile) nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Der danach verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag von 482.407,44 € wird gemäß § 301 Abs. 3 HGB als Firmenwert ausgewiesen. Der Anteil der Minderheitsgesellschafter wird gemäß § 307 Abs. 1 HGB im Eigenkapital unter „Anteile anderer Gesellschafter“ ausgewiesen. Die Erstkaptalkonsolidierung der GSW Baugesellschaft mbH erfolgte zum 29.06.2015 (Erwerb der Anteile) nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Der

danach verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag (Firmenwert) beträgt 1.626,35 €.

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

Die Erstkaptalkonsolidierung der DIB Verwaltungsgesellschaft mbH erfolgte zum 22.04.2016 (Erwerb der Anteile)

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL (DRS 22)

Eigenkapital des Mutterunternehmens										Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
Stand am 31.12.2019	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklagen	Rücklagen	Summe	Gewinnvortrag	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende entfallende Gewinne	Summe	Summe	Summe	
13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	64.325.078,11	71.267.143,63	85.330.226,82	5.132.692,45	90.462.919,27	801.225,20	58.824,48	860.049,68	91.322.968,95	91.322.968,95	
Einrichtung in Rücklagen Konzernjahresüberschuss	€	nach § 272 Abs. 2 HGB	gesellschafts-vertragliche Rücklagen	andere Gewinnrücklagen	Summe	Gewinnvortrag	Summe	€	€	€	€	€	
13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	69.457.770,56	76.399.836,08	90.462.919,27	0,00	90.462.919,27	860.049,68	45.469,79	905.519,47	96.833.781,15	96.833.781,15	
0,00	0,00	0,00	5.132.692,45	5.132.692,45	5.132.692,45	-5.132.692,45	5.465.342,41	0,00	45.469,79	45.469,79	5.510.812,19	0,00	

Eigenkapital des Mutterunternehmens										Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
Stand am 31.12.2018	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklagen	Rücklagen	Summe	Gewinnvortrag	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende entfallende Gewinne	Summe	Summe	Summe	
13.884.131,03	178.952,16	6.322.113,72	62.217.392,50	68.539.506,22	68.602.589,41	2.727.637,42	85.330.226,82	752.559,94	48.665,26	801.225,20	86.131.452,02	86.131.452,02	
Einrichtung in Rücklagen Konzernjahresüberschuss	€	nach § 272 Abs. 2 HGB	gesellschafts-vertragliche Rücklagen	andere Gewinnrücklagen	Summe	Gewinnvortrag	Summe	€	€	€	€	€	
13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	64.325.078,11	71.267.143,63	85.330.226,82	0,00	90.462.919,27	801.225,20	58.824,48	860.049,68	91.322.968,95	91.322.968,95	
619.951,80	0,00	0,00	2.107.685,62	2.727.637,42	2.727.637,42	-2.727.637,42	5.132.692,45	0,00	58.824,48	58.824,48	5.191.516,93	0,00	

nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Der danach verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag (Firmenwert) beträgt 3.632,88 €.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Gesellschaften wurden

D. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1) BILANZIERUNGSWAHLRECHTE

a) Aktivierung von in der Bauphase anfallenden Grundsteuern.

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

2) BEWERTUNGSMETHODEN (ANLAGEVERMÖGEN)

a) Der sich aus der Erstkaptalkonsolidierung in 2015 der DIB Erfurt GmbH & Co KG resultierende Firmenwert (482,4 T€) ergebende Restwert wird vollständig im Berichtsjahr planmäßig abgeschrieben (8,0 T€). Die aus der Erstkaptalkonsolidierung der GSW Baugesellschaft mbH, aus der Erstkaptalkonsolidierung der GSW Wohnungsgesellschaft mbH und aus der Erstkaptalkonsolidierung resultierenden Firmenwerte (in 2015: 1,6 T€ und 3,0 T€, in 2016: 3,6 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.

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

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

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

gegeneinander verrechnet. Zu eliminierende Zwischengewinne lagen nicht vor.

Die Jahresabschlüsse des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31.12.2020, aufgestellt.

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.

