



GSW Immobilien AG, Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

und

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Inhaltsverzeichnis

- I. Bericht des Aufsichtsrats**

- II. Zusammengefasster Lagebericht 2021**

- III. Jahresabschluss**
 - 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021**
 - 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021**
 - 3. Anhang 2021**
 - Anlagenspiegel**
 - Verbindlichkeitspiegel**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

I. An die Aktionär:innen

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch das Geschäftsjahr 2021 stellte aufgrund der noch immer anhaltenden Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Auswirkungen auf den Alltag aller Menschen für die GSW Immobilien AG abermals eine Herausforderung dar. Wir sind stolz darauf, dass es unserer Gesellschaft gelungen ist, diese zu meistern und auch dieses Jahr zu einem erfolgreichen werden zu lassen. Das auf den Berliner Wohnungsmarkt ausgerichtete Geschäftsmodell hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bewährt.

Die GSW Immobilien AG ist Teil der Deutsche Wohnen Gruppe und nunmehr insoweit – spätestens mit Ende der ersten Annahmefrist des öffentlichen Übernahmeangebots der Vonovia SE an die Aktionärinnen und Aktionäre der Deutsche Wohnen SE – auch Teil der Vonovia Gruppe. Dies bietet der GSW Immobilien AG die strategischen Vorteile eines starken Konzernverbundes. Seit September 2014 sind die GSW Immobilien AG und die Deutsche Wohnen SE Gesellschaften durch einen Beherrschungsvertrag miteinander verbunden.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wie in den Vorjahren mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Geschäftspolitik, der Unternehmensplanung und -strategie, der Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, des Gangs der Geschäfte, des Risikomanagements sowie der Compliance. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats standen der Aufsichtsratsvorsitzende und die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und besprachen wesentliche Themen. Diese betrafen unter anderem die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement sowie die im Hinblick auf die Corona-Pandemie jeweils erforderlichen Maßnahmen.

Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2021 erörterte der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, die vom Vorstand vorgelegten Berichte zu Risikomanagement und interner Revision sowie Compliance, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Soweit erforderlich, erteilte der Aufsichtsrat in den einzelnen Sitzungen nach jeweils eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die erbetenen Zustimmungen. Im Berichtsjahr nahmen stets alle Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen teil.

In der Sitzung am 31. März 2021 erörterte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 und billigte den Jahresabschluss und Konzernabschluss. Im Rahmen der Erläuterung der aktuellen Geschäftsentwicklung durch den Vorstand wurden Auswirkungen des Mietendeckels und der Pandemie erörtert. Des Weiteren erfolgte die Beschlussfassung über den Beschlussvorschlag an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers. Schließlich wurden auch die Grundzüge eines noch zu beschließenden Vergütungssystems erörtert.

Die Sitzung des Aufsichtsrats am 19. April 2021 hatte insbesondere den Beschluss über das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder, den Beschluss über die Tagesordnung und die Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung am 4. Juni 2021, sowie die Durchführung der Hauptversammlung in Form einer virtuellen Hauptversammlung gemäß der gesetzlichen Neuregelung aufgrund der Corona-Pandemie zum Gegenstand.

Mit Beschlussfassung im Umlaufverfahren vom 19. Juli 2021 stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb von insgesamt 12 Grundstücken, die durch mit dem jeweiligen Veräußerer verbundene Unternehmen sukzessive bebaut werden, zu.

In seiner Sitzung am 10. August 2021 erörterte der Aufsichtsrat den Bericht des Vorstands zur aktuellen Geschäftsentwicklung und den Zwischenbericht zum 30. Juni 2021 sowie den Bericht zum Risikomanagement und Compliance.

Mit Beschlussfassung im Umlaufverfahren vom 7. September 2021 stimmte der Aufsichtsrat der Veräußerung eines Immobilienportfolios an drei Wohnungsgesellschaften des Landes Berlin zu.

Im Rahmen einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren vom 10. November 2021 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot der Vonovia SE in Bezug auf die Aktien der GSW Immobilien AG. Dazu genehmigte der Aufsichtsrat die Gemeinsame Begründete Stellungnahme und deren Veröffentlichung; zudem ermächtigte er den Vorstand auch im Namen des Aufsichtsrats der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Veröffentlichung der Gemeinsamen Begründeten Stellungnahme anzuzeigen und sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die zur Veröffentlichung erforderlich oder nützlich sind.

Mit Beschlussfassung im Umlaufverfahren vom 17. November 2021 stimmte der Aufsichtsrat der Implementierung der vorgelegten Konzernrichtlinie KR-30 der Vonovia SE zur Billigung von Nichtprüfungsleistungen mit den darin getroffenen Maßgaben zu.

In der Sitzung am 20. Dezember 2021 befasste sich der Aufsichtsrat mit der aktuellen Geschäftsentwicklung und bereitete die Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2021 durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vor. Zudem erteilte der Aufsichtsrat seine Vorabzustimmung zu zulässigen Nichtprüfungsleistungen und legte deren Rahmen fest. Des Weiteren wurde der Wirtschaftsplan 2022 und die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 Abs. 1 AktG verabschiedet.

Schließlich wurden in einer weiteren Sitzung am 20. Dezember 2021 die Mitglieder des Vorstands wieder bestellt.

Vorstandsvergütung

Entsprechend der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex ist das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder und das Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder auf der Hauptversammlung am 4. Juni 2021 grundsätzlich neu beschlossen worden. Aufgrund der Konzernverbundenheit mit der Deutsche Wohnen SE erhalten die Vorstände der Gesellschaft, die zugleich Vorstände bei der Deutsche Wohnen SE bzw. Geschäftsführungsorgane bei anderen, originär mit der Deutsche Wohnen SE verbundenen Unternehmen sind, für ihre Tätigkeit bei der Gesellschaft keine gesonderte Vergütung, da ihre Vergütung auf Ebene der Deutsche Wohnen SE bzw. auf Ebene der mit der Deutsche Wohnen SE originär verbundenen Gesellschaft innerhalb der gesamten Deutsche Wohnen Gruppe berücksichtigt wird; dies trifft jedoch nicht auf die Angestellten der Vonovia SE selbst bzw. mit dieser verbundenen Unternehmen – mithin die Vonovia Gruppe – zu, da deren Dienstverträge ggfs. andere individualvertragliche Regelungen enthalten. Die Vergütung des Vorstands ist im Einzelnen im Vergütungsbericht dargestellt.

Aufsichtsratsvergütung

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8.10 der Satzung festgelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine fixe Jahresvergütung von netto EUR 7.500,00. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält EUR 10.000,00, der stellvertretende Vorsitzende EUR 8.750,00 als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung. Auslagen werden erstattet. Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt. Eine individualisierte Angabe der Vergütung ist im Vergütungsbericht enthalten.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Dezember 2021 die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet und im März 2022 eine Aktualisierung hierzu vorgenommen. Die Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich.

Nähere Angaben zur Corporate Governance des Unternehmens enthält die Erklärung zur Unternehmensführung, die Teil des Geschäftsberichts ist.

Jahres- und Konzernabschluss 2021

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht für die GSW Immobilien AG und den GSW-Konzern zum 31. Dezember 2021 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG und der zusammengefasste Lagebericht für die GSW Immobilien AG wurden nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde nach den internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on

Auditing (ISA) vorgenommen. Die genannten Unterlagen und den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat der Vorstand dem Aufsichtsrat rechtzeitig zugeleitet. Die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 13. April 2022 in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Vorstand erläuterte die Abschlüsse der GSW Immobilien AG und des Konzerns sowie das Risikomanagementsystem. Der Abschlussprüfer berichtete über Umfang, Schwerpunkte sowie das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat stimmte den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 gebilligt; der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat stimmte dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands zu, eine Dividende von EUR 1,40 je Stückaktie auszuschütten.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2021 gab es im Vorstand keine Veränderung.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie den für die Gesellschaft und deren Konzerngesellschaften tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren tatkräftigen Einsatz und ihre im Geschäftsjahr 2021 erbrachten Leistungen.

Berlin, im April 2022

GSW Immobilien AG

Für den Aufsichtsrat



Philip Grosse
Vorsitzender des Aufsichtsrats

GSW Immobilien AG

Zusammengefasster Lagebericht 2021

Seit dem Geschäftsjahr 2015 stellt die Gesellschaft einen Zusammengefassten Lagebericht auf Grundlage des § 315 Abs. 5 HGB auf. Darin wird der Lagebericht der GSW Immobilien AG mit dem Lagebericht des Konzerns zusammengefasst.

Die GSW ist ein Teilkonzern der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE. Die Rahmenbedingungen der GSW Immobilien AG entsprechen im Wesentlichen denen des Teilkonzerns und werden im Folgenden ausführlich beschrieben. Die wirtschaftliche Entwicklung der GSW Immobilien AG (Jahresabschluss) wird in Kapitel 3 separat dargestellt.

II. Zusammengefasster Lagebericht

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen des Konzerns	7
1.1.	Geschäftsmodell	7
1.2.	Strategie	7
1.3.	Steuerung	7
1.4.	Immobilienportfolio	9
2.	Wirtschaftsbericht	10
2.1.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
2.2.	Geschäftsverlauf	13
2.3.	Mitarbeiter:innen	13
2.4.	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	14
2.4.1	Ertragslage	14
2.4.1.1	Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	15
2.4.1.2	Ergebnis aus Verkauf	15
2.4.1.3	Materialaufwand	15
2.4.1.4	Finanzergebnis	16
2.4.1.5	Laufende Steuern und latente Steuern	16
2.4.2	Vermögens- und Finanzlage	17
2.4.3	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage	19
3.	Berichterstattung zum Jahresabschluss der GSW Immobilien AG	20
3.1	Grundlagen der GSW Immobilien AG	20
3.2	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage	20
3.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW Immobilien AG	21
3.4	Prognose GSW Immobilien AG	23
4.	Risiko- und Chancenbericht	24
5.	Prognosebericht	38
6.	Übernahmerelevante Angaben	40
7.	Unternehmensführung	41

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Geschäftsmodell

Die GSW Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „GSW“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist eine börsennotierte und in Berlin ansässige Gesellschaft. Das Geschäftsmodell der GSW ist im Wesentlichen auf die langfristige Vermietung und Bewirtschaftung ihres Immobilienbestandes mit derzeit rund 50.360 Wohn- und Geschäftseinheiten in Berlin ausgerichtet.

