



GSW

Gemeinnütziges
Siedlungs-
Werk GmbH
Frankfurt/Main

75
JAHRE

Raum *für Menschen*



Inhalt

01

Wer wir sind

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

02

Wohnungsbestand

- 8 Wohnungsbestand

03

Projekte

- 11 Substanzerhalt und energetische Modernisierung
- 13 Neubau

04

Nachhaltigkeit

- 16 Nachhaltigkeit als Selbstverständnis
- 18 Energetische Nachhaltigkeit
- 19 Soziale Verantwortung
- 20 Personalbericht



2024 feierten wir Jubiläum. Toll, dass sich unsere Gesellschafter, die Bistümer Erfurt, Fulda, Limburg und Mainz, seit 75 Jahren für bezahlbares Wohnen engagieren!



Generalvikare Dr. Sebastian Lang (Mainz), Christof Steinhert (Fulda), Dr. Wolfgang Pax (Limburg) mit Andreas Schulz, Filip John und Thomas Frings (GSW) (v.l.n.r.)

Navigation im Bericht

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

05

Konzernlagebericht und -abschluss

- 22 Konzernstruktur und Geschäftsmodell
- 23 Wirtschaftliche Situation des Konzerns
- 25 Lage der Gesellschaft
- 27 Chancen und Risiken in der Geschäftstätigkeit
- 29 Konzernbilanz
- 31 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 32 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 33 Konzerneigenkapitalspiegel (DRS 22)
- 34 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024
- 40 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

06

Weitere Angaben

- 43 Unternehmensdaten, Organe, Beteiligungen und Mitgliedschaften der Gesellschaft
- 44 Impressum

Das sind wir 01

Mit uns wird aus dem Zuhause Heimat: Seit über 70 Jahren entwickeln, bauen und verwalten wir Immobilien, in denen sich Menschen in verschiedenen Lebens- und Einkommenssituationen wohlfühlen. Hierfür geben unsere rund 130 Mitarbeitenden aus einem Dutzend Nationen jeden Tag ihr Bestes – und denken für die nächste Mietergeneration mit.

Als moderne Immobiliengesellschaft bieten wir Wohnraum in Hessen, Rheinland-Pfalz und Thüringen. Der Zweck der Gesellschaft liegt in der sicheren, ökologisch und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung bei gleichzeitiger Berücksichtigung wirtschaftlicher Zielsetzungen. Unsere durchschnittliche Monatsmiete liegt bei rund 7,55 €/m².

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

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

Kennzahlen 2024

Ø Nettomiete je m² / Monat	7,55 €
Instandhaltungskosten	15,2 Mio. €
Leerstandsquote Wohnungen per 31.12.2024	1,2 %
EBITDA	25,4 Mio. €
Eigenkapital	115,7 Mio. €

47,1

Mio. € Netto-
mieterlöse

13,0

Mio. € Cashflow
der laufenden
Geschäftstätigkeit

4,7

Mio. € Jahres-
überschuss

18,8

Mio. € Investitionen
in den Eigenbestand



Zahlen, Daten, Fakten

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

es war eine große Ehre für uns, dass wir im Jahr 2024 das 75-jährige Bestehen der GSW als Geschäftsführung feiern durften. Unser Unternehmen ist zu Recht stolz auf seinen in dieser Zeit aufgebauten Bestand von mittlerweile 9.000 eigenen und verwalteten Wohnungen sowie auf seine zahlreichen erfolgreichen Bauprojekte in unterschiedlichsten Formen. Daher war unser Berichtsjahr geprägt von verschiedenen Aktivitäten und Feierlichkeiten zu unserem Jubiläum.

Der Fokus unserer Geschäftstätigkeit liegt auch in einem für die Wohnungswirtschaft anhaltend herausfordernden Umfeld weiterhin darauf, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und instand zu halten. Dies gelang uns in 2024 wieder wirtschaftlich erfolgreich. Zudem ist es uns gelungen, neu geschaffenen Wohnraum für rund 100 Menschen und eine anhaltend niedrige durchschnittliche Nettomiete von unter 8 €/m² zu realisieren. Indem wir den Schwerpunkt unserer Aktivitäten auf Bestandssanierungen und Nachverdichtungen beibehalten, werden wir auch unseren finanziellen und gesellschaftlichen Herausforderungen langfristig gerecht. Zudem konnten wir durch geschickten zentralen Einkauf von Energie die Warmmiete unserer Mieter deutlich senken. Hoffnung machen die politischen Absichtserklärungen, um Bauen unbürokratischer und schneller zu machen. Die parlamentarische Diskussion läuft in Hessen derzeit zwar noch, das Gesetz soll aber Ende 2025 verabschiedet werden und Neubauaktivitäten in Hessen neuen Schwung verleihen. Bei der Bereitstellung von Fördermitteln und der Verschlinkung der maßgeblichen Gesetzgebung sehen wir primär die neu gewählte Bundesregierung gefordert.

Die GSW hat in ihrem Jubiläumsjahr wichtige Weichenstellungen für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung vorgenommen. Aus dem bisherigen Bereich „Recht und Personal“ sind zwei eigenständige und personell gestärkte Abteilungen entstanden, um die sich dort bietenden Herausforderungen und Chancen professionell anzugehen und wahrzunehmen. Eine neu geschaffene Stelle im Bereich ESG hat gemeinsam mit unserem Verband VdW Pionierarbeit in der Nachhaltigkeitsberichtserstattung von Wohnungsbauunternehmen geleistet. Weiterhin treiben wir die Digitalisierung wichtiger Geschäftsprozesse und der Heizungstechnik unserer Liegenschaften voran. So sichern wir die Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells, mit dem die GSW auch in den kommenden 75 Jahren Menschen in Hessen, Rheinland-Pfalz und Thüringen bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum bieten wird. Ohne unsere Mitarbeitenden, die ihre sinnstiftenden Tätigkeiten aktiv und engagiert wahrnehmen und ausgestalten, wäre das nicht möglich. Daher freuen wir uns und sind dankbar, dass sie uns auf diesem Weg begleiten.

Hierfür danken wir unserem gesamten Team!



Andreas Schulz



Mario Emmermann



“
**Im vergangenen
Jahr haben wir
neuen Wohnraum für
rund 100 Menschen
geschaffen.**



7.703

Wohnungen im
Eigenbestand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2024 die Arbeit der Geschäftsführung überwacht und diese beratend begleitet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat umfassend und zeitnah über wesentliche Unternehmensaspekte, darunter die geschäftliche Entwicklung und Unternehmensplanungen. In sechs Sitzungen analysierte und diskutierte der Aufsichtsrat zentrale Themen wie die strategische Ausrichtung, die Finanzplanung und die Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen.

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

Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde zudem kontinuierlich über wichtige Geschäftsvorfälle und Ereignisse informiert.

Die Geschäftsführung der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH hat den Jahresabschluss zum 31.12.2024 nach HGB, den Konzernabschluss nach HGB sowie den Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr

2024 aufgestellt. Die zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Domizil-Revisions AG, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss nebst Lagebericht geprüft und jeweils mit Datum vom 28.03.2025 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

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

- IT-Sicherheit, Mieterportal und Künstliche Intelligenz (KI)
- Abläufe in der neuen technischen Abteilung „Projektmanagement: Modernisierung – Großinstandhaltung“
- Kaufmännische Abteilung: Rechnungswesen und Controlling

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

Der Jahres- und Konzernabschluss sowie der Lagebericht wurden nach eingehender Prüfung und Diskussion in einer gemeinsamen Sitzung mit der Geschäftsführung am 30.04.2025 gebilligt und zur Feststellung an die Gesellschafterversammlung weitergeleitet.

Trotz weiterhin bestehender wirtschaftlicher Herausforderungen, wie gefallener Verkaufspreise, gestiegener Bau- und Bewirtschaftungskosten sowie erhöhter Zinsen, spricht der Aufsichtsrat seinen Dank und seine Anerkennung für das Engagement und die Leistung der Geschäftsführung sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Jahr 2024 aus.

Frankfurt, den 30.04.2025

Der Aufsichtsrat

Thomas Frings
Vorsitzender

»»
Mehr Informationen zu den Mitgliedern des Aufsichtsrates finden Sie auf [Seite 44](#)

Jubiläum

Am 25.03.1949 unterzeichneten die Bischöfe der drei Bistümer Limburg, Mainz und Fulda im katholischen Marienkrankenhaus in Frankfurt den Gesellschaftsvertrag für das Gemeinnützige Siedlungswerk. Auch die Caritasverbände der Bistümer gehören zu den ersten Gesellschaftern. Das Siedlungswerk sollte dazu beitragen, die Wohnungsnot zu lindern, die auch einige Jahre nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs noch groß war. In einem mit geliehenem Büroinventar ausgestatteten Hinterzimmer des Dompfarrhauses in Frankfurt begann die Arbeit im Frühsommer 1949.

Seitdem sind 75 Jahre vergangen. Dank ihrer Aktivitäten im Bauträgersgeschäft hat die GSW in dieser Zeit in erheblichem Umfang Wohneigentum geschaffen und konnte ihren Bestand auf rund 9.000 eigene und bewirtschaftete Wohnungen ausbauen.

Gute Gründe, das 75-jährige Bestehen der GSW angemessen zu feiern!

Mit einem „Teeküchen-Sneak Preview“ des im Vorjahr produzierten Unternehmensfilms startete die GSW unternehmensintern im März 2024 in ihr Jubiläumsjahr.

Einen Monat später feierte das Unternehmen mit seinen Gesellschaftern eine von Generalvikar Dr. Wolfgang Pax geleitete Messe im Frankfurter Dom. Leitmotiv seiner Predigt war das Haus des Herrn, welches unter seinem Dach Raum für Vieles und Unterschiedliches bietet.



<https://www.gsw-ffm.de/gsw/jubilaeum>



Ein Imagefilm, eine Jubiläumsschronik sowie eine Kampagne in den Sozialen Medien greifen unser Jubiläum auf.“

Die Gelegenheit zum kollegialen Austausch bot sich im Anschluss im Haus am Dom und wurde ergänzt durch die Vorführung des Jubiläumfilms und einen Festvortrag.

Im Spätsommer kamen rund 150 Geschäftspartnerinnen und -partner aus Politik und Wirtschaft zur Jubiläumsfeier im Historischen Museum Frankfurt. Der Frankfurter Oberbürgermeister, Mike Josef, und VdW-Verbandsdirektor Dr. Axel Tausendpfund sprachen die Grußworte. Der VdW durfte einen Scheck zugunsten von DESWOS e. V. i. H. v. 3.500 € entgegennehmen, die die Gäste und die GSW für den Wohnungsbau für bedürftige Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika gespendet hatten. Abgerundet wurde der Abend durch einen Festvortrag zur Energie-revolution.

Zum Jahresabschluss waren die Mitarbeitenden mit ihren Familien zu einem exklusiven Konzert im Frankfurter Papageno-Theater eingeladen. Anschließend feierten sie „ihr“ Jubiläum im Caféhaus Siesmayer.

~ 9.000

Bestand an eigenen und bewirtschafteten Wohnungen



»» Dr. Axel Tausendpfund, Mike Josef, Filip John und Andreas Schulz beim Jubiläumskongress (v.l.n.r.)