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

e) Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

3) BEWERTUNGSMETHODEN (UMLAUFVERMÖGEN)

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

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

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

4) BEWERTUNGSMETHODEN (RÜCKSTELLUNGEN)

a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von

der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (bis zum Jahresabschluss 31.12.2015: 7 Jahre) abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz der vergangenen 10 Jahre betrug am Bilanzstichtag 2,30 % (Vorjahr: 2,71 %). Der Zinssatz der vergangenen 7 Jahre beträgt 1,60 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 1,90 % und Rentensteigerungen von jährlich 1,90 % zugrunde gelegt, sowie eine Fluktuation in Höhe von 1,75 % p.a. unterstellt.

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

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 14.145,1 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten und 1.204,7 T€ noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen enthalten.

3) Andere Vorräte sind Heizölbestände und Kleinreparaturmaterial.

4) Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bei dem Posten „Forderungen aus Vermietung“ mit 28.263,55 € (im Vorjahr: 22.572,54 €).

5) Forderungen gegen Gesellschafter bestehen mit 8.520,42 € (Vorjahr: 4.442,89 €). 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 Gemeinnützigen Siedlungswerk GmbH von 13.884.131,03 € ausgewiesen.

b) Die sich ergebende ausschüttungsgespernte Differenz zwischen dem Verpflichtungswert bei 7- und 10-jährigem Abzinsungssatz beträgt gemäß § 253 Abs. 6 HGB 2.574.408. €.

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.

8) Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalspiegel zu ersehen. Der Jahresüberschuss des Vorjahres der Muttergesellschaft von 4.196,9 T€ wurde den Anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

9) Aus der Umstellung der Pensionsrückstellungen im Rahmen des BilMoG zum 01.01.2010 (BilMoG-Eröffnungsbilanz) ergab sich ein rechnerischer Zuführungsbetrag im Vergleich zum alten Ansatz zum 31.12.2010 von 3.209,7 T€. Die Gesellschaft macht von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB Gebrauch und verteilt den Aufwand aus der Umstellung (3.209,7 T€) über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren. Im Geschäftsjahr 2020 wurden daher 214,0 T€ als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst. Zum Abschlussstichtag beläuft sich die Unterdeckung bei den Pensionsrückstellungen somit auf 855,9 T€. Die gebildete Rückstellung für Pensionen zum 31.12.2020 beträgt 26.473,6 T€.

10) Die Bewertung der langfristigen Rückstellungen für noch anfallende Herstellungskosten und für Gewährleistungen wurde entsprechend der Vorjahresmethodik fortgeführt. Die Inflationsrate wurde bei beiden Rückstellungen mit 0,5 % angesetzt. Die laufzeitadäquaten Zinssätze der langfristigen Rückstellungen betragen je nach Laufzeit zwischen 0,47 % und 0,84 % und wurden den Angaben der Bundesbank entnommen.

11) Die Sonstigen Rückstellungen von 8.693,9 T€ beinhalten unter anderem:
Für Gewährleistungen (3.003,2 T€), für noch anfallende Kosten für Verkaufsobjekte und sonstige Lieferungen und Leistungen (2.868,6 T€), für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen, die innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden (1.516,1 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).

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

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.318.107,03 € (Vorjahr 6.487.870,58 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	22.989,15 € (Vorjahr 22.989,15 €)
Insgesamt	6.341.096,18 € (Vorjahr 6.510.859,73 €)

F. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u. a. Auflösungen nicht mehr benötigter Rückstellungen von 994,8 T€, Kostenerstattungen für frühere Jahre von 568,5 T€ sowie Veräußerungsgewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 106,1 T€.

Die gesamten periodenfremden Erträge betragen 539,0 T€.

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 1.215,7 T€ sowie Hausmeisterlöhne von 336,6 T€ enthalten.

G. SONSTIGE ANGABEN

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

14) Bei dem Mutterunternehmen resultieren aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen in dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten und anderen Bauten, Grundstücke mit Geschäftsbauten, 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.

15) Seit dem Berichtsjahr sind in dem Posten „Erhaltene Anzahlungen“ 881.118,34 € Anzahlungen auf Betreuungsleistungen enthalten. Bisher wurden diese Anzahlungen in der Position „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten“ ausgewiesen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 52,3 T€ (Vorjahr: 77,2 T€) enthalten.

Der Körperschaftsteueraufwand beträgt 350,5 T€ (Vorjahr: 792,7 T€). Der Gewerbesteueraufwand beträgt 228,6 T€ (Vorjahr: 399,9 T€).