Die GSW ist ein vollintegrierter Teilkonzern in der Deutsche Wohnen Gruppe. Es besteht ein Beherrschungsvertrag mit der Deutsche Wohnen SE als beherrschendem Unternehmen. Seit dem 30. September 2021 ist die GSW auch ein Teilkonzern der Vonovia SE.

Die Aktien der GSW werden im General Standard der Deutschen Börse gehandelt.

1.2. Strategie

Die Strategie der GSW ist auf die langfristige Bestandshaltung und Pflege ihres Immobilienportfolios ausgerichtet. Die Bewirtschaftung der Objekte erfolgt im Rahmen von Geschäftsbesorgungsvereinbarungen durch Servicegesellschaften des Deutsche Wohnen Konzerns.

1.3. Steuerung

Die Steuerung des GSW-Teilkonzerns ist in die Konzernsteuerung der Deutsche Wohnen SE integriert und erfolgt über mehrere Ebenen:

Dabei werden sämtliche Ertrags- und Zahlungsströme des GSW-Teilkonzerns quartalsweise auf die primäre Steuerungsgröße FFO I (Funds from Operations vor Verkauf) aggregiert und bewertet und in den Gesamtkonzern der Deutsche Wohnen SE einbezogen.

Im Bereich Wohnungsbewirtschaftung sind die Entwicklungen der Quadratmetermiete und des Leerstands, differenziert nach definierten Portfolios und/oder Regionen, die Steuerungsgrößen für das Management. Hierzu gehören auch Umfang und Ergebnis der Neuvermietung sowie die Entwicklung der mit der Vermietung zusammenhängenden Kosten wie Instandhaltungs-, Vermietungsmarketing- und Betriebskosten sowie Mietausfälle. Alle Parameter werden monatlich ausgewertet und mit entsprechenden Budgetansätzen verglichen.

Im Bereich Verkauf wird über die Verkaufspreise pro Quadratmeter sowie die Marge als Differenz zwischen IFRS-Buchwert und Verkaufspreis gesteuert. Dabei werden die ermittelten Werte mit den Planzahlen und mit dem Markt abgeglichen und bei Bedarf angepasst.

Die weiteren operativen Aufwendungen wie Personal- und Sachkosten sowie die nicht operativen Größen wie Finanzaufwendungen und Steuern sind ebenfalls Bestandteil des zentralen Planungs- und Steuerungssystems sowie des monatlichen Berichts an

den Vorstand. Auch hier wird die laufende Entwicklung auf Konzernebene aufgezeigt und den Planwerten gegenübergestellt.

Den laufenden Finanzaufwendungen kommt dabei eine erhebliche Bedeutung zu, da diese das Periodenergebnis und die Cashflow-Entwicklung wesentlich beeinflussen. Unser aktives und laufendes Management des Darlehensportfolios hat zum Ziel, die Kapitalstruktur und das Finanzergebnis langfristig zu optimieren.

Um den durch die operative Geschäftstätigkeit erzielten Cashflow zu messen und mit dem Plan abzugleichen, wird der FFO I als Kenngröße verwendet. Dabei stellt das Vorsteuerergebnis den Ausgangswert zur Ermittlung des FFO I dar, der im Wesentlichen um Sondereffekte, liquiditätswirksame Finanzaufwendungen beziehungsweise -erträge und Steueraufwendungen beziehungsweise -erträge reduziert oder ergänzt wird.

Mit Hilfe des regelmäßigen Reportings können Vorstand und Fachabteilungen die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns bewerten und mit den Vormonats-, Vorjahres- und Planwerten vergleichen. Außerdem wird so die voraussichtliche Entwicklung anhand eines fortgeschriebenen Budgets ermittelt. Chancen, aber auch negative Entwicklungen können so kurzfristig identifiziert und Maßnahmen abgeleitet werden, um Chancen zu nutzen beziehungsweise negativen Entwicklungen entgegenzusteuern.

1.4. Immobilienportfolio

Portfoliosteuerung und -strategie

Das Portfolio der GSW wird voll in die Portfoliosteuerung der Deutsche Wohnen SE einbezogen. Diese fokussiert sich stark auf Ballungszentren wie die Metropolregion Berlin, deren wesentlicher Bestandteil das GSW-Portfolio ist.

Die Portfoliorestrukturierung durch selektive Zu- und Abverkäufe einerseits und eine langfristig orientierte Investitionspolitik andererseits sind das strategische Leitbild der Deutsche Wohnen und Maßstab für die kommenden Jahre, die auch das GSW-Portfolio maßgeblich beeinflusst.

Portfoliobewertung

Die starke Immobiliennachfrage hat sich auch im Jahr 2021 fortgesetzt und traf auf ein unverändert geringes Angebot. Der insbesondere durch das außergewöhnliche Zinsumfeld ausgelöste Anlagedruck spiegelt sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 0,6 Mrd. für das Geschäftsjahr 2021 wider.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2021	31.12.2020
Wohn- und Gewerbeeinheiten	50.360	51.177
Wohn- und Gewerbefläche in Tm ²	3.011	3.055
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	3.217	2.950
Vertragsmiete je m ² in EUR Wohnen	7,13	6,53
Like-for-like-Mietwachstum in %	1,1	-5,5
Wohnungsleerstand in %	1,0	1,5
Instandhaltungskosten je m ² /Jahr in EUR ¹	10,88	11,43

¹ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2021 um 2,1 % gewachsen und hat dadurch nach dem deutlichen Rückgang der Wirtschaftskraft im Jahr 2020 eine Trendwende verzeichnet. Im Sommer konnte der Dienstleistungssektor stark von den niedrigen Corona-Zahlen und der Impfkampagne profitieren. Allerdings hat die erhöhte Infektionslage im Herbst die deutsche Wirtschaft wieder beeinträchtigt. Zudem erschweren die globalen Lieferengpässe ein stetiges Wirtschaftswachstum der deutschen Industrie.²

Trotz der immer noch anhaltenden Corona-Pandemie hat sich der deutsche Arbeitsmarkt 2021 wieder erholt. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im vergangenen Jahr deutlich erhöht, auf der anderen Seite sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) in Deutschland zurückgegangen. Das Mittel der Kurzarbeit wurde von den Unternehmen bis Oktober 2021 weniger stark genutzt, zum Jahresende hin dagegen erneut verstärkt. Die Zahl der Erwerbstätigen (nach dem Inlandskonzept) ist im November saisonbereinigt um 43.000 Personen gestiegen. Die Arbeitslosenquote belief sich im Dezember auf 5,1 %.³

Die Bruttolöhne und -gehälter sind im Jahr 2021 durch eine verstärkte reguläre Einstellung von Arbeitskräften um 3,1 % gestiegen. Die Nettolöhne und -gehälter haben sich sogar um 4,0 % erhöht, was vor allem mit der Abschaffung des Solidaritätszuschlags zu erklären ist.⁴

Die Leitzinsen der Europäischen Zentralbank liegen weiterhin bei 0 % und haben sich somit seit März 2016 nicht verändert. Dies begünstigt das Investitions- und Finanzierungsumfeld, insbesondere auch in der Immobilienbranche.

Nach aktuellen Schätzungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) lebten zum Jahresende 83,2 Mio. Menschen in Deutschland und damit etwa so viele wie 2020 und 2019. Die stagnierende Bevölkerungszahl ist auf die gestiegene Sterbefallzahl zurückzuführen, die deutlich höher war als die Zahl der Geborenen. Die Differenz wurde durch die gestiegene Nettozuwanderung ausgeglichen. Im Jahr 2020 war die Nettozuwanderung noch zurückgegangen.⁵

Die Bauwirtschaft in Deutschland hat sich auch im zweiten Corona-Jahr robust entwickelt. Das reale Bauvolumen konnte um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Dazu trug abermals insbesondere der Wohnungsbau mit einem Plus von 2,2 % bei. Auch in den kommenden Jahren stützt das stabile Wachstum im Wohnungsneubau voraussichtlich die Entwicklung im Bauhauptgewerbe.⁶

Nach dem starken Rückgang der Wirtschaftskraft Berlins 2020 wird mit einem Wachstum von 3% für das Jahr 2021 gerechnet. Damit liegt Berlin über dem Bundesschnitt und für 2022 wird sogar ein Anstieg des BIP von 4 % erwartet. Die Arbeitslosenquote ist, bedingt durch die wirtschaftliche Erholung im Dezember 2021

² DIW Wochenbericht 37/2021

³ Statistisches Bundesamt, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember 2021

⁴ DIW Wochenbericht 37/2021

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 20. Januar 2022

⁶ DIW Wochenbericht Nr. 1, 2/2022

gegenüber dem Vorjahr, um 1,2 % auf 8,9 % gesunken, was trotzdem noch deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im September 2021 in Berlin mit 3,2 % mehr als doppelt so stark wie der Bundesdurchschnitt gestiegen. Sie erhöhte sich im September 2021 im Jahresvergleich um 50.051 auf 1,61 Mio. Personen.⁷

Im Jahr 2021 konnte der deutsche Wohninvestmentmarkt mit EUR 49,8 Mrd. das höchste Transaktionsvolumen aller Zeiten verzeichnen. Dies entspricht mehr als einer Verdopplung im Vergleich zum Vorjahr sowie zur Prognose für 2021, die bei EUR 19 Mrd. lag. Dies lässt sich hauptsächlich auf die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia im vierten Quartal 2021 zurückführen. Allein im vierten Quartal lag das Transaktionsvolumen bei EUR 28,4 Mrd., was bereits das vorherige Rekordjahr 2015 übertroffen hätte.⁸

Bis 2030 erwartet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen Anstieg der Zahl der Haushalte um gut 500.000. Diese Entwicklung wird für zusätzliche Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt sorgen. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird, wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker als die Bevölkerungszahl. 70 % der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit 80 % sogar noch höher.⁹