»» GSW-Geschäftsführer Filip John und Andreas Schulz, VdW-Vorstände Claudia Brünner-Grötsch und Dr. Axel Tausendpfund, Moderatorin Katja Förster bei der Übergabe des Schecks an DESWOS e. V.

»»
Auch 2024 führten wir
den Jahresüberschuss
den Rücklagen zu.

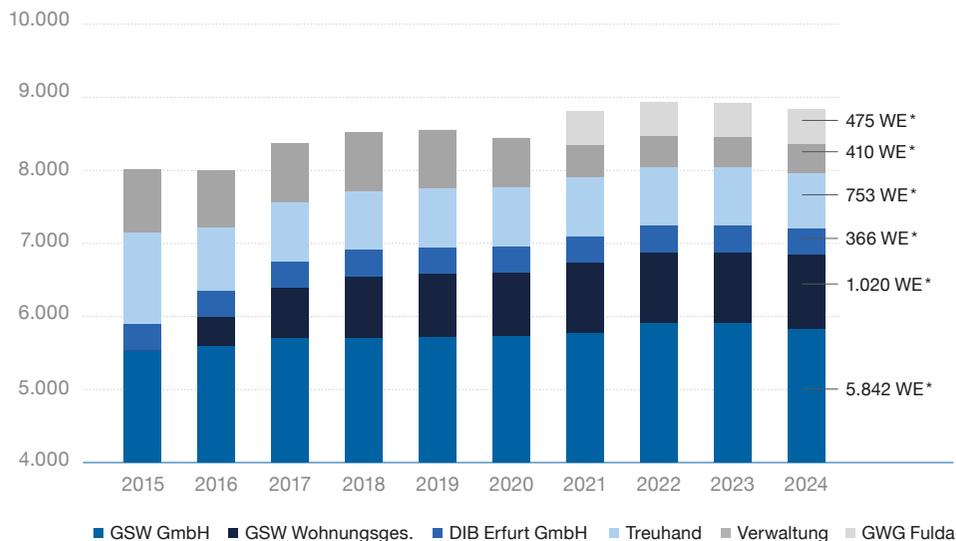
Wohnungs- bestand 02

Wohnungsbestand

Unser verwalteter Wohnungsbestand liegt stabil bei rund 9.000 Wohnungen. Wir verfügen über Wohneinheiten in den Großräumen Erfurt, Frankfurt am Main und Mainz/Wiesbaden sowie an Standorten im Raum Worms und in Nordhessen. Die monatliche Nettomiete betrug im Durchschnitt unseres eigenen Bestandes 7,55 €/m² zum Stichtag 31.12.2024.

Fast 20% unserer Wohnungen vermieten wir für weniger als 6 €/m². Knapp die Hälfte der Wohnungen vermieten wir zwischen 6 und 8 €, und ein gutes Drittel der Mieterinnen und Mieter zahlt mehr als 8 €/m². Insbesondere vor dem Hintergrund der urbanen und wirtschaftsstarke Lagen sind diese Mieten äußerst attraktiv.

Entwicklung verwalteter Wohnungsbestand 2015–2024



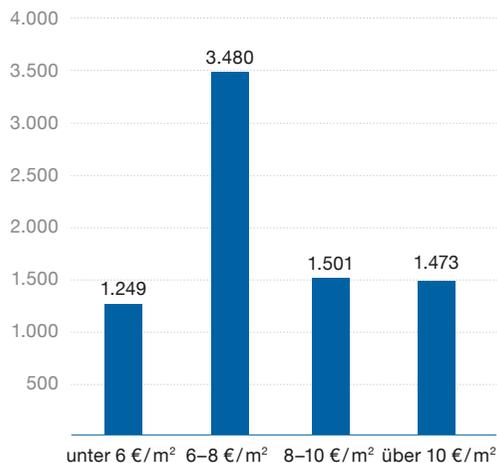
* WE = Wohneinheiten

8.866

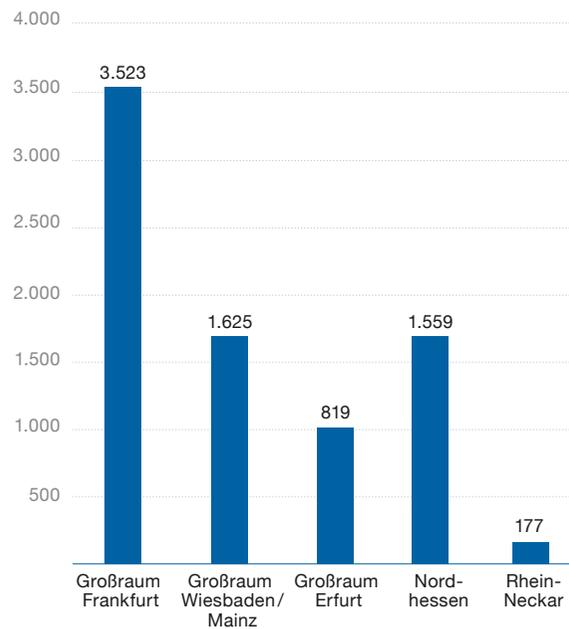
Wohnungen in Verwaltung.
Davon: 7.703 eigene
Wohnungen, 753 Treuhand-
vermögen, 410 Verwaltung

Die Top-10-
Mietobjekte der
GSW erwirtschaften
über 18% der
Mieterlöse.

GSW Wohnungsbestand – Spannen relativer Miethöhe (durchschnittlich 7,55 €/m² per 31.12.2024)



GSW Wohnungsbestand – Regionale Verteilung



Top-10-Mietobjekte



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

- 02 Offenbach,**
Luisenstr./Kaiserstr.
1,12 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 03 Erfurt,**
Juri-Gagarin-Ring
1,09 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

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

- 05 Frankfurt am Main,**
Trifelsstr./Donnersbergstr.
0,96 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 06 Fulda,**
Leipziger Str./Daimler-Benz-Str.
0,90 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 07 Erfurt,**
Ernst-Haeckel-Str.
0,63 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 08 Erfurt,**
Stadtpark/Friedrich-List-Str.
0,62 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

- 09 Rüsselsheim,**
Gabelsberger Platz
(Studentenwohnungen)
0,55 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

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

- 11 Andere**
39,35 Mio. € Nettokaltmiete p. a.



2024 haben wir 180 Wohneinheiten umfassend modernisiert und neuen Wohnraum für über 100 Menschen geschaffen.

→ Begegnungsstätte  



Projekte 03



Substanzerhalt und energetische Modernisierung

Eppstein, Untergasse

Ein historisches Fachwerkhäuser sanieren wir nicht alle Tage. Dennoch verliefen die Bauarbeiten im eng bebauten Altstadtbereich gegenüber der alten Burg reibungslos. Wir sanierten unter anderem defekte Gefache des historischen Fachwerks mit Lehmbacksteinen und Lehmputz und erneuerten den Fassadenanstrich mit Leinölfarbe und Kalkfirnis – beides nach historischem Vorbild. Auch das mit Biberschwanz-Ziegeln gedeckte Dach wurde gewartet und repariert. Am Neubau wurden die Vorsatzbalkone erneuert. Zudem profitieren die Bewohner des historischen Fachwerkhäuser und seines Anbaus von der instandgesetzten effizienten Heizungsanlage.



6
Wohnungen

Fulda, Torbogen-Quartier: Am Rötacker 1

Die umfassende Sanierung des Quartiers bestehend aus Petersberger, Ratgar-, Baugulfstraße und Am Rötacker wurde im Berichtsjahr unter Beachtung der Anforderungen des Denkmalschutzes fortgesetzt. Das Haus Am Rötacker 1 wurde als Erstes saniert und durch den Ausbau des Dachgeschosses um zwei weitere auf sechs Wohneinheiten erweitert. Zusätzlich zur Sanierung und Dämmung des Dachs und der Fassade wurden neue Fenster eingebaut. Im Zuge der Kernsanierung wurden alle Installationen erneuert, Grundrisse verändert und Balkone angebaut, so dass ab 2025 sechs offene, moderne Wohneinheiten zur Vermietung stehen. Das Gebäude dient hinsichtlich der durchgeführten Maßnahmen gleichsam als Blaupause für die weiteren Baukörper im Quartier. Die Energieeffizienz wird sich von Klasse F auf B verbessern. **Die CO₂-Emissionen werden sich von ca. 40 auf rund 10 kg(m²a) reduzieren. Dabei wurden Investitionen i. H. v. ca. 2 Mio. € getätigt.**

86

Wohnungen

Frankfurt, Lettigkautweg

Die drei Gebäude aus dem Jahr 1963 gleichen mit ihrem alten Baumbewuchs einer grünen Insel zwischen den Stadtteilen Sachsenhausen und Oberrad. Ihre energetische Sanierung erfolgte zum KfW-Effizienzhaus 85 mit Pfad zur Klimaneutralität bis 2045. Saniert wurden Fassaden, Dächer und Fenster; Wärmepumpen und Solarthermie wurden neu installiert. Für die Nachhaltigkeitsziele wurden Müll und CO₂ eingespart, indem Materialien wiederverwendet oder eingespart wurden. Die bereits hochwertige Außenanlage wird durch ein nachhaltiges Gartenbaukonzept in diesem Jahr noch zusätzlich aufgewertet. Die Energieeffizienz wird sich von Klasse G auf B verbessern. **Die CO₂-Emissionen werden sich von ca. 57 auf rund 15 kg(m²a) reduzieren. Dabei werden Investitionen i. H. v. ca. 7 Mio. € getätigt.**





72

Wohnungen

Hochheim, Eichendorffstraße

Die GSW führte eine Komplettsanierung und energetische Erhöhung der drei Mehrfamilienwohnhäuser durch. Dabei wurden die Dächer komplett erneuert und die Kellerdecken gedämmt. Die alten Balkone wurden abgeschnitten, und die 72 Wohnungen erhielten neue, größere Vorsatzbalkone. Die Wärmeversorgung wurde von Gaseinzelthermen auf zentrale Fernwärme umgestellt. Die Bauzeit erstreckte sich über drei Abschnitte von Anfang 2023 bis Ende 2024. Die Energieeffizienz hat sich von Klasse G auf B verbessert. **Die CO₂-Emissionen wurden von ca. 46 auf rund 9 kg(m²a) gesenkt. Dabei wurden Investitionen i. H. v. ca. 9 Mio. € getätigt.**



52

Wohnungen

Oberursel, St.-Hedwigs-Weg

Von zwei Gebäuden mit jeweils 26 Wohnungen wurde eines bereits 2023 saniert. Im Berichtsjahr begann die Sanierung des zweiten Gebäudes analog zu den Maßnahmen, die am ersten Baukörper umgesetzt wurden: Dach und Kellerdecke wurden neu, die Fassade stärker gedämmt. Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung wurden eingebaut und umfassende Brandschutzmaßnahmen, Schadstoff- und Balkonsanierungen durchgeführt. Wärme wird über einen zentralen Gas-Brennwertkessel mit Wärmepumpe erzeugt. Die Arbeiten sollen 2025 abgeschlossen werden. Die Energieeffizienz hat sich von Klasse D auf A verbessert. **Die CO₂-Emissionen wurden von ca. 42 auf rund 12 kg(m²a) gesenkt. Es wurden Investitionen i. H. v. ca. 8 Mio. € getätigt.**



Neubau

Eppertshausen, Seniorenzentrum St. Hildegard

Umzug ins Neubaugebiet

Für sein in die Jahre gekommenes Dieburger Pflegeheim St. Rochus suchte der Caritasverband Darmstadt e. V. gemeinsam mit der GSW nach einem Ersatz. Fündig wurde man in Eppertshausen, wo die Stadt im Neubaugebiet „Am Abteiwald“ ein knapp 6.000m² großes Grundstück anbot.