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

Der Aufwand aus der Aufzinsung der Rückstellungen für noch anfallende Herstellungskosten und für Gewährleistungen beträgt 0,0 T€ (Vorjahr: 17,5 T€).

Geschäftsführer	2
Angestellte	115
Auszubildende	2
Nebenberufliche Mitarbeiter	111
Insgesamt	230

2) Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus vergebenen Aufträgen gegenüber Bauunternehmern und Handwerkern in Höhe von 19.913,3 T€ (Vorjahr: 63.825,1 T€).

3) Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen beträgt 63.924.166,28 € (Vorjahr: 64.446.252,08 €). Die Treuhandverbindlichkeiten beinhalten auch Mietkautionen in Höhe von 8.979.862,26 € (Vorjahr: 8.815.187,73 €).

4) Das im Geschäftsjahr 2020 als Aufwand gebuchte Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt brutto 93,1 T€. Hiervon entfallen brutto 73,9 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen, inklusive der Prüfung des Konzernabschlusses, und 19,2 T€ auf Steuerberatungsleistungen.

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

	Restwert zum 31.12.2020
Bistum Limburg	976.157,42 €
Bistum Mainz	1.339.805,22 €
Bistum Fulda	4.002.144,39 €
Summe	6.318.107,03 €

6) GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Ruf MRICS

Dipl.-Ing. Filip John

7) AUFSICHTSRAT

Ltd. Finanzdirektor Gerhard Stanke, Fulda
Vorsitzender

Finanzdezernent Thomas Frings, Limburg
stellvertretender Vorsitzender

Verwaltungsdirektor Volkmar Hommel, Mainz
stellvertretender Vorsitzender

Syndikusrechtsanwalt Wolfgang Rath, Limburg
stellvertretender Vorsitzender (bis 28.05.2020)

Leiter der Verwaltung Markus Enders, Erfurt

Diözesancaritasdirektor Jörg Klärner, Limburg
(ab 28.05.2020)

Justitiar Heinrich Griep, Mainz

Baudirektor Dipl.-Ing. Johannes Krämer, Mainz

Diözesanbaumeister a. D. Dr. Burghard Preusler, Fulda

Ltd. Verwaltungsdirektor i. K. Peter Steinhauer, Limburg (bis 28.05.2020)

8) AUFWENDUNGEN FÜR ORGANE

Dem Aufsichtsrat wurden Aufwandsentschädigungen in Höhe von 17,7 T€ gewährt. Die Ruhegelder der früheren Geschäftsführung betragen 105,4 T€; für diesen Personenkreis ist eine Rückstellung mit 1.308,3 T€ gebildet.

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

9) GESELLSCHAFTER

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

10) FINANZMITTELFONDS

Die Entwicklung des Finanzmittelfonds wird in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Finanzmittelfonds besteht zum 31.12.2020 aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.

11) GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2020 von 4.486,5 T€ in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Frankfurt/Main, den 19. März 2021
Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Die Geschäftsführung


(Andreas Ruf)


(Filip John)