Grundsätzlich sind in Deutschland aktuell rein rechnerisch ausreichend Wohnungen vorhanden, um ein gesundes Marktgeschehen zu ermöglichen. Allerdings fokussiert sich die Wohnungsnachfrage vor allem auf die Städte, sodass hier dennoch eine verstärkte Bauaktivität erforderlich ist. Sie zieht hier auch nachweislich an: Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. 2020 wurden erstmals mehr als 300.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Auch die Genehmigungen lagen mit knapp 370.000 fast auf dem Spitzenniveau von 2016.¹⁰

In Berlin war zuletzt eine Stagnation der Bevölkerung zu verzeichnen, unter anderem bedingt durch einen negativen Wanderungssaldo sowie die Corona-Pandemie. In den kommenden Jahren wird dennoch mit einem Bedarf von rund 57 neuen Wohnungen pro 10.000 Einwohner pro Jahr gerechnet; das entspricht rund 20.700 neuen Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 2020 lag das Fertigstellungsniveau mit 40 neuen Wohnungen pro 10.000 Einwohner beziehungsweise 14.500 neuen Wohnungen nicht nur deutlich unter diesem Wert, sondern auch unterhalb des Vorjahresniveaus. 2019 konnte mit rund 19.000 neuen Wohnungen ein vorläufiger Höchstwert verzeichnet werden. Obwohl auch die Zahl der Baugenehmigungen 2020 mit 20.500 neuen Wohnungen das vierte Jahr in Folge rückläufig war, ist der Bauüberhang zuletzt wieder gestiegen. Vor diesem Hintergrund wird erwartet, dass die Fertigstellungen im Jahr 2021 wieder etwas höher ausfallen.¹¹

Der Mietpreisanstieg hat sich zuletzt insgesamt sichtbar verlangsamt. Dieser Trend zeigt sich vor allem in den Mieten bei Wiedervermietung, die den größten Anteil an den neu vermieteten Wohnungen ausmachen. Die durchschnittliche Neubaumiete an den Top-Standorten legte Mitte 2021 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreswert zu.

⁷ Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, Dezember 2021

⁸ JLL Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

⁹ BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

¹⁰ Colliers Residential Investment 2021/22

¹¹ JLL, Residential City Profile Berlin, September 2021

Insgesamt haben sich die Erstbezugsmieten innerhalb von zehn Jahren in den sieben größten Städten um mehr als 50 % erhöht.¹²

In Berlin sind im zweiten Halbjahr 2021 die Angebotsmietpreise um 4,1 % auf EUR 13,85 pro m² pro Monat gestiegen, nach einem Plus von 6,0 % im Vorjahr. Damit hat sich die Dynamik etwas verlangsamt. Die dennoch positive Entwicklung ist insbesondere auf den im Frühjahr 2021 gerichtlich rückgängig gemachten Mietendeckel zurückzuführen. Infolgedessen sind die Mieten bei Bestandsimmobilien um knapp 10 % gestiegen. Damit war in Berlin im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolen insgesamt der zweitstärkste Anstieg in der Mietentwicklung nach Leipzig zu verzeichnen.¹³

Die acht größten Städte Deutschlands – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Leipzig – konnten im zweiten Halbjahr 2021 eine durchschnittliche Zunahme von 11,4 % der Mediankaufpreise von Wohnungen verzeichnen.

In Berlin sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2021 um 11,6 % gestiegen. Im Neubausegment liegt Berlin mit einem Kaufpreiswachstum von 13,3 % an der Spitze der acht größten Städte.¹⁴

¹² DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2021/22

¹³ JLL, Pressemitteilung vom 19. Januar 2022

¹⁴ JLL, Pressemitteilung vom 19. Januar 2022

2.2. Geschäftsverlauf

In einer Stichtagsbetrachtung per 31. Dezember 2021 stieg die monatliche Nettokaltmiete auf 7,13 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,53 EUR/m² Wohnfläche). Gleichzeitig war ein Rückgang der Leerstandsquote¹⁵ im Wohnungsbestand am 31. Dezember 2021 auf nunmehr 1,0 % zu verzeichnen (Vorjahr: 1,5 %).

In 2021 erzielte die GSW Verkaufserlöse aus Bestandsimmobilien in Höhe von EUR 115,2 Mio. (Vorjahr: EUR 309,7 Mio.). Ferner wurden Immobilienankäufe im Umfang von EUR 102,5 Mio. getätigt (Vorjahr: EUR 251,2 Mio.) Für Bestandsimmobilien wurden Baumaßnahmen in Höhe von EUR 87,5 Mio. (Vorjahr: EUR 118,8 Mio.) aktiviert und bei Projektimmobilien in Höhe von EUR 36,3 Mio. (Vorjahr: EUR 18,7 Mio.).

Aus Immobilienbewertungen ergaben sich im Geschäftsjahr 2021 Bewertungsgewinne von rund EUR 552,1 Mio. (Vorjahr: EUR 555,4 Mio.).

In einem Umfang von EUR 1.134,7 Mio. (Vorjahr: EUR 101,2 Mio.) sind bereits Kaufverträge mit einem Nutzen- und Lastenwechsel nach Ende des Berichtsjahres abgeschlossen worden.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten keine wesentlichen Darlehensrefinanzierungen, wobei Darlehen in Höhe von rund EUR 336 Mio. getilgt wurden. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz liegt bei 1,4 % p.a. (Vorjahr: 1,4 % p.a.).

2.3. Mitarbeiter:innen

Das Personalmanagement erfolgte im Geschäftsjahr 2021 zentral durch den Bereich Human Resources der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE.

Am Stichtag waren in der GSW 313 Mitarbeiter:innen beschäftigt (Vorjahr: 329 Mitarbeiter:innen).

¹⁵ Anzahl nicht vermieteter Wohneinheiten im Verhältnis zu den vermietbaren Wohneinheiten

2.4. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.4.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres stellt sich wie folgt dar:

	2021	2020
	EUR Mio.	EUR Mio.
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	401,5	391,1
Ergebnis aus Verkauf	1,1	0,4
Materialaufwand	-165,9	-161,0
Personalaufwand	-14,3	-13,2
Sonstige Erträge und Aufwendungen	-24,3	-19,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-8,0	-8,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	552,1	555,4
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-2,1	-1,8
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	0,2	0,2
Finanzergebnis	-48,4	-35,0
Ergebnis vor Steuern	692,0	708,5
Laufende Steuern	-8,3	-8,6
Latente Steuern	-212,4	-215,7
Periodenergebnis	471,4	484,1

Die GSW hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem Periodenergebnis in Höhe von EUR 471,4 Mio. (Vorjahr: EUR 484,1 Mio.) abgeschlossen. Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Ergebnissituation stellt die Aufwertung des Immobilienportfolios in Höhe von EUR 552,1 Mio. (Vorjahr: EUR 555,4 Mio.) dar.

Der Anstieg der Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung auf EUR 401,5 Mio. (Vorjahr: EUR 391,1 Mio.) ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Sollmieten sowie der Erlöse aus umgelegten Betriebskosten zurückzuführen.

Der Anstieg des negativen Ergebnisbeitrags aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen für Altlastensanierungen.

Die Entwicklung des Finanzergebnis ist im Wesentlichen auf Aufwendungen für Darlehensamortisation sowie Vorfälligkeitsentschädigungen zurückzuführen.

2.4.1.1 Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Erlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 EUR Mio.	2020 EUR Mio.
Sollmieten	267,9	263,4
Zuschüsse	0,8	0,8
	268,7	264,2
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-4,1	-5,5
	264,6	258,7
Mietminderungen	-2,1	-3,2
Betriebskosten	137,8	134,9
Sonstiges	1,2	0,7
	401,5	391,1

2.4.1.2 Ergebnis aus Verkauf

Das Verkaufsergebnis berücksichtigt die Verkaufserlöse und Buchwertabgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Grundstücke und Gebäude:

	2021 EUR Mio.	2020 EUR Mio.
Erlöse aus Verkäufen	115,2	309,7
Buchwertabgang	-114,1	-309,3
Ergebnis aus Verkauf	1,1	0,4

2.4.1.3 Materialaufwand

Die Materialaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 EUR Mio.	2020 EUR Mio.
Betriebskosten	-119,4	-116,7
Instandhaltung	-44,1	-43,6
Sonstiges	2,4	-0,7
	-165,9	-161,0

2.4.1.4 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2021 EUR Mio.	2020 EUR Mio.
Laufende Zinsaufwendungen	29,1	32,5
Darlehensamortisation	14,0	4,1
Zinsaufwand Leasingbilanzierung	0,6	0,8
Sonstiges	13,0	2,1
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	-1,9	0,7
	54,8	40,2
Finanzerträge	-6,4	-5,2
Finanzergebnis	48,4	35,0

Der Anstieg des Finanzergebnisses ist im Wesentlichen auf Darlehensamortisation und Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien zurückzuführen, wobei die Vorfälligkeitsentschädigungen im Posten Sonstiges enthalten sind.

2.4.1.5 Laufende Steuern und latente Steuern

Die laufenden Steueraufwendungen im Geschäftsjahr 2021 betragen EUR 8,3 Mio. (Vorjahr: Steueraufwand in Höhe von EUR 8,6 Mio.).

Insbesondere aufgrund der Aufwertung der Immobilien wurden passive latente Steuern in Höhe von EUR 212,4 Mio. (Vorjahr: EUR 215,7 Mio.) aufwandswirksam erfasst.

2.4.2 Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.549,2	82,5	8.913,8	91,9
Sonstige langfristige Vermögenswerte	580,9	5,6	588,5	6,1
Summe langfristige Vermögenswerte	9.130,1	88,1	9.502,3	98,0
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.230,3	11,9	201,6	2,0
Bilanzsumme	10.360,4	100,0	9.703,9	100,0
Eigenkapital	5.849,3	56,5	5.457,3	56,2
Finanzverbindlichkeiten	1.910,6	18,4	2.242,6	23,1
Sonstige Verbindlichkeiten	2.600,5	25,1	2.004,0	20,7
Summe Verbindlichkeiten	4.511,1	43,5	4.246,6	43,8
Bilanzsumme	10.360,4	100,0	9.703,9	100,0

Die Bilanzsumme ist im Wesentlichen durch die Immobilienaufwertung angestiegen. Der Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte erklärt sich insbesondere aus der Ausweisänderung für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die im September 2021 Teil des beurkundeten Verkaufs von rund 7.300 Wohn- und 150 Gewerbeeinheiten für rund EUR 1,13 Mrd. an Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin waren. Die Eigenkapitalquote ist mit rund 57 % leicht gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 gestiegen (Vorjahr: 56 %). Der NAV¹⁶ ist um ca. 8 % auf 7.854,3 Mio. gestiegen (Vorjahr: 7.262,3 Mio.).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen den wesentlichen Aktivposten dar. Die interne Bewertung wurde durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, bestätigt. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umfassen veräußerte Immobilien mit Nutzen- und Lastenwechsel im folgenden Geschäftsjahr.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu 90 % (Vorjahr: 85 %) fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,4 % (Vorjahr: 1,4 %).