Gemeinde profitiert von vielfältigem Angebot

Die GSW kaufte diese Fläche und entwickelte ein Seniorenzentrum mit vielfältigem Angebot für den Caritasverband als Generalmieter. In zwei Gebäudeteilen bietet das Seniorenzentrum St. Hildegard eine öffentlich zugängliche Begegnungsstätte, vier barrierefreie Hausgemeinschaften mit Langzeitpflegeplätzen für 56 Senioren sowie 38 barrierefreie Apartments.

Nachhaltig und zukunftssicher

Die erforderlichen Planungsentscheidungen für Wärmeversorgung, Grünanlagen und Innenausbau wurden unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit getroffen. Vom begrünten Flachdach aus fließt der Strom einer Photovoltaik-Anlage in die hauseigene Wärmepumpe. Innenhof und Vorgarten sind nachhaltig begrünt.



Begegnungsstätte,
Hausgemeinschaften und
Langzeitpflegeplätze





Frankfurt, Donnersbergstraße

Mit der Aufstockung des Wohngebäudes in der Niederländer Donnersbergstraße setzen wir die Nachverdichtung und Sanierung des Quartiers fort, die 2022 in der Trifelsstraße begonnen hatte. Auch bei diesem Gebäude kommen nachhaltige Holzelemente mit hohem Vorfertigungsgrad zum Einsatz, die die Bauzeit verkürzen und die Belastungen der Mietenden während der Bauzeit minimieren. So entstehen zwölf neue 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Balkonen. Die Fenster der 38 Bestandswohnungen erhalten eine Dreifachverglasung und die Außenwände werden gedämmt, um Mietenden langfristig energieeffizientes Wohnen zu bieten. **Die Energieeffizienz wird sich voraussichtlich von Klasse D auf C verbessern.**



12

Neubau-Wohnungen für den Eigenbestand mit 774m² Wohnfläche

1.660

m² Wohnfläche haben die 11 für den Verkauf geplanten Neubau-Wohnungen

Königstein, Ölmühlweg

Der Bau der für den Verkauf bestimmten, eleganten Eigentumswohnungen in Königstein verläuft planmäßig. 3 Wohnungen wurden im Berichtsjahr verkauft. Das nachhaltige, individuelle Quartier besteht aus 3 Villen in nachhaltigem KfW-55-Standard. Intelligente Smart-Home-Technik und landschaftsarchitektonisch anspruchsvoll gestaltete Außenanlagen tragen zu höchster Wohnqualität bei.



41

Neubau-Wohnungen für den Verkauf mit 3.278m² Wohnfläche

Darmstadt, Ludwigshöviertel

Kompaktes und nachhaltiges Wohneigentum in guten Lagen bleibt gefragt. Daher planen wir im Darmstädter Ludwigshöviertel klimafreundliche Neubauten in Holz-Hybrid-Bauweise. Auf zwei Baufeldern werden bis 2027 größtenteils kompakt geschnittene 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Terrassen und Loggien errichten, die den Energiestandard „EH 40“ mit Lebenszyklusanalyse („Ökobilanzierung“) gemäß den Anforderungen der KfW-Kreditprogramme erreichen werden.



Damit haben die Käufer Zugang zu Förderkrediten. Zur ansprechenden Gestaltung der Neubauten gehört auch eine nachhaltige Versorgung mit Nahwärme und zentraler Geothermie.



Nachhaltigkeit

04

Nachhaltigkeit als Selbstverständnis



Nachhaltigkeit liegt im Selbstverständnis der GSW verankert, schließlich engagieren sich unsere kirchlichen Gesellschafter seit jeher für die Bewahrung der Schöpfung. Zudem liegt es im Wohnungsbau nahe, die Bedürfnisse auch künftiger Generationen im Blick zu haben. Daher stehen die Menschen in ihren vielzähligen Rollen als Mietende, Mitarbeitende oder Verantwortliche im Mittelpunkt unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

2024 hat die GSW ihre bisherigen Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit noch einmal verstärkt. Insgesamt 22 strukturierte Vorschläge zu sozialen oder Umweltprojekten wurden von den Mitarbeitenden eingereicht, bewertet und – wo möglich – im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Auch wurde eine neue Stelle „ESG/Technische Bestandsdaten“ geschaffen, um die technischen Daten unseres Gebäudebestandes zu erfassen und den CO₂-Verbrauch des Unternehmens analysieren und steuern zu können.

Diese Stelle koordiniert zudem sämtliche freiwilligen ESG-Berichte. Für die Berichterstattung gelten die europäischen Nachhaltigkeitsberichtsstandards *European Sustainability Reporting Standards (ESRS)*. Da es bislang keine Berichtsstandards für den Immobiliensektor gab, arbeitete die GSW gemeinsam mit dem VdW – Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und drei weiteren Mitgliedsunternehmen intensiv hieran.

Damit hat die GSW wichtige Pionierarbeit in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Branche geleistet und dazu beigetragen, die für Wohnungsbauunternehmen relevanten Berichtsklassen zu definieren. Andere Wohnungsbauunternehmen können diese als Blaupause für ihre ESG-Berichte verwenden. Die Berichterstattung wird auch zu einem wichtigen Kriterium bei der Akquise von Fremdkapital werden.



Die GSW ist Pionierin für Umweltbericht- erstattung im Wohnungsbau.

ESG ist eine Abkürzung der Begriffe
Environmental, Social, Governance – auf
Deutsch: Umwelt, Soziales und
Unternehmenssteuerung.

ESG-Aktivitäten

E

Environmental

- Biodiversität fördern, u. a. in Grünanlagen der Liegenschaften
- Zentraler Einkauf von grünem Strom und grünem Gas
- CO₂-Ausstoß ermitteln und Kosten aufteilen nach dem 10-Stufen-Modell (CO₂KostAufG)
- Heizanlagen dokumentieren (technische Attribute; Contracting-Verträge)
- Wärme- und Stromverbräuche sowie Anteil erneuerbarer Energien ermitteln
- Energieeffizienzklassen der Liegenschaften ermitteln
- Anteil E-Autos am Fuhrpark, Anzahl Ladesäulen im Bestand ausbauen
- Erzeugter Strom aus PV ausbauen

S

Social

- Soziale Mieten, Gemeinschaftsräume in Wohnhäusern
- Errichtung von Sozialbauten für Kinder, Senioren, Geflüchtete, Wohngruppen
- Soziale Initiativen, z. B. Weltoffenes Thüringen, Gegen häusliche Gewalt
- Beschäftigte mit Behinderungsgrad
- Ausgeglichenes Geschlechterverhältnis der Beschäftigten
- Sensibilisierung der Vorgesetzten für Gender Pay Gap
- Laufende Information der Beschäftigten über Entwicklungen im Unternehmen
- Betriebsrat
- Betriebsausflüge, Weihnachtsfeiern, After-Work- und Lauftreffs
- Förderung von Weiterbildungsmaßnahmen
- Umfangreiche Zusatzleistungen für Mitarbeiter
- Schnelle und vollständige Zahlungen an externe Handwerker und Dienstleister
- Faire Einheitspreisabkommen für Auftragnehmer
- Zusammenarbeit mit Sozialdienstleistern, insb. Caritasverbänden

G

Governance

- Unternehmensstrategie
- Risikomanagement (u. a. Anlage Baumkataster)
- Datenschutzbeauftragter, Compliance-Beauftragter, Whistle-Blower-Plattform
- Organisatorische Verankerung ESG im Unternehmen
- Stärkung Stakeholder-Dialog
- Verbesserung Servicequalität und Digitalisierung

Energetische Nachhaltigkeit

Dem Ziel der Klimaneutralität haben wir uns 2021 verpflichtet. Unser Fokus auf Großprojekte der energetischen Sanierung bleibt daher bestehen. Bei allen Anstrengungen der GSW und der Wohnungswirtschaft insgesamt hängt die bauliche Durchführung auch von der passenden öffentlichen Förderung ab.

2045

soll unser Gebäudebestand klimaneutral sein

Modernisierung und Sanierung

Im Jahr 2024 schlossen wir die energetische Sanierung von 257 Wohnungen in Frankfurt, Fulda, Hochheim und Oberursel ab und konnten deren CO₂-Ausstoß insgesamt um 138kg(m²a) senken.

Smartes Energiemanagement

Seit Oktober 2024 versorgt die GSW mehrere hundert ihrer Wohnhäuser in Hessen und Thüringen mit grüner Energie. Im Rahmen der Optimierung beliefern regionale Energieversorger insgesamt 631 Lieferstellen mit Strom und 178 Lieferstellen mit Erdgas. Die GSW spart durch die im Rahmen der Neuvergabe gewählte grüne Energie über die gesamte Vertragslaufzeit erhebliche Mengen CO₂ ein.

„Energiesparen“ war auch 2024 das zentrale Thema unserer Mieter-Kommunikation, da das Nutzerverhalten eine wesentliche Rolle bei der Erreichung unserer Klimaziele spielt. Relevante Informationen wurden in Treppenhäusern und online aktualisiert. Die Mietenden erhielten persönliche Informationen per elektronischem Newsletter übermittelt.

Wir engagieren uns in zahlreichen Arbeitsgruppen, um die Transformation der Wohnungswirtschaft hin zur Klimaneutralität zu unterstützen.

Handeln aus Überzeugung

Als moderne Immobiliengesellschaft bieten wir Wohnraum in Hessen, Rheinland-Pfalz und Thüringen an. Der Unternehmenszweck liegt in der sicheren, ökologisch und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung bei gleichzeitiger Berücksichtigung wirtschaftlicher Zielsetzungen. Unsere durchschnittliche Monatsmiete liegt unter 8 €/m².

Als kirchliches Wohnungsunternehmen fühlen wir uns den Werten der christlichen Gemeinschaft verpflichtet. Wir handeln nachhaltig, professionell, transparent und fair.

Im Jahr 2024 hat die GSW diese Ziele auf vielfältigen Wegen erreicht.

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

Hieraus ergeben sich die Ziele, die wir für unsere jeweiligen Stakeholder verfolgen:

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



Christlich

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



Nachhaltig

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



Transparent und fair

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



Professionell

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



Zukunftsorientiert

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

Hilfen in Notlagen

Frankfurter Tafel e.V.

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

DESWOS e.V.