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IN EURO ZUM 31.12.2020

	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. akti- vierter Betrag
ANLAGEVERMÖGEN														
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	919.290,01	18.751,47	0,00	0,00	938.041,48	694.159,24	50.689,52	0,00	0,00	744.848,76	225.130,77	193.192,72	50.689,52	0,00
Firmenwert	490.665,25	0,00	0,00	0,00	490.665,25	482.625,13	8.040,12	0,00	0,00	490.665,25	8.040,12	0,00	8.040,12	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.409.955,26	18.751,47	0,00	0,00	1.428.706,73	1.176.784,37	58.729,64	0,00	0,00	1.235.514,01	233.170,89	193.192,72	58.729,64	0,00
SACHANLAGEN														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	588.713.850,39	942.514,09	6.336.304,01	4.330,13	595.988.338,36	166.246.228,37	8.110.896,40	0,00	0,00	174.357.124,77	422.467.622,02	421.631.213,59	8.110.896,40	4.619,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.132.209,60	45.144,72	3.088.194,24	0,00	7.265.548,56	2.738.210,88	151.652,11	0,00	0,00	2.889.862,99	1.393.998,72	4.375.685,57	151.652,11	0,00
Grundstücke ... und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.405.007,69	1.077.398,08	-1.175.680,39	0,00	2.306.725,38	0,00	0,00	0,00	0,00	2.405.007,69	2.306.725,38	0,00	0,00	0,00
... mit Erbbaurechten Dritter	123.007,52	0,00	0,00	68.192,51	54.815,01	0,00	0,00	0,00	0,00	123.007,52	54.815,01	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.399.492,81	147.940,63	0,00	31.091,94	2.516.341,50	1.890.378,77	144.668,32	0,00	31.088,94	2.003.958,15	509.114,04	512.383,35	144.668,32	0,00
Anlagen im Bau	34.779.510,25	30.533.534,32	- 7.585.497,26	0,00	57.727.547,31	0,00	0,00	0,00	0,00	34.779.510,25	57.727.547,31	0,00	0,00	394.940,10
Bauvorbereitungskosten	582.025,40	800.181,95	- 615.720,60	58.000,00	708.486,75	0,00	0,00	0,00	0,00	582.025,40	708.486,75	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	47.600,00	0,00	- 47.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	633.182.703,66	33.546.713,79	0,00	161.614,58	666.567.802,87	170.874.818,02	8.407.216,83	0,00	31.088,94	179.250.945,91	462.307.885,64	487.316.856,96	8.407.216,83	399.559,74
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	6.528,00	0,00	0,00	6.528,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.528,00	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	142.300,00	142.300,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	148.828,00	0,00	0,00	6.528,00	142.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	148.828,00	142.300,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	634.741.486,92	33.565.465,26	0,00	168.142,58	668.138.809,60	172.051.602,39	8.465.946,48	0,00	31.088,94	180.486.459,92	462.689.884,53	487.652.349,68	8.465.946,48	399.559,74

**DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN
PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE STELLEN SICH ZUM 31.12.2020 WIE FOLGT DAR:**

Konzern-Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			davon gesichert €
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	354.356.303,19 (339.634.938,41)	41.982.300,57 (32.098.267,47)	49.870.046,45 (46.382.768,33)	262.503.956,17 (261.153.902,61)	332.252.474,57 (327.528.408,09)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.776.796,62 (39.517.357,25)	1.437.211,84 (1.440.005,98)	4.605.993,62 (4.651.593,80)	32.733.591,16 (33.425.757,47)	35.373.834,17 (36.042.735,50)
Erhaltene Anzahlungen	38.775.647,27 (16.936.297,01)	38.775.647,27 (16.936.297,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	26.213.353,89 (3.975.333,60)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.287.805,28 (1.146.746,64)	1.287.805,28 (1.146.746,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (2.860.263,14)	0,00 (2.860.263,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.541.009,74 (3.872.720,29)	3.541.009,74 (3.872.720,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gg. verbundene Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	499.273,33 (505.607,47)	499.273,33 (505.607,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	437.236.835,43 (404.473.930,21)	87.523.248,03 (58.859.908,00)	54.476.040,07 (51.034.362,13)	295.237.547,33 (294.579.660,08)	393.839.662,63 (367.546.477,19)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

**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 31.12.2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung,

Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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

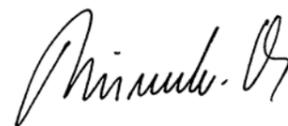
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

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

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

Frankfurt am Main, den 19.03.2021

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Brünner-Grötsch
Wirtschaftsprüfer



Schultze
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Fotografien:

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

Titel: ©ADK

Seite 21: ©guruXOX/shutterstock.com, ©AnnaNahabed/shutterstock.com

Seite 22: ©MR1805/istockphoto.com

Seite 23: ©Gearstd/istockphoto.com

Seite 24: ©LUMEZIA/istockphoto.com

Gestaltung und Gesamtherstellung:

PeakADVERTISE, Werbeagentur, Hofheim am Taunus
peakadvertise.com





GSW

Gemeinnütziges
Siedlungs-
Werk GmbH
Frankfurt/Main

GEMEINNÜTZIGES SIEDLUNGSWERK GMBH

Blumenstraße 14-16 • 60318 Frankfurt/Main • Telefon (0 69) 15 44-0 • E-Mail info@gsw-ffm.de • Internet www.gsw-ffm.de