¹⁶ Der NAV (Net Asset Value) berechnet sich aus der Summe des IFRS Eigenkapitals und der Latenten Steuern Immobilien.

Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

	2021 EUR Mio.	2020 EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	184,1	156,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-160,3	-59,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-23,3	-96,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	0,5	0,4
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	6,4	6,0
Zahlungsmittel am Ende der Periode	6,9	6,4

Die GSW war in 2021 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich nachzukommen. Der Zahlungsmittelbestand unterlag keinen Verfügungsbeschränkungen.

Der Anstieg des Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung der Verbindlichkeiten sowie weniger gezahlter bzw. mehr erhaltener Steuern.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit berücksichtigt Einzahlungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von EUR 52,8 Mio. (Vorjahr: 371,9 Mio.) sowie Auszahlungen für Investitionen in den Immobilienbestand von EUR 206,5 Mio. (Vorjahr: EUR 385,6 Mio.). Weiterhin enthalten sind Zahlungsabflüsse aus den Forderungen des Cash-pooling gegenüber der Deutsche Wohnen SE in Höhe von EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von EUR 65,1 Mio.), an dem die GSW seit dem Geschäftsjahr 2015 teilnimmt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet mit EUR 335,7 Mio. Auszahlungen (Vorjahr: EUR 89,9 Mio.) für die laufende Tilgung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Sondertilgungen aus. Weiterhin enthalten sind Zuflüsse aus den Verbindlichkeiten des Cash-pooling in Höhe von EUR 409,9 Mio. (Vorjahr: Abflüsse in Höhe von EUR 78,2 Mio.).

Darüber hinaus erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 79,3 Mio. (Vorjahr: EUR 79,3 Mio.).

Funds from Operations (FFO)

Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5,0 % gestiegen:

	2021 EUR Mio.	2020 EUR Mio.
Ergebnis vor Steuern	692,0	708,5
Ergebnis aus Verkauf (inkl. Vertriebskosten)	1,4	0,9
Abschreibungen	8,0	8,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-552,1	-555,4
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	-1,9	0,7
Sondereffekte	16,9	2,3
Operative Steuern	-7,3	-6,3
Nicht liquiditätswirksame Finanzerträge/Finanzaufwendungen	14,0	4,1
FFO (ohne Verkauf)	171,0	162,8

Der Anstieg des FFO (ohne Verkauf) ergibt sich dabei im Wesentlichen aus dem Anstieg der Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung. Der Anstieg der Sondereffekte im Geschäftsjahr 2021 ist insbesondere auf Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von EUR 10,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.) zurückzuführen.

2.4.3 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Das Geschäftsjahr 2021 ist für die GSW Gruppe erfolgreich verlaufen. Wir haben unser Ziel erreicht. Der FFO (ohne Verkauf) liegt mit EUR 171,0 Mio. im oberen Bereich der prognostizierten Bandbreite des FFO von EUR 155 Mio. bis EUR 175 Mio. Im Wesentlichen trugen die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung zu dieser positiven Entwicklung bei. Der anhaltende Nachfrageüberhang schlägt sich auch mit rund EUR 552,1 Mio. (Vorjahr: EUR 555,4 Mio.) in der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nieder. Das Geschäftsjahr 2021 schließt die GSW Gruppe mit einem Jahresergebnis von EUR 471,4 Mio. (Vorjahr: EUR 484,1 Mio.) ab. Die Eigenkapitalquote ist mit rund 57 % leicht gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 gestiegen (Vorjahr 56 %).

3. Berichterstattung zum Jahresabschluss der GSW Immobilien AG

3.1 Grundlagen der GSW Immobilien AG

Die GSW Immobilien AG, Berlin, ist die Muttergesellschaft im Konzernverbund des Teilkonzerns GSW. Sie wird ihrerseits durch die Deutsche Wohnen SE als Holding der unmittelbaren Muttergesellschaft gesteuert. Der Jahresabschluss wird nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des AktG aufgestellt. Die GSW Immobilien AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft und an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

Die Berichterstattung zur Lage sowie die Darstellung der Risiken und Chancen des Konzerns gelten im Wesentlichen auch für die GSW Immobilien AG.

Das Grundkapital der GSW Immobilien AG betrug per 31. Dezember 2021 unverändert rund EUR 56,68 Mio., eingeteilt in rund 56,68 Mio. auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Alle Aktien verbriefen die gleichen Rechte und Pflichten. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionär:innen am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionär:innen ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Dem Vorstand der GSW Immobilien AG sind keine Beschränkungen bekannt, die die Stimmrechte oder Übertragung der Aktien betreffen.

Wesentliche Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG sind per 31. Dezember 2021 die Deutsche Wohnen SE (94,0 %) sowie die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe (5,02 %). Die restlichen Aktien befinden sich im Streubesitz.

Mit der Deutsche Wohnen SE besteht ein Beherrschungsvertrag. Die GSW Immobilien AG ist beherrschtes Unternehmen.

Die Berichterstattung zur Lage sowie die Darstellung der Risiken und Chancen des GSW Konzerns gelten im Wesentlichen auch für die GSW Immobilien AG, da sie als Mutterunternehmen über Ausleihungen und das Beteiligungsergebnis im Wesentlichen durch die Tochterunternehmen geprägt ist. Insofern wird auf die Kapitel Grundlagen des Konzerns, Wirtschaftsbericht sowie Risiko- und Chancenbericht verwiesen.

3.2 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Das Geschäftsjahr 2021 ist für die GSW Immobilien AG erfolgreich verlaufen. Wir haben in 2021 vor Berücksichtigung von Sondereffekten ein positives Ergebnis erreichen können, welches vor Berücksichtigung der Vertriebsergebnisse in den sonstigen betrieblichen Erträgen mit dem Vorjahr vergleichbar ist.

Der Rückgang des Betriebsergebnisses auf EUR 127,5 Mio. (Vorjahr: EUR 252,8 Mio.) ist insbesondere auf die Objektverkäufe des Immobilienbestands im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote ist insbesondere aufgrund der Dividendenausschüttung leicht auf 38 % gesunken (Vorjahr: 40 %).

3.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW Immobilien AG

Ertragslage

Die Ertragslage der Konzernmutter stellt sich wie folgt dar:

	2021		2020	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen	318,3	80	311,6	58
Sonstige betriebliche Erträge	79,1	20	222,0	42
	397,4	100	533,6	100
Materialaufwand	194,3	-49	184,2	-35
Personalaufwand	0,1	0	0,1	0
Abschreibungen	51,6	-13	65,2	-12
Sonstige betriebliche Aufwendungen	23,9	-6	31,2	-6
Betriebsergebnis (EBIT)	127,5	32	252,8	47
Finanzergebnis	-23,1	-6	-23,2	-4
Ertragsteuern	-37,1	-9	-8,4	-2
Jahresergebnis	67,3	17	221,2	41

Der Anstieg der Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen ist insbesondere auf die Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Wesentlichen aufgrund geringerer Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Grundstücken des Anlagevermögens zurückgegangen.

Der Anstieg des Materialaufwands auf EUR 194,3 Mio. resultiert im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen für Instandsetzungen. Die Abschreibungen verminderten sich im Wesentlichen durch den Rückgang der außerplanmäßigen Abschreibungen (EUR 8,3 Mio.; Vorjahr: EUR 18,0 Mio.). Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen erklärt sich im Wesentlichen aus Altlastensanierung von einem Grundstück (EUR 6,0 Mio.) im Geschäftsjahr 2020. Ferner beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen mit EUR 17,3 Mio. (Vorjahr: EUR 18,0 Mio.) die Aufwendungen für Geschäftsbesorgungsverträge mit der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE.

Das Jahresergebnis der GSW Immobilien AG im aktuellen Geschäftsjahr wird insbesondere durch die Bildung von passiven latenten Ertragsteuern für temporäre Differenzen aufgrund der Bildung und Übertragung von Rücklagen nach § 6b EstG und dem Rückgang von aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen vor Saldierung beeinflusst, wobei das Vorjahr durch die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Veräußerung von Objektverkäufen des Anlagevermögens geprägt war.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Aktiva				
Langfristiges Vermögen				
Anlagevermögen	3.255,5	95	3.159,2	95
	3.255,5	95	3.159,2	95
Kurzfristiges Vermögen				
Vorräte	105,5	3	102,7	3
Mietforderungen und Übrige Aktiva	51,6	2	63,6	2
Flüssige Mittel	0,1	0	0,1	0
	157,2	5	166,4	5
	3.412,7	100	3.325,6	100
Passiva				
Langfristige Mittel				
Eigenkapital	1.305,2	38	1.317,3	40
Pensionsrückstellungen	1,6	0	1,6	0
Übrige Rückstellungen	5,9	0	5,9	0
Kreditverbindlichkeiten	1.464,8	43	1.771,2	53
Übrige Passiva	0,9	0	0,8	0
	2.778,4	81	3.096,1	93
Kurzfristige Mittel				
Übrige Rückstellungen	63,8	2	29,4	1
Kreditverbindlichkeiten	18,4	1	8,5	0
Übrige Passiva	552,1	16	190,8	6
	634,3	19	229,5	7
	3.412,7	100	3.325,6	100

Das Immobilienvermögen stellt den wesentlichen Teil der Bilanzsumme dar. Der Anstieg der Immobilien ergibt sich aus Zugängen in Höhe von EUR 206,8 Mio. im Wesentlichen für Investitionen in Grundstücke mit Wohnbauten sowie Anlagen in Bau und Anzahlungen, denen Abgänge zu Restbuchwerten in Höhe von EUR 40,5 Mio. und Abschreibungen in Höhe von EUR 51,6 Mio. gegenüberstehen. Daneben hält die Gesellschaft im Wesentlichen Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen. Anteile an verbundenen Unternehmen gingen im Wesentlichen durch außerplanmäßige Abschreibungen (EUR 9,4 Mio.) sowie die Anwachsung einer Tochtergesellschaft (EUR 6,4 Mio.) zurück. Die übrigen Rückstellungen sind insbesondere aufgrund von Rückstellungen für Grunderwerbsteuer aus Immobilienankäufen (Forward Deals) angestiegen. Darüber hinaus enthalten die übrigen Aktiva vor allem Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 25,3 Mio. (Vorjahr: EUR 20,8 Mio.) sowie Forderungen an das Finanzamt in Höhe von EUR 17,8 Mio. (Vorjahr: EUR 32,8 Mio.), wobei im Vorjahr zudem EUR 61,7 Mio. aus erhaltenen Anzahlungen aus Grundstücksverkäufen enthalten waren.