Im Rahmen des Jubiläumskongresses bat die GSW ihre Gäste um Spenden zugunsten des DESWOS e.V. DESWOS leistet Hilfe zur Selbsthilfe für bedürftige Menschen beim Bau von Wohnraum und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz. Seit mehr als 50 Jahren verwirklicht die DESWOS gemeinsam mit lokalen gemeinnützigen Organisationen der Zivilgesellschaft Hilfsprojekte in Afrika, Asien und Lateinamerika. Die GSW und ihre Gäste spendeten insgesamt 3.500 €, und der VdW nahm den Scheck stellvertretend im Historischen Museum Frankfurt in Empfang.



»»» DESWOS fördert erdbebenresistente Wohnhäuser.

Personalbericht Geschäftsjahr 2024

Dieser Bericht gibt einen Überblick über die Personalentwicklung und die Personalstruktur im Jahr 2024 und einen Ausblick auf die wichtigsten Maßnahmen im Personalbereich im Jahr 2025.

Die Personalziele im Jahr 2025 sind: Einführung eines Personalmanagement-Tools, schnelle Besetzung der Vakanzen sowie die Betreuung der Auszubildenden. Im Geschäftsjahr 2024 beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 128 Mitarbeitende, davon 35 in Teilzeit, 2 Auszubildende und einen Werkstudenten sowie 76 geringfügig Beschäftigte.

Unsere Auszubildenden streben den Abschluss zum/-frau an. Die Auszubildenden haben im Sommer 2024 an einem Azubi-Camp des VdW Südwest teilgenommen, wo sie sich mit aktuellen Themen und Zukunftstrends der Branche auseinandersetzten. In 2,5 Tagen stärkten sie ihre überfachlichen Kompetenzen wie Selbstorganisation, Selbstreflexion und Businessknigge, um sich persönlich weiterzuentwickeln und ihr Wissen über die fachliche Ausbildung hinaus zu erweitern.

128

Mitarbeitende, darunter knapp ein Viertel in Teilzeit und zwei Auszubildende, machen das GSW-Team aus

Zwei unserer Mitarbeitenden haben sich zu Immobilienökonominnen GdW weitergebildet und im Jahr 2024 ihren Abschluss mit sehr guten Noten absolviert.

Unser Unternehmen setzt auch weiterhin auf die Ausbildung junger Talente, um den qualifizierten Nachwuchs von morgen zu sichern. Angesichts der immer höheren Anforderungen an Unternehmen und Mitarbeitende ist gut ausgebildetes Personal für uns unerlässlich. Daher sorgt das Unternehmen wie in den vergangenen Jahren dafür, dass unsere Mitarbeitenden ein qualifiziertes Fort- und Weiterbildungsangebot wahrnehmen können.

Die Geschäftsführung spricht allen Mitarbeitenden ihre Dank und ihre Anerkennung aus. Ein besonderer Dank auch den Mitgliedern des Betriebsrates, die gemeinsam mit der Geschäftsführung die personellen und sozialer Herausforderungen stets vertrauensvoll und konstruktiv angegangen sind und gelöst haben.



Ob J.P. Morgan Lauf, Stadtradeln oder After Work Drink – zahlreiche Mitarbeitende sind bei verschiedenen Aktivitäten dabei.




75 JAHRE

75 JAHRE GSW *Der Film*

» Sneak Preview
Freitag, 8. März, 10:30 Uhr

Starring:
Soufiane Aaraj
Joachim Blasch
Antonia Blaumesser

Katja Förster
Kirsten Getlach
Flip John

Andreas Schulz
Sven Siegelken
Andreas Trageser

und viele andere!
Special Guest:
Andreas Rul



Unsere Mitarbeitenden bieten wir seit Langem eine sinnstiftende Tätigkeit sowie zahlreiche Zusatzleistungen. Das GSW-Team organisiert immer wieder verschiedene Events, die von der Geschäftsführung unterstützt werden, bspw. die Teilnahme an der J.P. Morgan Corporate Challenge oder am Stadtradeln in Frankfurt. In 2024 lud die GSW ihre Mitarbeitenden zu einem Sneak Preview des Jubiläumfilms und zur Jubiläumsfeier im Palmengarten ein.



Die Erlöse aus unserem Geschäft als Bauträger ermöglichen uns den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen.

Konzern- lagebericht

05

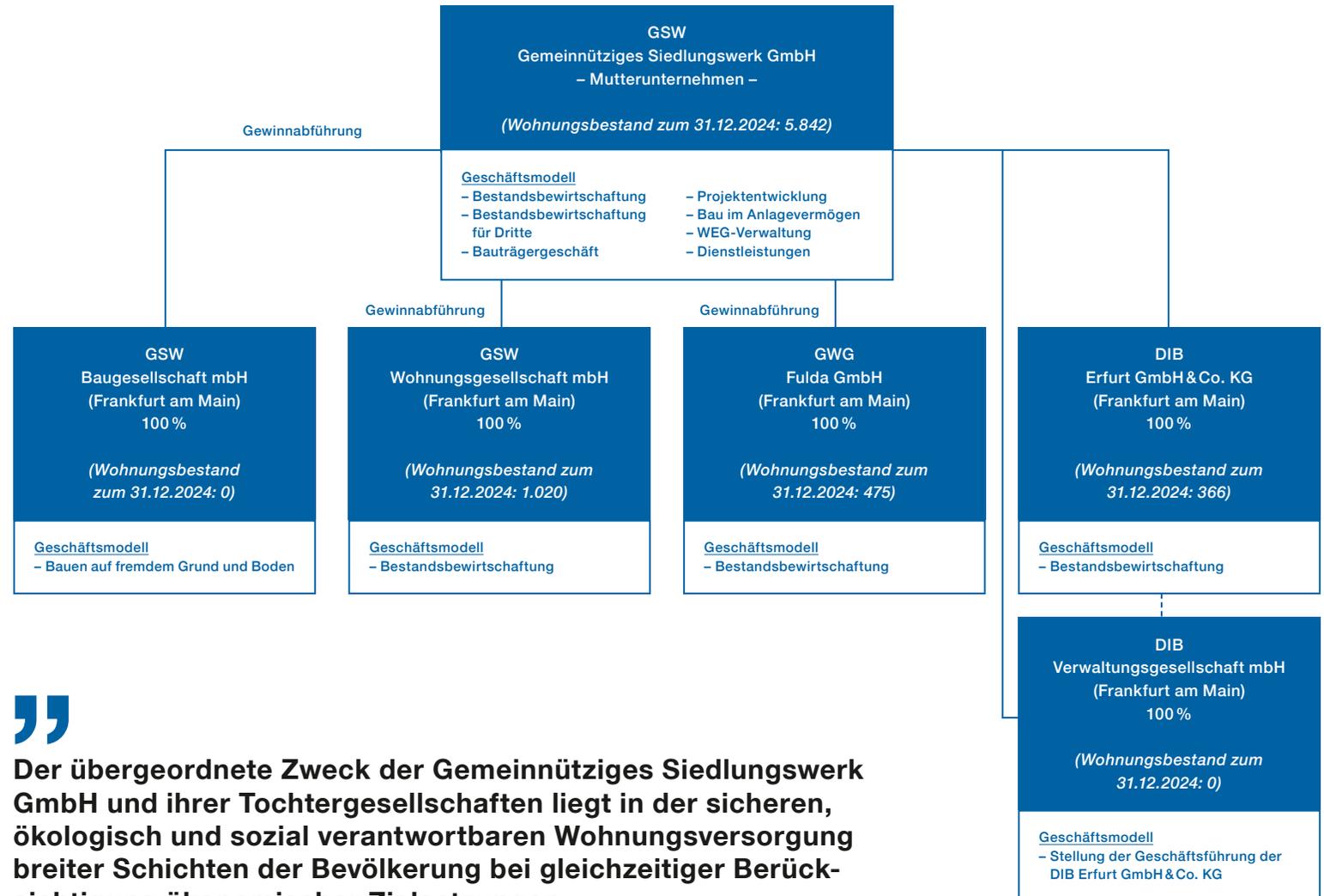
Konzernlagebericht

5

Tochterunternehmen

I. KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSMODELL

In den Konzernabschluss zum 31.12.2024 wurden folgende Unternehmen einbezogen:



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

8.866

**verwaltete Wohnungen
im Bestand zum
31.12.2024**

II. WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES KONZERNS

Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft stagnierte auch im Jahr 2024. Zum zweiten Mal in Folge verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt einen Rückgang, diesmal um 0,2%. Die Inflationsrate fiel mit 2,2% deutlich niedriger aus als im Vorjahr (2023: 5,9%), was insbesondere auf die restriktive Geldpolitik und die gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist (GdW). Die Europäische Zentralbank senkte die Leitzinsen schrittweise von 4,5% auf 3,0%, doch trotz steigender Reallöhne blieb der private Konsum verhalten.

Der Wohnungsbau litt weiterhin unter schwierigen Rahmenbedingungen. Die Bauinvestitionen gingen 2024 um 3,5% gegenüber dem Vorjahr zurück. Der Anstieg der Baupreise normalisierte sich zwar auf +3,1%, das Preisniveau blieb aber insgesamt hoch. Seit 2019 sind die Baukosten um rund 40% gestiegen (GdW). Neben den hohen Kosten wirkten sich unzureichende Fördermittel dämpfend auf die Bautätigkeit aus, so dass der Wohnungsbau deutschlandweit um weitere 5% schrumpfte.

Mit 245.000 fertiggestellten Wohnungen blieb der Neubau erneut deutlich hinter dem Ziel der Bundesregierung (400.000) zurück (Quelle: Statistisches Bundesamt). Gleichzeitig sanken die Verkaufspreise für Bestandsimmobilien zunächst, stabilisierten sich jedoch im Jahresverlauf. Im Frankfurter Markt, der für die GSW von besonderer Bedeutung ist, zogen die Kaufpreise für Wohnungen nach einem Rückgang in 2023 im Jahr 2024 sogar wieder leicht an (Quelle: Stadt Frankfurt). Die hohe Inflationsentwicklung der vergangenen Jahre wirkte sich aufgrund der Methodik der Mietspiegel-Berechnungen teilweise erst zeitverzögert auf das Mietniveau aus. Die durchschnittlichen Wohnungsmieten stiegen weiter an (Quelle: empirica).

Langfristig steigende Energiekosten sowie zunehmende Anforderungen an den Klimaschutz führen dazu, dass Investitionen von Wohnungsunternehmen verstärkt in den eigenen Bestand fließen anstatt in neue Projekte. Das für die GSW relevante Rhein-Main-Gebiet sowie die Städte Fulda, Limburg und Erfurt profitieren von ihrer wirtschaftlichen Dynamik, einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einer stabilen Wohnungsnachfrage. Diese Regionen gelten weiterhin als robuste

Märkte mit hohem Wohnungsraumbedarf und geringen Leerstandsrisiken. Die Objekte des GSW-Konzerns befinden sich nahezu ausschließlich in diesen Ballungsräumen.

Trotz der dargestellten wirtschaftlichen und regulatorischen Herausforderungen bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum primär aufgrund der anhaltenden Zuwanderung hoch.

Antwort auf Marktbedingungen

Angesichts dieser herausfordernden Marktbedingungen setzen wir unsere strategische Neuausrichtung fort: Der Fokus verlagert sich zunehmend von Neubauprojekten auf eine energetische Sanierung des Bestandes und die gezielte Nachverdichtung. Damit reagieren wir nicht nur auf hohe Baukosten und begrenzte Fördermittel, sondern auch auf die wachsende gesellschaftliche Verantwortung für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum.