Die ausstehenden Kreditverbindlichkeiten sind im Wesentlichen aufgrund von Tilgungen auf EUR 1.483,2 Mio. zurückgegangen (Vorjahr: EUR 1.779,7 Mio.). Der Anstieg der übrigen Passiva resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 405,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7

Mio.). Die Eigenkapitalquote ist insbesondere aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme leicht auf 38 % gesunken (Vorjahr: 40 %).

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3.4 Prognose GSW Immobilien AG

Die im Vorjahr prognostizierten Ziele für das Geschäftsjahr 2021 sind erreicht.

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung wurden angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben Risiken und Chancen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie im Risiko- und Chancenbericht dargestellt. In die Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnungsmarkts eingeflossen. Ferner beinhaltet die Prognose keine weiteren Zukäufe und opportunistischen Verkäufe durch die GSW Immobilien AG oder ihre Tochtergesellschaften, es sei denn, diese waren zum Zeitpunkt der Planung bereits notariell beurkundet.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GSW Immobilien AG ist auch von der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften abhängig. Weiterhin ist das Ergebnis von den Ergebnisabführungen beziehungsweise Ausschüttungen der Tochtergesellschaften abhängig.

Für 2022 erwarten wir ein vergleichbares Beteiligungsergebnis. Wir gehen daher davon aus, dass vor Sondereffekten ein mit dem aktuellen Geschäftsjahr vergleichbares positives Jahresergebnis vor Ertragsteuern realisiert wird.

4. Risiko- und Chancenbericht

Die GSW Immobilien AG, Berlin, bildet gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften die GSW Gruppe („GSW“). Sie unterhält ein ganzheitliches und konzernweites Risikomanagementsystem, das die Aktivitäten aller Konzernunternehmen abdeckt.

Risikomanagementsystem der GSW

Die GSW Immobilien AG prüft kontinuierlich sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Um solche Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Alle wesentlichen Risikoaspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren, ist dabei von hoher Bedeutung. Dazu ist das Risikomanagement der GSW vollumfänglich in das zentrale Risikomanagementsystem (RMS) der Deutsche Wohnen Gruppe eingebunden, welches die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellen soll. Das RMS soll gewährleisten, dass Risiken frühzeitig erkannt, priorisiert und an die zuständigen Entscheidungsträger:innen kommuniziert werden, um entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dadurch soll Schaden vom Unternehmen abgewendet beziehungsweise minimiert werden.

Geltungsbereich

Das RMS einschließlich des Risikofrüherkennungssystems (RFS) der Deutsche Wohnen SE erfasst segmentunabhängig die Risiken aus sämtlichen Aktivitäten aller unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen, auf die sie einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Soweit geschäftliche Aktivitäten im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen erledigt werden, werden Risiken aus der Geschäftsbesorgung erfasst. Bei Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss werden Risiken aus der Beteiligungsbewertung erfasst.

Damit ist die GSW Immobilien AG inklusive ihrer Tochtergesellschaften in das RMS und RFS der Deutsche Wohnen Gruppe einbezogen, deren Regelungen konzerneinheitlich angewendet werden.

Risikopolitische Grundsätze

Die Risikostrategie der GSW ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und darüber hinaus den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Unternehmerischer Erfolg setzt voraus, dass Chancen wahrgenommen und damit verbundene Risiken erkannt und bewertet werden. Chancen sollen optimal genutzt und unternehmerische Risiken bewusst und eigenverantwortlich getragen sowie proaktiv gesteuert werden, sofern damit eine angemessene Wertsteigerung erzielt werden kann. Bestandsgefährdende Risiken sind zu vermeiden. Der Vorstand verabschiedet für die GSW Regelwerke, die gesetzliche Bestimmungen konkretisieren und ergänzen, um ein risikoaverses Verhalten der Mitarbeitenden zu fördern.

Verantwortlichkeit

Die Einrichtung eines angemessenen und funktionsfähigen Risikomanagementsystems (RMS) liegt in der gemeinsamen Verantwortung des Vorstands der GSW Immobilien AG. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung.

Das vom Vorstand in Kraft gesetzte Risikomanagementhandbuch dokumentiert die Vorgaben des Vorstands zu den organisatorischen Regelungen und Maßnahmen des RMS und dient als Arbeitsgrundlage für die Risikoeigner.

Ausgewählte Führungskräfte der GSW sind als Risikoeigner („risk owners“) benannt und übernehmen in dieser Rolle auf Konzernebene die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken sowie für risikominimierende Maßnahmen in der ihnen zugeordneten Risikokategorie.

Die Risikomanagerin koordiniert entsprechend den Vorgaben im Risikomanagementhandbuch die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken im Rahmen des Risikomanagementprozesses (Risikoinventur) und erstellt den Bericht für den Vorstand der GSW Immobilien AG und das Management der Konzerngesellschaften sowie den Aufsichtsrat.

Die Risikoeigner geben ihre Rückmeldungen im Rahmen einer quartalsweisen Risikoinventur und nehmen persönlich an ebenfalls quartalsweise stattfindenden Terminen mit Vorstand und Risikomanagerin teil. Dadurch soll die Risikolage im Konzern transparent und ein konzerneinheitlicher Umgang mit den identifizierten Risiken gewährleistet werden.

Instrumente des Risikomanagementsystems

Das RMS soll in seiner konzernweit geltenden Gesamtheit dazu beitragen, dass die Unternehmensziele erreicht werden können, Abweichungen frühzeitig erkannt werden, negative Auswirkungen auf die GSW vermieden werden und entsprechende Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Das bestehende konzernweite RMS wird bei Bedarf an die Entwicklungen der GSW angepasst.

1. Internes Kontrollsystem (IKS)

Das IKS im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess hat zum Ziel, die Ordnungsmäßigkeit und Wirksamkeit der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung sicherzustellen. In der GSW ist ein IKS etabliert, das sich im Wesentlichen auf die Prinzipien der Transparenz, Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips, Funktionstrennung und Mindestinformation der Mitarbeiter:innen erstreckt.

Die wesentlichen Merkmale unseres bestehenden internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-/) Rechnungslegungsprozess können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die GSW zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.
- Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.
- Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (zum Beispiel Finanzbuchhaltung und Controlling) sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- Die Prozesse der in die (Konzern-/)Rechnungslegung involvierten Abteilungen entsprechen den Anforderungen an eine ordnungsmäßige Rechnungslegung.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/) Rechnungswesens werden anhand von manuellen und softwaregestützten Kontrollen geprüft.
- Bei (konzern-/)rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewandt.
- Der Aufsichtsrat befasst sich unter anderem mit wesentlichen Fragen der (Konzern-/)Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Abschlussprüfung sowie deren Schwerpunkten.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess, dessen wesentliche Merkmale zuvor beschrieben wurden, stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell richtig erfasst, aufbereitet, gewürdigt und in die externe Rechnungslegung übernommen werden.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem stellt sicher, dass die Rechnungslegung bei der GSW sowie bei in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften einheitlich ist und im Einklang mit den rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben sowie internen Leitlinien steht.

2. Reporting

Eine integrierte Unternehmensplanung sowie eine entsprechende interne Berichterstattung über die operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden die Basis des im Unternehmen eingesetzten Frühwarnsystems.

Zentraler Bestandteil des RMS ist ein detailliertes monatliches Unternehmensreporting, das die Ist-Größen den vom Aufsichtsrat genehmigten und gegebenenfalls weiterentwickelten Planzahlen gegenüberstellt. Die GSW fokussiert sich dabei insbesondere auf Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen, der Verkäufe sowie auf die Entwicklung der Personal- und Sachkosten, auf die Cashflows, die Liquidität und Bilanzstrukturkennzahlen.

Auf Basis des Reportings können Abweichungen frühzeitig aufgezeigt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.

Vorstand und Aufsichtsrat erhalten wesentliche Informationen aus dem detaillierten monatlichen Reporting.

3. Risikomanagement

Im quartalsweisen Prozess der Risikoinventur werden Risiken dokumentiert. Es werden neun übergeordnete Risikokategorien gebildet. Die Risikokategorien enthalten ca. 50 Einzelrisiken, denen umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren zugeordnet werden, anhand derer eine Identifikation der Risiken erfolgt.

Risiken werden in den Fachbereichen gesteuert und ab einer möglichen drohenden Schadenshöhe von EUR 500 Tsd. im Risikoinventar verifiziert sowie den dargestellten Risikokategorien zugeordnet. Außerhalb der Regelberichterstattung besteht eine sofortige Meldepflicht für wesentliche Veränderungen der Risikolage durch die Risikoeigner und die Risikomanagerin gegenüber dem Vorstand.

Der Betrachtungshorizont bei der Risikobewertung umfasst jeweils zwölf Monate. Der Betrachtungszeitraum bei der Risikobewertung für Investitionsrisiken umfasst 36 Monate.