Durch die Bestandsoptimierung steigern wir die Energieeffizienz, senken langfristig die Bewirtschaftungskosten und schaffen zusätzlichen Wohnraum. Diese Strategie stärkt die Zukunftsfähigkeit unseres Bestands und leistet gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zur Klimawende und sozialen Stabilität.

Bestandsbewirtschaftung

Die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH hielt direkt und indirekt am Bilanzstichtag 7.703 eigene Wohnungen, 114 eigene gewerblich genutzte Einheiten, 753 Treuhandwohnungen und 410 fremdverwaltete Wohnungen in der Bewirtschaftung. Darüber hinaus wurden 2.301 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 3.072 Pkw-Stellplätze betreut. Im Berichtsjahr sind 57 Wohnungen im Bestand zugegangen und 85 Wohnungen abgegangen.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	Sonstiges
Eigenes Vermögen	7.703	497.131	114	37
Treuhandvermögen	753	50.912	11	2
Verwaltung	410	30.908	17	6
Gesamtsumme verwaltetes Vermögen	8.866	578.951	142	45

Neubau in den Bestand

Im Geschäftsjahr 2024 konnten 57 Wohneinheiten für das eigene Anlagevermögen fertiggestellt werden:

- In Eppertshausen, Am Abteiwald entstand ein Seniorenzentrum mit 38 Seniorenwohnungen sowie 56 Zimmern für Lang- und Kurzzeitpflegeplätze sowie Tagespflege.
- In Frankfurt-Niederrad, Trifelsstraße erfolgte eine Aufstockung des Dachgeschosses mit 14 zusätzlichen Wohnungen.
- In Mainz, Xaveriusweg, wurde eine ehemalige Bürofläche in 5 Studentenwohnungen umgewandelt.

Ein Projekt befand sich im Jahr 2024 im Bau:

- In Frankfurt-Niederrad, Donnersbergstraße, erfolgt eine Aufstockung des Dachgeschosses mit 13 zusätzlichen Wohnungen und einer Wohnfläche von insgesamt 657 m². Die Wohnungen werden voraussichtlich im 4. Quartal 2025 fertiggestellt.

7,55 € / m²

betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Geschäftsjahr 2024

Modernisierung des eigenen Bestandes

Größere Modernisierungsprojekte wurden im Jahr 2024 primär zur energetischen Sanierung durchgeführt. Hier ergaben sich folgende wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum:

- In Frankfurt, Lettigkautweg/Wendelsweg, wurde die energetische Sanierung der 3 Gebäude fortgeführt und wird zum Anfang 2025 abgeschlossen.
- In Fulda, Adenauerstraße, wurden die in 2023 begonnene energetische Sanierung sowie eine Balkonsanierung im Jahr 2024 abgeschlossen.
- In Hochheim, Eichendorffstraße, wurde die 2023 begonnene energetische Sanierung von 3 Häusern mit 72 Wohneinheiten mit dem Schwerpunkt auf Dachsanierung, Fassade sowie Fensteraustausch fortgeführt und wird in 2025 abgeschlossen.
- In Oberursel, St. Hedwigsweg, wurde die 2023 begonnene umfassende energetische Sanierung von 2 Gebäuden mit 52 Wohneinheiten fortgeführt und wird in 2025 beendet werden. Zu der Maßnahme gehört auch eine Erneuerung der Wasserstränge, der Treppenhäuser, der Brandschutz- und Haustechnik sowie eine Schadstoffbeseitigung.
- In Frankfurt, Alzeyer Straße, wurden in 2024 eine Modernisierung der Fenster sowie eine Dach- und Betonsanierung durchgeführt.
- In Frankfurt, Kelkheimer Straße, wurde im Jahr 2024 mit einer energetischen Modernisierung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster und Türen) begonnen. Die Maßnahme wird in 2025 fortgeführt und beendet.
- In Mainz, Xaveriusweg, wurde im Jahr 2024 eine Sanierung der Dachflächen, der Fassade sowie der Treppenhäuser durchgeführt. Ferner wurde eine ehemalige Bürofläche in 5 Studentenwohnungen umgewandelt.

- In Frankfurt, Schliemannweg, wurde in 2024 mit einer umfassenden energetischen Modernisierung der Gebäudehülle (Fenster, Haustür, Fassadendämmung) sowie einer Umstellung der Heizung von dezentral auf zentral und einer Installation von Vorstellbalkonen begonnen. Diese Maßnahmen werden voraussichtlich in 2027 fertiggestellt werden.
- In Frankfurt, Wiener Straße, wurde in 2024 mit einer Strangsanierung begonnen. Die Arbeiten werden in 2025 abgeschlossen werden. Weitere Maßnahmen wie Erneuerung der Fenster, Haustür, Briefkastenanlage sowie Heizung und eine Betonsanierung sind für 2025 geplant.
- Für das Wohnquartier II Fulda, Petersberger Straße, und Wohnquartier Fulda, Kleegarten, haben die Sanierungsarbeiten in 2024 begonnen.

Bauträgergeschäft

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

Das stark gestiegene Zinsniveau im Berichtszeitraum bewirkte tendenziell einen Rückgang der Nachfrage und ein Sinken des Preises für Wohnimmobilien im Großteil der Städte und Landkreise.

Bereits in 2023 begann der Bau eines Bauprojekts in Königstein mit 11 hochwertigen Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 1.736 m². 3 Wohneinheiten wurden bis 31.12.2024 bereits verkauft. Mit der Fertigstellung wird im 1. Quartal 2026 gerechnet.

Zwei größere Bauträgerprojekte befanden sich in 2024 in der Planung:

- Zwei Baufelder in Darmstadt, Ludwigshöviertel, wurden in 2024 zwecks Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erworben. Mit der Planung wurde in 2024 begonnen und entsprechende Bauanträge wurden im Jahr 2025 eingereicht.
- Ein Projekt in Frankfurt-Preungesheim, Gießener Straße/Weinstraße, befindet sich noch in der Projektierung und Abstimmung mit der Stadtplanung/Bauaufsicht der Stadt Frankfurt.
- Die Planung des Wohnkomplexes auf Erbbaugrundstücken in Oberursel pausiert weiterhin, da die Umsetzung aus politischen und wirtschaftlichen Gründen vorerst nicht realistisch ist.

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios

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

Die Geschäftsentwicklung innerhalb unseres Wohnungsbestandes hat sich auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr positiv entwickelt, während gleichzeitig durch moderate Mieten ein großer sozialer Beitrag vom Unternehmen geleistet wurde.

Die Nettokaltmiete ohne Garagen und Stellplätze betrug im Jahresdurchschnitt 7,55 €/m² im Monat.

115,7 Mio. €

**Eigenkapital zum
31.12.2024**

Die Leerstandsquote (Anzahl der Wohnungen, die länger als 3 Monate nicht vermietet waren, im Verhältnis zum Gesamtbestand) betrug im Jahresdurchschnitt 1,2 % und zum Jahresende 1,1 %. Die Fluktuationsrate lag im Berichtszeitraum bei 8,1 % nach 8,9 % im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen (durch Leerstand aufgrund von Renovierungen, Mieterwechseln und Erstvermietungen im Neubau) betragen im Berichtsjahr 1.435 T€. Davon sind 32 % auf Leerstände und Mietminderungen im Zusammenhang mit Objekt- oder Wohnungsanierungen zurückzuführen.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich auf 827 T€ (964 T€ im Vorjahr) reduziert. Durch ein frühzeitiges Ansprechen der Mieter bei unregelmäßigen oder ausbleibenden Mietzahlungen versuchen wir, den Abschreibungsbedarf zu verringern.

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

III. LAGE DER GESELLSCHAFT

Vermögens- und Kapitalverhältnisse

Die Bilanzsumme des Konzerns beträgt 588,3 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (576,3 Mio. €) um 12,0 Mio. € erhöht. Die Bilanzstruktur entspricht typischerweise der eines anlageintensiven Konzerns.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2024 insgesamt 115,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 19,7 %. Es wird angestrebt, die Eigenkapitalquote sukzessive weiter zu erhöhen.

Mio. €	2024	2023
Gezeichnetes Kapital	13,9	13,9
Kapitalrücklage	0,2	0,2
Gewinnrücklagen	96,9	92,6
Konzernbilanzgewinn	4,7	4,2
Anteile anderer Gesellschafter	0,0	0,0
Eigenkapital gesamt	115,7	110,9

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 537,6 Mio. € (Vorjahr: 535,5 Mio. €). Die Zugänge zum Anlagevermögen belaufen sich auf 26,8 Mio. € und betreffen vor allem Investitionen in Wohngebäude sowie Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Abschreibungen beinhalten eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 3,0 Mio. € für das Objekt Erfurt, Stollbergstraße 1–2b/Magdeburger Allee 148, auf den aktuellen Marktwert. Diese außerplanmäßige Abschreibung folgt dem Vorsichtsprinzip und bildet die wirtschaftliche Situation und Risiken des Objekts ab.

Die Anlagenintensität liegt im Geschäftsjahr bei 91,4 %.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen beträgt 50,6 Mio. € (Vorjahr: 40,8 Mio. €). Die Erhöhung resultiert vor allem aus dem Anstieg der Grundstücke ohne Bauten um 4,3 Mio. € aufgrund des Ankaufes zweier Grundstücke in Darmstadt, der Grundstücke mit unfertigen Bauten um 2,4 Mio. € sowie der liquiden Mittel um 3,0 Mio. €.

Verbindlichkeiten

Auf der Passivseite betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 409,8 Mio. € (Vorjahr: 404,7 Mio. €). Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von 23,3 Mio. € stehen planmäßige Tilgungen von 13,5 Mio. € und außerplanmäßige Tilgungen von 4,6 Mio. € gegenüber. Des Weiteren erhöhten sich vor allem die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Mio. €.

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

Mio. €	2024	2023
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahren	338,4	331,5
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter fünf Jahren	97,7	96,9
Verbindlichkeiten gesamt	436,1	428,4

Die durchschnittliche Verzinsung aller Darlehen beträgt 1,5 % p. a. (Vorjahr: 1,4 % p. a.). Der niedrige Zinssatz resultiert sowohl aus den Förderdarlehen des sozialen Wohnungsbaus (ca. 21,4 % der unmittelbar gehaltenen Wohnungsbestände des Konzerns unterliegen noch der Sozialbindung) als auch aus günstigen Vertragsabschlüssen auf einem attraktiven Zinsniveau.

Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern beträgt 4,7 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €). Das Ergebnis setzt sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit von 5,4 Mio. € und dem Ergebnis aus den Bauträgerprojekten –0,6 Mio. € zusammen. Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit beinhaltet Abgänge von Sachanlagevermögen in Höhe von 6,4 Mio. €. Die Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben sich im Geschäftsjahr um 3,6 Mio. € auf 67,5 Mio. € durch Mieterträge aus im Vorjahr fertiggestellten Bauprojekten, Mieterhöhungen, geringeren Erlösschmälerungen sowie Erlöse aus Umlagen erhöht. Gleichzeitig haben sich die Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit um 0,3 Mio. € auf 39,0 Mio. € gleichfalls erhöht.