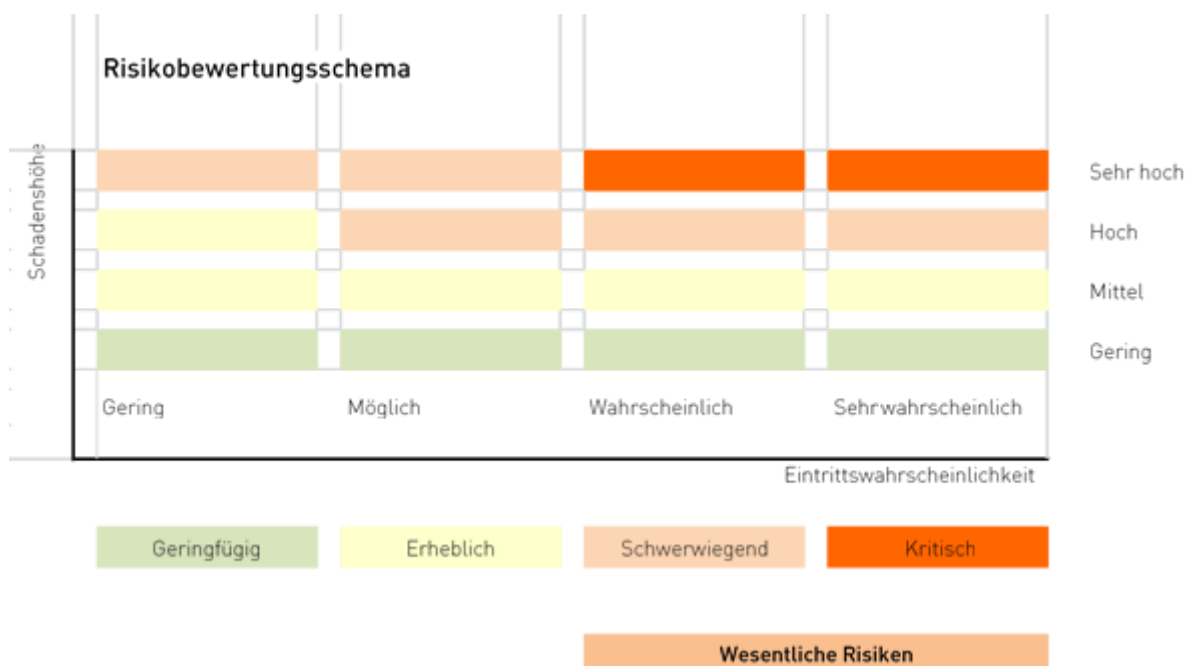
Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels ausgabenorientierter Schwellenwerte für die Schadenshöhe (angegeben unter Berücksichtigung der ergriffenen oder in Umsetzung befindlichen risikominimierenden Maßnahme) und die Eintrittswahrscheinlichkeit.

Pro Risiko wird mittels der Angabe „Relevanz“ festgelegt, ob aktuell Faktoren vorliegen, die das Eintreten des Risikos anzeigen könnten.

Im Risikoinventar wird aus diesen Angaben die finale Bewertung der Risiken in den Kategorien: geringfügig, erheblich, schwerwiegend, kritisch vorgenommen.

Schadenshöhe in EUR	
Gering	0,5 Mio. - 2 Mio.
Mittel	> 2 Mio. -15 Mio.
Hoch	>15 Mio. - 50 Mio.
Sehr hoch	> 50 Mio.

Eintrittswahrscheinlichkeit	
Gering	0-20%
Möglich	>20-50%
Wahrscheinlich	>50-70%
Sehr wahrscheinlich	>70%



Entsprechend den finalen Bewertungen im Risikoinventar werden für die GSW die „wesentlichen Risiken“ (relevante Risiken mit den finalen Bewertungen „schwerwiegend“ und „kritisch“) und die bestandsgefährdenden Risiken (kritische Risiken können bestandsgefährdend sein) ermittelt. Nur relevante Risiken werden in Bezug auf die Risikotragfähigkeit analysiert. Interdependenzen von Risiken, die im Einzelnen nicht als wesentlich oder bestandsgefährdend bewertet werden, aber kumuliert betrachtet möglicherweise wesentliche oder bestandsgefährdende Auswirkungen auf den Konzern haben könnten, werden berücksichtigt.

Eine Ermittlung der Risikotragfähigkeit des Konzerns erfolgt quartalsweise. Eine marktwertorientierte Ermittlung der Risikotragfähigkeit des Konzerns erfolgt durch Abstellen auf die Fair-Value-Bewertung im IFRS-Konzernabschluss. Die im Risikoinventar identifizierten relevanten Risiken werden kumuliert der Risikotragfähigkeit des GSW-Konzerns gegenübergestellt.

Das Ergebnis der quartalsweisen Risikoinventur wird in Form einer Risiko-Kontroll-Matrix dokumentiert.

Der Vorstand erhält für jedes Quartal ein aktualisiertes Risikoinventar und Angaben zur Risikotragfähigkeit. Für Ad-hoc-Meldungen oder wesentliche Veränderungen der Risikolage besteht eine sofortige Meldepflicht gegenüber dem Vorstand. Der Aufsichtsrat wird im Rahmen seiner regulären Sitzungen über die Risikolage informiert.

4. Compliance

Für die GSW stellt Compliance einen wesentlichen Bestandteil verantwortungsvoller Unternehmensführung dar (Corporate Governance).

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex, interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen sowie der faire Umgang mit Geschäftspartner:innen und Wettbewerbern sind wichtige Grundsätze der GSW. Sie dienen dazu, die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln umzusetzen.

Risiken aus Corporate Governance werden im Bereich Recht und im Rahmen des Risikomanagements im Risikoinventar nachgehalten.

Unternehmensweit gelten für die Mitarbeiter:innen Verhaltensrichtlinien, die die gesetzlichen Bestimmungen konkretisieren und ergänzen. Die Mitarbeiter:innen werden regelmäßig durch Compliance-Schulungen sowie die Vorgesetzten für Compliance-Risiken sensibilisiert.

Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen beruht auf den Verhaltensrichtlinien und legt die Anforderungen an unsere Geschäftspartner:innen im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie Integrität und ethischer Standards fest.

Die GSW hat einen Compliance Officer mit konzernweiter Verantwortung ernannt. Er führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Aktiengesellschaften und berät Management, Mitarbeiter:innen und Geschäftspartner:innen über die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften sowie relevante rechtliche Rahmenbedingungen und fungiert als zentraler Ansprechpartner für Fragen und Meldungen von Verdachtsfällen zu Verstößen.

5. Interne Revision

Das Risikomanagement wird einer prozessunabhängigen Überwachung unterzogen. Diese wird von einer externen Revisionsgesellschaft mindestens alle drei Jahre durchgeführt.

Die Prüfungsschwerpunkte werden in Abstimmung mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat festgelegt. Die Ergebnisse der Prüfung werden dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und der Risikomanagerin zur Verfügung gestellt.

Risikobericht

Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

Nach unserer Einschätzung der Gesamtrisikolage bestanden für das Geschäftsjahr 2021 und bestehen gegenwärtig keine Einzel- oder aggregierten oder interdependenten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden und die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW auswirken könnten.

In die Bewertung der Risiken werden die ergriffenen oder in Umsetzung befindlichen risikominimierenden Maßnahmen einbezogen.

Zwei Risiken der Kategorie Investitionsrisiken werden als wesentlich identifiziert.

Die Risikotragfähigkeit des Konzerns wird im Geschäftsjahr 2021 und gegenwärtig nicht überschritten.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie hat die GSW Risiken identifiziert, die in den allgemeinen Unternehmensrisiken beschrieben werden. Diese werden derzeit als nicht wesentlich bewertet.

Die in 2021 im Rahmen von Workshops für die GSW ermittelten Wirkungsketten zu Langzeit-Klimarisiken zeigen keine Risiken auf, die, unter Berücksichtigung von Berichtsformat und -zeitraum des Risikoinventars 2021, zusätzlich zu berücksichtigen sind.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn Risikokategorien sowie die Einordnung der zwei als wesentlich identifizierten Risiken im GSW-Bewertungsschema.

Risikokategorie	Risiko	Schadenshöhe	Eintrittswahrscheinlichkeit	Relevanz	Ergebnis (nach Bewertung, Relevanz, Gegenmaßnahmen)
1. Allgemeine Unternehmensrisiken					Kein wesentliches Risiko identifiziert
2. Rechtliche Risiken					Kein wesentliches Risiko identifiziert
3. IT Risiken					Kein wesentliches Risiko identifiziert
4. Risiken aus Vermietung					Kein wesentliches Risiko identifiziert
5. Risiken aus Personal / Mitarbeiter:innen					Kein wesentliches Risiko identifiziert
6. Risiken aus An- und Verkauf					Kein wesentliches Risiko identifiziert
7. Objektrisiken					Kein wesentliches Risiko identifiziert
8. Finanzwirtschaftliche Risiken					Kein wesentliches Risiko identifiziert
9. Investitionsrisiken (Bestand und Capex/ Projektentwicklung und Neubau)					<p>Kostenrisiko bei Investitionen in Bestandsobjekte (steigende Materialkosten) Schadenshöhe hoch, Eintrittswahrscheinlichkeit möglich, Relevanz Ja, Bewertung „schwerwiegend“</p> <p>Kostenrisiko bei Investitionen in Projektentwicklung und Neubau (steigende Materialkosten) Schadenshöhe hoch, Eintrittswahrscheinlichkeit möglich, Relevanz Ja, Bewertung „schwerwiegend“</p>

1. Allgemeine Unternehmensrisiken

Allgemeine Unternehmensrisiken betreffen Risiken, die den anderen Kategorien nicht unmittelbar zuzuordnen sind. In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Risiken aus angestrebten Integrationsmaßnahmen mit Vonovia

Im faktischen Konzern sind beherrschte Unternehmen weiterhin unabhängig. Es besteht das Risiko, dass rechtliche Grundlagen für einen Austausch von Leistungen und Daten oder einen eventuellen Nachteilsausgleich nicht hinreichend geregelt werden. Auch die Arbeitsfähigkeit von IT und die Kontinuität bestehender Prozesse sind vor dem Hintergrund der Integration zu beachten. Durch den Verlust von Führungskräften oder Mitarbeitenden in Schlüsselpositionen können höhere Kosten

durch die Einbindung externer Unterstützung entstehen. Die Risiken für die GSW werden als nicht wesentlich eingeschätzt.

Risiken aus der Corona-Pandemie

Die GSW hat im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie keine wesentlichen Risiken hinsichtlich der Fürsorge für ihre Arbeitnehmer:innen, des Umgangs mit Kund:innen, Bewohner:innen und Besucher:innen von Pflegeeinrichtungen sowie der Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs identifiziert. Restrisiken wird durch entsprechende Maßnahmen begegnet.

Nichterkennen von Marktentwicklungen und Trends

Werden relevante Marktentwicklungen oder Trends nicht frühzeitig antizipiert, könnten sich daraus Risiken ergeben.

Marktrisiken können entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Marktmieten oder Immobilienpreise stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Kund:innen einschränkt. Darüber hinaus könnte auch ein Rückgang der verfügbaren Nettoeinkommen – sei es aufgrund von Arbeitslosigkeit, Abgabenerhöhungen, Steueranpassungen oder Nebenkostensteigerungen – über geringere Neuvermietungen, niedrigere Neuvermietungsmieten und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der GSW negativ beeinflussen. Auch ein deutlicher Anstieg des Neubauvolumens kann sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken.

Risiken aus Imageverlusten

Durch die angespannte Angebots- und Nachfragesituation in den deutschen Ballungszentren stehen private Wohnungseigentümer:innen im Fokus von Politik und Medien. Dies führt sowohl zu politischen Forderungen als auch zu entsprechender Berichterstattung. Sowohl eine negative Berichterstattung in den Medien als auch Verfahren gegen Organe oder Mitarbeiter:innen der GSW können zu negativen Auswirkungen führen.

Risiken aus Schadensfällen

Vermehrte Schadensfälle oder zum Beispiel Naturkatastrophen (unter anderem Stürme, Überschwemmungen) oder Veränderungen/Abhängigkeiten im Versicherungsmarkt könnten zu finanziellen Belastungen führen.

Risiken aus gesetzlichen Anforderungen

Aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), die im Mai 2018 in Kraft getreten ist, ergeben sich verschärfte Anforderungen an die Unternehmen bezüglich ihres Umgangs mit personenbezogenen Daten. Verstöße können mit hohen Bußgeldern in Abhängigkeit vom Umsatz geahndet werden.

Die Datenverarbeitungsprozesse personenbezogener Daten aller Fachbereiche (Verarbeitungen) werden in einem Verarbeitungsverzeichnis der GSW dokumentiert und laufend aktualisiert. Im Berichtszeitraum und aktuell werden keine

datenverarbeitenden Prozesse identifiziert, aus denen sich ein wesentliches Risiko ergibt. Die Prozesse für und Anforderungen an die Verarbeitung personenbezogener Daten werden laufend durch technische und organisatorische Maßnahmen optimiert.

2. Rechtliche Risiken

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Risiken, die potenziell zu Verlusten für das Unternehmen führen, könnten unter Umständen aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften, der Nichtumsetzung neuer oder geänderter Gesetze, aus dem Fehlen von umfassenden Regelungen in abgeschlossenen Verträgen oder mangelnder Dokumentation entstehen.

Anhängige oder drohende Rechtsstreitigkeiten könnten eine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Eine politische Initiative in Berlin hat zum Ziel, Vermieter:innen, in deren Eigentum mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin stehen, zu vergesellschaften. Aus dem erfolgreichen Volksentscheid vom 26. September 2021 entsteht keine rechtliche Bindung für den Berliner Senat/das Abgeordnetenhaus von Berlin, ein Gesetz zur Vergesellschaftung zu erlassen; das Risiko wird daher als nicht wesentlich bewertet.

3. IT-Risiken

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Die Prozesse der GSW sind stark von der Funktion zentraler IT-Anwendungen und -Systeme abhängig. Grundsätzlich besteht das Risiko eines Teil- oder Totalausfalls dieser Anwendungen, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Trotz der ständig erfolgenden bedarfsgerechten Optimierung von Sicherheitsvorkehrungen und -maßnahmen besteht generell das Risiko, dass Angriffe auf die IT durch Schadsoftware oder Datenzugriffe durch Unberechtigte erfolgen könnten.

4. Risiken aus Vermietung

Es werden in dieser Kategorie keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Das Bundesverfassungsgericht hat das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“) per Beschluss vom 25. März 2021 für nichtig erklärt, dementsprechend bestehen im Berichtszeitraum keine diesbezüglichen Risiken mehr.

Auf Länderebene sind insbesondere von der Regierung in Berlin weitere Eingriffe (zum Beispiel die Ausweitung der Milieuschutzgebiete oder die Änderung des Zweckentfremdungsverbots) zu erwarten. In Berlin werden vermehrt Erhaltungssatzungsgebiete festgelegt oder ausgeweitet. Dadurch können Modernisierungsmaßnahmen verweigert oder ihre Umsetzung erschwert werden. Weitere Gesetzesänderungen (zum Beispiel bezüglich des Umfangs der umlegbaren Betriebskosten) werden regelmäßig diskutiert. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es zu weiteren regulatorischen Änderungen kommen wird. Daher überwacht die GSW

kontinuierlich die Ausführungsgesetze, arbeitet in wohnungswirtschaftlichen Gremien mit und nutzt rechtliche Möglichkeiten zur Mitbestimmung.

Risiken aus Zahlungsrückständen im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie oder Risiken aus Forderungsausfällen werden derzeit als nicht wesentlich bewertet.

5. Risiken aus Personal/Mitarbeitenden

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Die Gewinnung qualifizierter Mitarbeitender wird angesichts des bestehenden Facharbeitskräftemangels erschwert; gleichzeitig könnten Mitarbeitende in Schlüsselpositionen das Unternehmen im Zusammenhang mit dem Mehrheitserwerb durch Vonovia zu erwartenden Integrationsmaßnahmen verlassen.

Risiken könnten der GSW zudem entstehen, wenn sich Mitarbeiter:innen nicht an gesetzliche Vorschriften oder bindende Unternehmensvorgaben halten.

6. Risiken aus An- und Verkauf

Es werden in dieser Kategorie keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Durch veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel in Milieuschutzgebieten) wird die Aufteilung von Wohnungseigentum erschwert.

Eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung, ein allgemeiner Anstieg des Zinsniveaus, eine Veränderung der regulatorischen Parameter oder eine Ausweitung des Neubauvolumens können zu einem Rückgang des Kaufinteresses an Bestandsimmobilien führen. Verkaufspläne der GSW könnten verzögert beziehungsweise Preiserwartungen nicht durchgesetzt werden können.

Bei Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen besteht die Möglichkeit, dass Businesspläne aus Zukäufen nicht vollständig, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können oder dass streitbare Ansprüche Dritter bestehen.

7. Objektrisiken

In dieser Kategorie werden Risiken nachgehalten, die aus dem Zustand von Immobilien im Hinblick auf gesetzliche, bauliche oder ökologische Anforderungen resultieren können.

Risiken können aus Instandhaltungsversäumnissen, Bauschäden oder unzureichendem Brandschutz entstehen. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen. In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Technische Bestandsanalysen werden genutzt, um sich einen Überblick über den Zustand der Immobilien zu verschaffen. Bei der Bewertung der Immobilien wird der technische Zustand als Bestandteil der zugrunde liegenden Annahmen berücksichtigt.

8. Finanzwirtschaftliche Risiken

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Risiko aus neuer Gesetzgebung

Es ergeben sich im Berichtszeitraum keine wesentlichen Risiken aus Unternehmenssteuerreformen.

Risiko aus Wertschwankung

Die GSW bilanziert ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (das heißt, Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden) zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value). Für die Zeitwerte sind insbesondere die Entwicklung des regionalen und überregionalen Immobilientransaktionsmarkts sowie die konjunkturelle Entwicklung und das Zinsniveau maßgeblich. Es besteht daher das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts oder der allgemeinen konjunkturellen Lage sowie durch steigende Zinsen die von der GSW vorgenommenen Wertansätze des Immobilienvermögens wertberichtigt werden müssen.

Weiterhin könnten daraus auch Wertschwankungen von Beteiligungsbuchwerten und/oder -erträgen oder Geldanlagen resultieren.

Liquiditätsrisiken

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählt die GSW einen verzögerten Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvergaben sowie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätspässen führen können.

Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten

Im Geschäftsjahr 2022 stehen keine wesentlichen Volumina zur Refinanzierung an.

Grundsätzlich könnten Banken jedoch nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Es ist nicht auszuschließen, dass Refinanzierungen teurer werden und zukünftige Vertragsverhandlungen mehr Zeit in Anspruch nehmen.

Ferner bestehen in Kreditverträgen sogenannte Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. Bei der GSW sind dies Finanzkennzahlen, die sich im Wesentlichen auf die Kapitaldienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio – DSCR/ Interest Service Cover Ratio – ISCR) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit von den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken. Ausfallrisiken beziehungsweise das Risiko, dass ein/e Vertragspartner:in seinen/ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Für die GSW besteht weder bei einem/r

einzelnen Vertragspartner:in noch bei einer Gruppe von Vertragspartner:innen mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das Risiko eines Liquiditätsengpasses wird kontinuierlich mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools überwacht. Die GSW ist weiterhin bestrebt, jederzeit über ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung gegenwärtiger und zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz und ist durch Zinsderivate im Wesentlichen abgesichert. Wir verweisen hierzu auf unsere Angaben im Konzernanhang.

Risiken aus Steuerrecht

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen.

Für einige Teilgesellschaften des Konzerns sind die Betriebsprüfungen vergangener Jahre noch nicht abgeschlossen. Es ist möglich, dass zusätzliche Steuern entrichtet werden müssen.

Die GSW unterliegt den Regelungen zur Zinsschranke, die die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen im Rahmen der Einkommensermittlung beschränkt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass in Zukunft steuerliche Belastungen aus diesen Regelungen resultieren können.

Durch eine Veränderung unserer Anteilseigner- und Organisationsstruktur könnte Grunderwerbsteuer ausgelöst werden oder steuerliche Verlustvorträge könnten untergehen.

9. Investitionsrisiken (Bestandsobjekte /Projektentwicklung und Neubau)

Zwei Risiken dieser Risikokategorie werden als wesentlich eingeschätzt.