Im Jahr 2024 betragen die Aufwendungen und Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung des Anlagevermögens 67,49 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 54,03 €/m² Wohnfläche).

Die Umsatzerlöse erreichten im Berichtsjahr 67,5 Mio. €. Die Gesamtleistung beträgt 71,7 Mio. €.

67,5 Mio. €

Umsatzerlöse im Berichtsjahr 2024

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

T€	Ist 2024	Plan 2024	Ist 2023
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit	67.059	68.125	63.509
Umsatzerlöse Verkauf Grundstücke	0	0	1.639
Aufwendungen Bewirtschaftungstätigkeit	39.009	37.788	38.663
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	2.888	6.755	6.015
Personalaufwand	10.782	10.568	9.247
Abschreibungen Anlagevermögen	13.360	10.668	10.202
Zinsaufwand	6.657	8.094	63.509

Das EBITDA beträgt 25,4 Mio. €. Der Konzernjahresüberschuss erreicht 4,7 Mio. €.

Finanzlage

Der Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen + Zunahme der Pensionsrückstellungen) beträgt 17,9 Mio. €.

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

Mio. €	2024	2023	Veränderungen
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13,0	16,6	-3,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8,8	-23,8	+15,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1,3	3,1	-4,4
Veränderungen des Finanzmittelfonds	3,0	-4,1	+7,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12,1	9,1	3,0

Den Mittelzuflüssen (positive Cashflows) aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 13,0 Mio. € stehen Mittelabflüsse (negative Cashflows) aus der Investitionstätigkeit 8,8 Mio. € und Finanzierungstätigkeit von 1,3 Mio. € entgegen und führen zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds zum Stichtag 31.12.2024 um 3,0 Mio. € auf 12,1 Mio. €.

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

Der Konzern besitzt auch die für das laufende Geschäftsjahr 2025 erforderlichen finanziellen Reserven.

Personal

Im Unternehmen waren zum Jahresende 126 haupt- und teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter, 2 Geschäftsführer, 2 Auszubildende sowie 77 geringfügig Beschäftigte angestellt. 64 % weiblichen Mitarbeiterinnen stehen 36 % männliche Mitarbeiter gegenüber. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter im Unternehmen liegt bei 50 Jahren.

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

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

21 %

Wohnungen mit Sozialbindung

Nachhaltigkeit

Im Konzern werden, soweit möglich, Projekte im Sinne nachhaltigen Bauens bzw. Sanierens entwickelt. Dies betrifft sowohl die Auswahl der verwendeten Materialien als auch die Umsetzung entsprechender Energiekonzepte.

In unserem Bestand überwachen wir seit vielen Jahren den Energieverbrauch unserer Gebäude und führen energetische Modernisierungen durch. Vor dem Hintergrund des Klimaschutzpaketes der Bundesregierung sowie des European Green Deal der EU-Kommission haben wir 2019 ein Projekt im Unternehmen gestartet, in dem wir anstreben, unseren Bestand bis 2045 entsprechend den Klimazielen CO₂-reduziert und klimaneutral zu gestalten. Wir sind hierbei Mitbegründer der „Initiative Wohnen 2050“, eines bundesweiten Zusammenschlusses institutioneller Wohnungsunternehmen.

IV. CHANCEN UND RISIKEN IN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Operative Bedingungen

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

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

Die Vorgaben aus der 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 Transparenzergeltgesetz.

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 1,7 %. Die Forderungen sind überwiegend durch Kauttionen abgesichert.

Unser Bestand ist zu 21 % in der Sozialbindung, so dass wir Wohnungen mit günstigen Mieten am Markt anbieten können.

Volkswirtschaftliche Prognosen gehen von unterschiedlichen demographischen Entwicklungen in den einzelnen Regionen aus. Hierbei gibt es Wirtschaftsräume mit nachhaltig stabilen Bevölkerungsstrukturen und Zuwanderungstendenzen, z. B. das Rhein-Main-Gebiet oder eher strukturschwächere Regionen in Nordhessen. Ca. 70 % unserer Wohnungsbestände liegen im Rhein-Main-Gebiet mit einer stabilen Nachfragestruktur, so dass wir derzeit keine demographischen Risiken für unsere Wohnungsbestände befürchten. Zusätzliche Nachfragepotentiale für Wohnraum entstehen durch die Zuwanderung. Das Rhein-Main-Gebiet ist hierbei eine bevorzugte Region.

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

Neubau

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

Die regionalen Märkte werden permanent beobachtet und ausgewertet. Die Anzahl der Vorratsgrundstücke wird begrenzt und deckt nur die laufende Planung und Produktion ab. Sobald sich die relevanten Rahmenbedingungen wieder bezogen auf den Einzelfall vorteilhaft darstellen, werden neue Projekte für den Eigenbestand wieder akquiriert.

Finanzwirtschaftliche Bedingungen

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

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

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

4,2 Mio. €

geplanter Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025

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

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

Politische Rahmenbedingungen

Es gibt nach wie vor im Krieg in der Ukraine keine Anzeichen für eine rasche Lösung. Zudem sind im Baubereich neben den gestiegenen Materialpreisen die Anforderungen für Förderungen hoch. Beim Abbau der mehreren tausend Bauvorschriften und verschiedenen Landesbauverordnungen ist kaum Fortschritt erkennbar – die Wohnungsbaugenehmigungen sind weiter eingebrochen.

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

Die weitere Entwicklung der politischen Rahmenbedingungen wird kontinuierlich von der Geschäftsführung beobachtet. Bei Bedarf reagiert die Geschäftsführung auch auf Basis des Risikomanagement-Systems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen, um den identifizierten Risiken zu begegnen. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung der operativen Geschäftsprozesse unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Zusammenfassung

Die Baukosten und Fremdkapitalzinsen haben sich auf hohem Niveau stabilisiert, während die Marktmieten weiter gestiegen sind. Um die notwendigen Mittel für die Klimawende aufzubringen, werden weitere Mietsteigerungen auf dem Wohnungsmarkt erwartet. Die begrenzt zur Verfügung stehenden Fördermittel können die Mehrkosten der Eigentümer nicht vollständig kompensieren. Zudem wirkt sich die hohe Inflationsentwicklung der vergangenen Jahre teilweise erst zeitverzögert auf das Mietniveau aus.

Das Unternehmen arbeitet an Lösungen für kostengünstigeres und einfacheres Bauen und Sanieren, um auch in Zukunft bezahlbares und nachhaltiges Wohnen anbieten zu können. In diesem Zusammenhang begrüßen wir auch die unter anderem vom Land Hessen angestrebten neuen Programme zur Planungsbeschleunigung und -vereinfachung („Gebäudetyp E“). Um unser Ziel der Dekarbonisierung in 2045 zu erreichen, konzentrieren wir uns zunehmend auf den höchsten Grenznutzen des eingesetzten Kapitals. Dazu setzen wir ein IT-gestütztes Portfoliomanagement-System ein. Tendenziell werden aufgrund dieser Entwicklungen weiterhin mehr Investitionen in den eigenen Bestand erfolgen, wobei Neubauprojekte nur selten wirtschaftlich durchführbar sind.

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

Ausblick

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

In der Gewinnprognose für das laufende Geschäftsjahr 2025 sind die Mieterträge aus dem Anlagevermögen relativ sicher abzuschätzen, die Erträge aus dem Bauträgergeschäft sowie aus den Bereichen Projektentwicklung sind nur bedingt planbar. Gemäß aktuellem Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2025 mit einem Konzernjahresüberschuss von 4,2 Mio. € gerechnet.

Die wesentlichen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sollen sich gemäß Wirtschaftsplan im Jahr 2025 wie folgt entwickeln:

T€	Plan 2025
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit	68.943
Umsatzerlöse Verkauf Grundstücke	0
Aufwendungen Bewirtschaftungstätigkeit	38.432
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	12.962
Personalaufwand	11.060
Abschreibungen Anlagevermögen	11.079
Zinsaufwand	7.206

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden.

Frankfurt am Main, den 27.03.2025

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Frankfurt am Main



Andreas Schulz



Mario Emmermann

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2024

Aktiva

€	2024	2023
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	87.805,65	119.476,00
2. Firmenwert	38.422,48	64.037,46
	126.228,13	183.513,46
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	506.550.422,32	493.154.610,90
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.881.476,21	4.040.294,28
3. Grundstücke ohne Bauten	2.513.307,61	2.513.307,61
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.815,01	54.815,01
5. Technische Anlagen und Maschinen	124.710,00	73.652,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	351.565,99	352.432,95
7. Anlagen im Bau	22.711.025,43	32.842.195,78
8. Bauvorbereitungskosten	1.169.450,97	2.110.570,76
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	537.356.773,54	535.141.879,29
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	142.300,00	142.300,00
	142.300,00	142.300,00
	537.625.301,67	535.467.692,75

€	2024	2023
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.244.066,75	1.980.573,47
2. Bauvorbereitungskosten	454.636,70	137.699,21
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	9.092.358,29	6.646.867,52
4. Unfertige Leistungen	20.030.219,40	19.822.394,29
5. Andere Vorräte	32.575,46	43.375,12
6. Geleistete Anzahlungen des Umlaufvermögens	0,00	18.748,05
	35.853.856,60	28.649.657,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	776.401,52	763.049,91
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	219.334,75	222.643,01
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	1.250,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.702.664,08	2.078.552,21
	2.698.400,35	3.065.495,13
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	12.095.118,15	9.133.873,95
	50.647.375,10	40.849.026,74
	588.272.676,77	576.316.719,49

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2024

Passiva

€	2024	2023
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	13.884.131,03	13.884.131,03
II. Kapitalrücklage	178.952,16	178.952,16
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.942.065,52	6.942.065,52
2. Bauerneuerungsrücklage	14.228.979,15	14.228.979,15
3. Andere Gewinnrücklagen	75.710.226,27	71.489.722,59
	96.881.270,94	92.660.767,26
IV. Konzernbilanzgewinn	4.737.588,88	4.220.503,68
	115.681.943,01	110.944.354,13
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	28.239.193,00	28.401.076,00
2. Steuerrückstellungen	429.400,29	210.796,60
3. Sonstige Rückstellungen	7.342.871,10	8.316.557,72
	36.011.464,39	36.928.430,32
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380.507.596,91	374.181.561,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.291.202,66	30.474.781,93
3. Erhaltene Anzahlungen	21.620.083,24	19.542.534,44
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.504.028,05	1.580.139,75
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.840.921,97	2.315.786,24
5. Sonstige Verbindlichkeiten	363.807,26	349.131,53
	436.579.269,37	428.443.935,04
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	451.629,28	0
	588.272.676,77	576.316.719,49

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

€	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	67.058.930,54	63.509.076,46
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	1.639.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	177.464,47	7.566.903,83
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	301.183,04	11.129,59
	67.537.578,05	72.726.109,88
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	3.089.570,59	1.779.429,26
3. Aktivierte Eigenleistungen	1.043.278,60	1.714.352,61
4. Sonstige betriebliche Erträge	11.086.552,05	3.795.277,72
	82.756.979,29	80.015.169,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-39.009.118,88	-38.662.935,39
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.887.675,64	-6.015.167,64
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-144.902,42	-124.165,15
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-33.021,21	-1.234.859,99
	-42.074.718,15	-46.037.128,17
6. Rohergebnis	40.682.261,14	33.978.041,30
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.192.599,71	-7.626.662,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung -1.056.892,03 € (Vorjahr: -868.675,44 €)	-2.589.248,41	-1.619.858,39
	-10.781.848,12	-9.246.521,23
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-13.360.232,68	-10.201.681,28
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.883.087,01	-4.043.052,33
10. Betriebsergebnis	11.657.093,33	10.486.786,46

€	2024	2023
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6.368,00	4.894,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	397.015,67	178.083,72
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 229.407,00 € (Vorjahr: 861.299,00 €)	-6.656.670,73	-6.244.280,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-593.409,88	-143.230,62
15. Ergebnis nach Steuern	4.810.396,39	4.282.253,56
16. Sonstige Steuern	-72.807,51	-61.749,88
17. Konzernjahresüberschuss	4.737.588,88	4.220.503,68
18. Konzernbilanzgewinn	4.737.588,88	4.220.503,68

Konzern-Kapitalflussrechnung

für 2024

T€		2024	2023	T€		2024	2023
	Konzernjahresüberschuss	4.738	4.221	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	23.269	26.456
+ / -	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.360	10.202	-	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-13.594	-15.104
+ / -	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.360	-2.917	-	Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-4.600	-1.432
- / +	Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.837	2.005	- / +	Auszahlungen/Einzahlungen aus der Tilgung/Aufnahme von kurzfristigen Darlehen	0	-1.000
+ / -	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.993	-1.788	+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	67	52
- / +	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6.366	-589	-	Gezahlte Zinsen	-6.432	-5.878
+ / -	Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.260	6.066	=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.289	3.094
+	Ertragsteueraufwand	593	143		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.961	-4.094
-	Ertragsteuerzahlungen	-375	-749	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.134	13.227
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	13.006	16.594	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.095	9.134
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	17.653	2.221				
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-26.805	-26.181				
+	Erhaltene Zinsen	397	178				
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.755	-23.782				

Konzerneigenkapitalspiegel (DRS 22)

2024

€	Eigenkapital des Mutterunternehmens							Nicht beherrschende Anteile		Konzern-			
	Rücklagen						Summe	Summe		eigenkapital			
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinnrücklagen		Summe				Summe	Summe			
		Nach §272 Abs. 2 HGB	Gesellschafts-vertragliche Rücklagen	Andere Gewinn-rücklagen	Summe	Gewinnvortrag	Konzernjahres-überschuss, der dem Mutter-unternehmen zuzurechnen ist	Nicht be-herrschende Anteile vor Jahres-ergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne				
Stand am 31.12.2023	13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	85.718.701,74	92.660.767,26	106.723.850,45	4.220.503,68	0	110.944.354,13	-45.469,79	45.469,79	0	110.944.354,13
Einstellung in Rücklagen	0	0	0	4.220.503,68	4.220.503,68	4.220.503,68	-4.220.503,68	0	0	0	0	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0	0	0	0	4.737.588,88	4.737.588,88	0	0	0	4.737.588,88
Stand am 31.12.2024	13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	89.939.205,42	96.881.270,94	110.944.354,13	0	4.737.588,88	115.681.943,01	-45.469,79	45.469,79	0	115.681.943,01

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2024

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss zum 31.12.2024 umfasst

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

Die Jahresabschlüsse dieser 6 in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

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

Das Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Das Mutterunternehmen ist die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH.

In den Konzernabschluss zum 31.12.2024 wurden neben dem Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen:

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

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

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

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

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

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

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

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

Die Jahresabschlüsse des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31.12.2024, aufgestellt.

D. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1) Bilanzierungswahlrechte

- a) Aktivierung von in der Bauphase anfallenden Grundsteuern.
- b) Es erfolgt eine Aktivierung der Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Anlagevermögen und Umlaufvermögen.

2) Bewertungsmethoden (Anlagevermögen)

- a) Der sich aus dem Hinzuerwerb der ausstehenden Anteile an der DIB Erfurt GmbH&Co. KG resultierende Firmenwert (128,1 T€) wird im Berichtsjahr planmäßig über 5 Jahre abgeschrieben (25,6 T€).
- b) Die aus der Erstkapitalkonsolidierung der GSW Baugesellschaft mbH, der GSW Wohnungsgesellschaft mbH, der DIB Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der GWG Fulda GmbH resultierenden Firmenwerte (in 2015: 1,6 T€ und 3,0 T€, in 2016: 3,6 T€, in 2021: 4,5 T€) wurden vollständig abgeschrieben. Die Bewertung der sonstigen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, die Abschreibung linear mit 10,0% p.a. – 33,3% p.a.
- c) Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten für Wohn- und Geschäftsbauten werden auf der Grundlage direkt zurechenbarer Kosten ermittelt. Dabei werden Zinsen für Fremdkapital und Grundsteuern einbezogen. Die aktivierten Eigenleistungen für Anlagen im Bau umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Tilgungszuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt und im Anlagenspiegel mit den Zugängen saldiert.
- d) Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten, die vor dem 01.01.1991 fertiggestellt wurden, werden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 50 und 80 Jahren linear abgeschrieben.

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

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

Aufgrund einer dauerhaften Wertminderung eines Inventares in Erfurt, Magdeburger Allee/Stollbergstraße, wurde eine außerplanmäßige Abschreibung i.H.v. 3.000 T€ vorgenommen, welche sich lediglich in der handelsrechtlichen Bewertung des Inventares auswirkt.

- e) Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit 5,0% p.a. – 33,3% p.a. abgeschrieben.
- f) Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

3) Bewertungsmethoden (Umlaufvermögen)

- a) Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bauvorbereitungskosten, Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten werden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Es wird von dem Aktivierungswahlrecht des §255 Absatz 2 HGB Gebrauch gemacht und anteilige auf die Bauzeit entfallende Verwaltungsleistungen sowie Grundsteuern werden in die Herstellungskosten einbezogen.
- b) Die anderen Vorräte werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Der Wert der am Bilanzstichtag vorhandenen Öl- und Pelletbestände wird nach dem Fifo-Verfahren ermittelt.
- c) Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wird allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; bei den Forderungen aus Vermietung werden pauschalierte Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

4) Bewertungsmethoden (Rückstellungen)

- a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Teilwertverfahren, unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck, bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (bis zum Jahresabschluss 31.12.2015: 7 Jahre) abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz der vergangenen 10 Jahre betrug am Bilanzstichtag 1,90% (Vorjahr: 1,82%). Der Zinssatz der vergangenen 7 Jahre beträgt 1,97%. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,6% und Rentensteigerungen von jährlich 2,10% zugrunde gelegt sowie eine Fluktuation in Höhe von 1,75% p.a. unterstellt.
- b) Die sich ergebende ausschüttungsgesperrte Differenz zwischen dem Verpflichtungswert bei 7- und 10-jährigem Abzinsungssatz beträgt gemäß §253 Abs. 6 HGB 235.737 €.
- c) Entsprechend §253 Abs. 2 HGB sind die sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Geschäftsjahre abgezinst.
- d) Die anderen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag bemessen.

5) Bewertungsmethoden (Verbindlichkeiten)

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

E. ANGABEN ZUR BILANZ

- 1) Die Gliederung der Bilanz richtet sich nach den Formblättern für Wohnungsunternehmen, unter Einbeziehung der Novellierung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14. Juni 2023.

- 2) 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.
- 3) In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 20.030,2 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten und 0,00 T€ noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen enthalten.
- 4) Andere Vorräte sind Heizöl- und Pelletbestände.
- 5) Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bei dem Posten „Forderungen aus Vermietung“ mit 7.707,71 € (im Vorjahr: 12.308,6 €).
- 6) Forderungen gegen Gesellschafter bestehen mit 25.740,45 € (Vorjahr: 10.259,1 €). Diese sind im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten.
- 7) Der Posten „Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten“ enthält kurzfristige Bar- und Kontokorrentguthaben, die zum Nominalwert angesetzt sind.
- 8) Als gezeichnetes Kapital wird das Stammkapital der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH von 13.884.131,03 € ausgewiesen.
- 9) Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalspiegel zu ersehen. Der Jahresüberschuss des Vorjahres der Muttergesellschaft von 6.160,1 T€ wurde den „Anderen“ Gewinnrücklagen zugeführt.
- 10) Die gebildete Rückstellung für Pensionen zum 31.12.2024 beträgt 28.239,2 T€.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde bereits der Restbetrag aus der Umstellung der Pensionsrückstellungen im Rahmen des BilMoG zum 01.01.2010 von 641,9 T€ als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst.

- 11) Die Bewertung der langfristigen Rückstellungen für noch anfallende Herstellungskosten und für Gewährleistungen wurde entsprechend der Vorjahresmethodik fortgeführt. Die Inflationsrate wurde bei den Rückstellungen mit 2,2% angesetzt.

Die laufzeitadäquaten Zinssätze der langfristigen Rückstellungen betragen je nach Laufzeit zwischen 1,48% und 1,59% und wurden den Angaben der Bundesbank entnommen.

Rückstellungen für Jubiläumsumwendungen wurden mit den Abzinsungzinssätzen der Bundesbank (7-Jahres-Durchschnitt), je nach Laufzeit zwischen 1,48% und 1,86%, berechnet.

- 12) Die Sonstigen Rückstellungen von 7.342,9 T€ beinhalten unter anderem:

- für Gewährleistungen (2.969,2 T€),
- für noch anfallende Kosten für Verkaufsobjekte und sonstige Lieferungen und Leistungen (997,7 T€),
- für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen, die innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden (1.562,7 T€),
- für Prozesskosten (526,3 T€) und der CO₂ Besteuerung (150,0 T€).

- 13) Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang). Im Rahmen des im Jahr 2021 emittierten Schuldscheindarlehens sowie der Namensschuldverschreibung ist das Unternehmen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet, die es erfüllt hat. Mit Umsetzung der Novellierung gemäß Punkt 1 wurde die Position aus dem Vorjahr (Verbindlichkeiten aus der Vermietung und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) in die Position 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zusammengefasst und aufgliedert in a) Verbindlichkeiten aus Vermietung, b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.

- 14) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:

€	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.575.290,76 (Vorjahr: 5.781.234,86)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (Vorjahr: 0,00)
Insgesamt	5.575.290,76 (Vorjahr: 5.781.234,86)

15) Im Geschäftsjahr 2024 wurde erstmalig ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten für Mietvorauszahlungen in Höhe von 452 T€ gebildet. Zum 31.12.2023 waren diese Vorauszahlungen in den Verbindlichkeiten aus der Vermietung enthalten.

16) Bei dem Mutterunternehmen resultieren aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen in dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, Pensionsrückstellungen, Gewährleistungsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen und Grundstücke ohne Bauten (UV) signifikante aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Die aus der Kapitalkonsolidierung der DIB Erfurt GmbH & Co. KG resultierenden passiven latenten Steuern sind erheblich niedriger. Aufgrund der steuerlichen Struktur im Konzern wird insofern keine Steuerbelastung entstehen. Ein Ansatz latenter Steuern im Konzernabschluss erfolgt daher nicht.

F. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem Auflösungen nicht mehr benötigter Rückstellungen von 1.749,0 T€, Kostenerstattungen für frühere Jahre von 2.801,7 T€ sowie Veräußerungsgewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 6.365,5 T€.

Die gesamten periodenfremden Erträge betragen 2.801,7 T€.

In den Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 1.561,5 T€ sowie Hausmeisterlöhne von 427,5 T€ enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 51,1 T€ (Vorjahr: 66,2 T€) enthalten.

Der Körperschaftsteueraufwand beträgt 438,5 T€ (Vorjahr: 58,0 T€). Der Gewerbesteueraufwand beträgt 154,9 T€ (Vorjahr: 85,3 T€).

In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Gewährleistungen von 215,1 T€ enthalten (Vorjahr: 155,1 T€).

G. SONSTIGE ANGABEN

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

Geschäftsführer	2
Angestellte	126
Auszubildende	2
Nebenberufliche Mitarbeiter	83
	213

2) Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus vergebenen Aufträgen gegenüber Bauunternehmern und Handwerkern in Höhe von 12.682,3 T€ (Vorjahr: 14.933,6 T€). Zudem besteht eine Investitionsverpflichtung im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios in Fulda über 27.000,0 T€. Aus einem laufenden Vertragsverhältnis kann unter bestimmten Umständen eine Vertragsstrafe entstehen. Nach derzeitiger Einschätzung ist der Eintritt dieses Ereignisses nicht wahrscheinlich.

3) Das Treuhandvermögen beträgt 59.541.132,5 € (Vorjahr: 62.365.759,2 €). Die Treuhandverbindlichkeiten beinhalten auch Mietkautionen in Höhe von 10.525.074,2 € (Vorjahr: 9.708.192,6 €).

4) Das im Geschäftsjahr 2024 als Aufwand gebuchte Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt brutto 129,4 T€. Hiervon entfallen brutto 86,7 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen, inklusive der Prüfung des Konzernabschlusses, und 42,7 T€ auf Steuerberatungsleistungen.

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

€	Restwert zum 31.12.2024
Bistum Limburg	760.252,70
Bistum Mainz	1.185.381,50
Bistum Fulda	3.629.656,56
Summe	5.575.290,76

6) Geschäftsführung

Andreas Schulz, M. Sc.

Mario Emmermann, MSc Dipl.-Ing. (seit 01.01.2025)

Dipl.-Ing. Architekt MBA Filip John (bis 31.01.2025)

7) Aufsichtsrat

Diözesanökonom Thomas Frings, Limburg
Aufsichtsratsvorsitzender

Syndikusrechtsanwältin Kerstin Schäfer,
Finanzdezernat, Mainz
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Diözesanökonom Gerhard Stanke, Fulda
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Finanzvorstand Caritas Fulda Ansgar Erb, Fulda

Baudirektor Dipl.-Ing. Johannes Krämer, Mainz

Diözesanbaumeister a. D. Dr. Burghard Preusler, Fulda

Diözesan-Caritasdirektor Dr. Karl Weber, Limburg

Diözesanbaumeister Stefan Muth (seit 06.06.2024)

Verwaltungsleiter Markus Enders, Erfurt (bis 21.11.2024)

Syndikusrechtsanwalt Wolfgang Rath, Limburg
(bis 06.06.2024)

8) Aufwendungen für Organe

Dem Aufsichtsrat wurden Aufwandsentschädigungen in Höhe von 21,0 T€ gewährt. Die Ruhegelder inklusive Hinterbliebenenbezüge der früheren Geschäftsführung betragen 176,7 T€; für diesen Personenkreis ist eine Rückstellung mit 2.575,5 T€ gebildet.

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

9) Gesellschafter

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

10) Finanzmittelfonds

Die Entwicklung des Finanzmittelfonds wird in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Finanzmittelfonds besteht zum 31.12.2024 aus dem Bilanzposten „Kassenbestand“ und „Guthaben bei Kreditinstituten“.

11) Gewinnverwendungsvorschlag des Mutterunternehmens

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2024 von 4.737,6 T€ in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Frankfurt/Main, den 27.03.2025

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Die Geschäftsführung



Andreas Schulz



Mario Emmermann

Anlage 1

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens zum 31.12.2024

€	Bruttoanschaffungskosten				Bruttoabschreibungen					Bilanzwerte			FK-Zinsen	
	Stand 01.01.	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.	Stand 01.01.	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.	Buchwert 01.01.	Buchwert 31.12.	AfA Geschäftsjahr	Im Gj. aktivierter Betrag
Anlagevermögen														
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	983.574,23	9.210,57	0,00	0,00	992.784,80	864.098,23	40.880,92	0,00	0,00	904.979,15	119.476,00	87.805,65	40.880,92	0,00
Firmenwert	623.215,18	0,00	0,00	0,00	623.215,18	559.177,72	25.614,98	0,00	0,00	584.792,70	64.037,46	38.422,48	25.614,98	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.606.789,41	9.210,57	0,00	0,00	1.615.999,98	1.423.275,95	66.495,90	0,00	0,00	1.489.771,85	183.513,46	126.228,13	66.495,90	0,00
SACHANLAGEN														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	694.595.942,56	1.869.316,00	35.645.462,10	19.023.029,89	713.087.690,77	201.441.331,66	12.904.707,97	0,00	7.808.771,18	206.537.268,45	493.154.610,90	506.550.422,32	12.904.707,97	3.208,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.405.577,59	2.392,89	0,00	0,00	7.407.970,48	3.365.283,31	161.210,96	0,00	0,00	3.526.494,27	4.040.294,28	3.881.476,21	161.210,96	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.513.307,61	0,00	0,00	0,00	2.513.307,61	0,00	0,00	0,00	0,00	2.513.307,61	2.513.307,61	0,00	0,00	0,00

➤ Fortsetzung auf der nächsten Seite

Anlage 1

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens zum 31.12.2024

▼ Fortsetzung

€	Bruttoanschaffungskosten				Bruttoabschreibungen					Bilanzwerte			FK-Zinsen	
	Stand 01.01.	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.	Stand 01.01.	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.	Buchwert 01.01.	Buchwert 31.12.	AfA Geschäftsjahr	Im Gj. aktivierter Betrag
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.815,01	0,00	0,00	0,00	54.815,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.815,01	54.815,01	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	163.566,28	94.692,19	0,00	116.000,00	142.258,47	89.914,28	15.783,99	0,00	88.149,80	17.548,47	73.652,00	124.710,00	15.783,99	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.117.547,32	211.386,30	0,00	30.609,70	2.298.323,92	1.765.114,37	212.033,86	0,00	30.390,30	1.946.757,93	352.432,95	351.565,99	212.033,86	0,00
Anlagen im Bau	32.842.195,78	23.683.617,56	-33.814.787,91	0,00	22.711.025,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.842.195,78	22.711.025,43	0,00	190.551,74
Bauvorbereitungskosten	2.110.570,76	934.388,13	-1.830.674,19	44.833,73	1.169.450,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.110.570,76	1.169.450,97	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	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
Summe Sachanlagen	741.803.522,91	26.795.793,07	0,00	19.214.473,32	749.384.842,66	206.661.643,62	13.293.736,78	0,00	7.927.311,28	212.028.069,12	535.141.879,29	537.356.773,54	13.293.736,78	193.760,07
FINANZANLAGEN														
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	142.300,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	142.300,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	142.300,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	142.300,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	743.552.612,32	26.805.003,64	0,00	19.214.473,32	751.143.142,64	208.084.919,58	13.360.232,68	0,00	7.927.311,28	213.517.840,97	535.467.692,75	537.625.301,67	13.360.232,68	193.760,07

Anlage 2

Konzern-Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2024¹

€	insgesamt			davon			Art der Sicherung ²
		Restlaufzeit			gesichert		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380.507.596,91 (374.181.561,15)	13.116.654,47 (13.182.131,99)	53.521.421,96 (55.097.742,53)	313.869.520,48 (305.901.686,63)	340.401.957,79 (334.071.430,39)	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.291.202,66 (30.474.781,93)	1.234.596,86 (1.143.662,60)	3.499.650,68 (3.699.193,36)	24.556.955,12 (25.631.925,97)	26.893.741,32 (27.819.531,80)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	21.620.083,24 (19.542.534,44)	21.620.083,24 (19.542.534,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	GPR	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.504.028,05 (1.580.139,75)	1.504.028,05 (1.580.139,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.840.921,97 (2.315.786,24)	2.840.921,97 (2.315.786,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	363.807,26 (349.131,53)	363.807,26 (349.131,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	436.127.640,09 (428.443.935,04)	40.680.091,85 (38.113.386,55)	57.021.072,64 (58.796.935,89)	338.426.475,60 (331.533.612,60)	367.295.699,11 (361.890.962,19)		

¹ Vorjahreszahlen in Klammern

² GPR = Grundpfandrecht

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Gemeinnütziges Siedlungswerk Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen

und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

Bestätigungsvermerk

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
 - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
 - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
 - beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
 - holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
 - beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
 - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
- Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 28.03.2025

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Friede
Wirtschaftsprüfer

»»
Mit ihren günstigen Mieten
leistet die GSW einen
Beitrag zum gesellschaft-
lichen Zusammenhalt und
sozialen Frieden.

Weitere Angaben

06

Unternehmensdaten, Organe, Beteiligungen und Mitgliedschaften der Gesellschaft

Unternehmensdaten/Organe

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

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

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

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

Tochterunternehmen

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

Gesellschafter

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

Aufsichtsrat

- Diözesanökonom Thomas Frings, Limburg
Vorsitzender
- Syndikusrechtsanwältin Kerstin Schäfer, Mainz
Stellvertretende Vorsitzende
- Diözesanökonom Gerhard Stanke, Fulda
Stellvertretender Vorsitzender
- Leiter der Verwaltung Markus Enders, Erfurt
(bis 21.11.2024)
- Finanzvorstand Ansgar Erb, Fulda
- Baudirektor Johannes Krämer, Mainz
- Diözesanbaumeister a. D. Dr. Burghard Preusler, Fulda
- Syndikusrechtsanwalt Wolfgang Rath, Limburg
(bis 06.06.2024)
- Diözesancaritasdirektor Dr. Karl Weber, Limburg
- Diözesanbaumeister Stefan Muth, Limburg
(seit 06.06.2024)

Geschäftsführung

- Andreas Schulz
- Mario Emmermann

Prokuristen

- Michaela Roosen
- Ramin Lenz

Firmensitz

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

Geschäftsstellen

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

Beteiligungen

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

Mitgliedschaften

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



Ein Organigramm zu den Tochterunternehmen finden Sie auf Seite 22

Impressum

Herausgeber

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

Geschäftsführung

Andreas Schulz, Mario Emmermann

Aufsichtsratsvorsitzender

Thomas Frings

Layout und Satz

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

Bildnachweise Fotografie

Seiten 2, 4–17, 20–21, 42–44: GSW
Seite 19: DESWOS e. V.

Bildnachweise Stockbilder

Seite 1: Studio Romantic, Daniel
Seite 18: Studio-FI