Für die GSW bestehen zwei wesentliche Risiken aufgrund erwarteter Kostensteigerungen durch Materialkostensteigerungen für Investitionen in Bestandsobjekten sowie für Investitionen in der Projektentwicklung und im Neubau. Hierdurch können Erträge sinken, der Preis- und Qualitätswettbewerb bei Ausschreibung und Vergabe erschwert sein sowie erhöhte Kosten bei der Baudurchführung, Abnahme und Gewährleistungsverfolgung entstehen und Investitionen verzögert werden. Die beiden Risiken werden mit den Bewertungen „Schadenshöhe hoch“ und „Eintrittswahrscheinlichkeit möglich“ vorgenommen. Die Risiken werden als relevant bewertet. Diese Annahmen führen zu der Risikobewertung „schwerwiegend“.

Die Kostensteigerungen resultieren aus der aktuellen Situation auf dem Weltmarkt, bedingt durch die Corona-Pandemie, Handelsrestriktionen, Containerknappheit und Naturereignisse. Die GSW geht davon aus, dass sich die Situation Mitte 2022 entspannen wird. Es werden projektindividuell Maßnahmen geprüft (zum Beispiel Anwendung von Materialpreisklauseln). Zwei Risiken dieser Risikokategorie werden als wesentlich eingeschätzt.

Die weiteren Risiken in dieser Risikokategorie werden als nicht wesentlich eingeschätzt. Ein Risiko wird bei Abweichungen von erwarteten baurechtlichen

Gegebenheiten identifiziert oder bei einer längeren Dauer von Genehmigungsverfahren. Die Beseitigung von Kontaminationen, Altlasten oder Schadstoffen bei Investitionen kann aufwendiger werden als ursprünglich kalkuliert. Gesetzgebungen sind wichtige Einflussgrößen bei Investitionen und unterliegen immer einem Änderungsrisiko. Ein Risiko wird auch bei Inkrafttreten von neuen Bauvorschriften oder Restriktionen gesehen; Veränderungen könnten sich negativ auf die Renditeziele auswirken. Einen negativen Effekt könnten Baustoppverfügungen und fehlende Baugenehmigungen haben, da diese gegebenenfalls zu ungeplanten Kosten und Bauverzug führen.

Grundsätzlich unterliegen komplexe Investitionsmaßnahmen immer einem Kostenrisiko, einem Projektrisiko und einem zeitlichen Risiko.

Chancen der künftigen Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die GSW wichtige Weichen für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung stellen. Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren betriebene Konzentration und Ausrichtung des Portfolios auf Metropolregionen unter Beibehaltung einer konservativen Kapitalstruktur weiteres Wertsteigerungspotenzial in der Zukunft.

Chancen aus dem Zusammenschluss der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE

Neben Synergien und Skaleneffekten kann die GSW als Teil des Deutsche Wohnen- und Vonovia-Konzerns mit seiner Größe und Aufstellung in Europa neue Standards setzen und die Zukunft der Branche positiv mitgestalten.

Der Zusammenschluss beider Unternehmen bietet die Möglichkeit, die strategischen Herausforderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt gemeinsam noch konsequenter zu adressieren.

Sowohl die Vonovia als auch die GSW als Teilkonzern der Deutsche Wohnen haben den Klimaschutz in den Mittelpunkt der Aktivitäten gerückt. Klimaschutz, bedarfsgerechtes Wohnen und bezahlbarer Wohnraum sind gesellschaftliche Herausforderungen, die umfangreicher Investitionen bedürfen und gemeinsam besser bewältigt werden können.

Chancen aufgrund von Marktentwicklungen oder Trends

Die positive Entwicklung des Immobilienportfolios wird durch die anhaltend dynamische Marktentwicklung unterstützt. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten, bedingt durch den Zuzug sowie eine tendenzielle Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen, verstärkt den positiven Trend. Eine Fortsetzung der expansiven Geldpolitik der EZB und das daraus resultierende Niedrigzinsumfeld können die Attraktivität von Immobilien weiterhin positiv beeinflussen.

Positive Entwicklungen im regulatorischen Umfeld sowie bei den Förderprogrammen können die Voraussetzungen für die Bestandsbewirtschaftung sowie für energetische Ertüchtigungen und Neubau verbessern.

Das im Eigentum der GSW befindliche Wohn- und Projektentwicklungsportfolio weist insbesondere in den Core⁺-Regionen weitere Wachstumspotenziale in der Entwicklung der Mieten und Marktwerte der Immobilien auf.

Finanzielle Chancen

Die Finanzierungsstruktur der GSW ist sehr stabil und flexibel. Der Konzern ist langfristig finanziert und weist einen geringen Verschuldungsgrad (LTV) auf. Das Geschäftsmodell der GSW ist bei den Bankpartner:innen etabliert.

Der Zugang zu den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, auch in Verbindung mit dem aktuell sehr niedrigen Zinsniveau, bietet gute Chancen für die Finanzierung zukünftigen Wachstums.

Chancen aus Investitionen

Um die Qualität des Bestands weiter zu erhöhen, investiert die GSW in ihre Immobilien. Zudem werden durch gezielte Investitionen die Neubaupotenziale signifikant erhöht. Dabei wird der Großteil der Neubauprojekte für den eigenen Immobilienbestand entwickelt und sichert zukünftiges Wachstum. Die Chancen liegen dabei nicht in der Erfüllung von kurzfristigen Renditeerwartungen, sondern in nachhaltiger Investition und Wertschaffung.

Im Bewusstsein der eigenen unternehmerischen Verantwortung sowie im Kontext ihrer Nachhaltigkeitsstrategie stellt sich die GSW den gesellschaftlichen Herausforderungen der Energiewende und der Digitalisierung. Vor diesem Hintergrund werden einerseits Investitionsmaßnahmen mit dem Ziel energetischer Effizienzsteigerung und CO₂-Vermeidung in Wärmeerzeugungsanlagen getätigt. Zum anderen investiert sie bereits heute in multimediale Infrastrukturen, um den digitalen Kundenbedürfnissen auch in der Zukunft genügen zu können.

Chancen aus getätigten Forward Deals

Die GSW nimmt Immobilien im Rahmen von Forward Deals von der QUARTERBACK Gruppe ab. Chancen liegen in einer Wertsteigerung der Objekte während der Bauphase, da Festpreise vereinbart sind sowie dass die GSW zugleich weiteren Wohnraum zur Verfügung stellt.

5. Prognosebericht

Vergleich der Prognosen 2021 mit den Ergebnissen

Das Geschäftsjahr 2021 ist für die GSW Gruppe erfolgreich verlaufen. Wir haben unser Ziel erreicht. Der FFO (ohne Verkauf) liegt mit EUR 171,0 Mio. im oberen Bereich der prognostizierten Bandbreite des FFO von EUR 155 Mio. bis EUR 175 Mio. Im Wesentlichen trugen die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung zu dieser positiven Entwicklung bei.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) prognostiziert, dass sich die deutsche Wirtschaft im kommenden Jahr erholt – vorausgesetzt, die Lieferengpässe lösen sich auf und die Corona-Pandemie wird überwunden. Nachdem sich die deutsche Wirtschaft 2021 mit 2,1 % nur langsam aus der Pandemie herausgewunden hat, wird für 2022 ein kräftiges Plus von 4,9 % erwartet.¹⁷

Der Einmarsch Russlands in die Ukraine ist nicht nur ein schwerer Angriff auf die Demokratie, die damit einhergehenden wirtschaftlichen Sanktionen gegen Russland könnten zu einem verschärften Anstieg der Öl- und Gaspreise und somit auch der Inflationsrate führen. Der private Konsum würde entsprechend geringer ausfallen und das Wirtschaftswachstum würde sich nach allmählicher Erholung von den Folgen der Corona-Pandemie erneut verlangsamen.¹⁸

Deutscher Wohnungsmarkt

Auf dem Wohninvestmentmarkt herrscht nach wie vor ein Nachfrageüberhang. Dementsprechend wird auch für 2022 eine stabil hohe Nachfrage erwartet. Davon abgeleitet steigt ebenfalls die Nachfrage in verwandten Sub-Assetklassen. Insbesondere für den Pflege- und Gesundheitsimmobilienmarkt wird großes Potenzial für substanzielles Wachstum gesehen. Aufgrund der außergewöhnlichen Situation im Jahr 2021 mit einigen „Mega-Deals“ ist die Höhe des Transaktionsvolumens auf dem Wohnimmobilienmarkt kein Indikator für das kommende Jahr. Jedoch wird mit einem Volumen auf dem Durchschnitt der Vorjahre gerechnet. Beflügelt werden könnte das Marktgeschehen zusätzlich durch größere Plattform-Deals.¹⁹

Laut Institut der deutschen Wirtschaft wurden in Deutschland in den Jahren 2019 und 2020 knapp 342.000 neue Wohnungen benötigt. Die Bautätigkeit hinkt dem Bedarf mit zuletzt etwa 287.000 fertiggestellten Wohnungen deutlich hinterher. Die hohe Auslastung der Bauwirtschaft, der Fachkräftemangel im Baugewerbe und langwierige Prozesse lassen eine Ausweitung der Bautätigkeiten auf über 300.000 Wohnungen pro Jahr unwahrscheinlich erscheinen. In fast allen Großstädten wurde die Bautätigkeit zuletzt spürbar ausgeweitet, dennoch ist dies immer noch nicht ausreichend, um den Bedarf zu befriedigen. Insbesondere in Berlin, München, Stuttgart und Köln bedarf es langfristig einer deutlichen Steigerung der Bautätigkeit.²⁰

Laut JLL-Bedarfsanalyse benötigt Berlin bis 2030 jährlich 20.450 zusätzliche Wohnungen, um den zukünftigen Bedarf zu decken. Die Zahl der Fertigstellungen wird

¹⁷ DIW Wochenbericht 37/2021

¹⁸ Institut der deutschen Wirtschaft (iwkoeln.de), Ukraine-Krise: Mit höheren Gaspreisen droht eine Inflation von sechs Prozent

¹⁹ JLL Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

²⁰ Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Report 28/2019, „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?“

mittelfristig jedoch voraussichtlich stagnieren, da die Zahl der Genehmigungen rückläufig ist und gleichzeitig weniger Bauland zur Verfügung steht.²¹

Die Kaufpreise für Wohneigentum haben sich über die vergangenen Jahrzehnte kontinuierlich erhöht, mit einem deutlich beschleunigten Wachstum im Niedrigzinsumfeld der letzten Jahre. Dieser Trend ist auch angesichts der Corona-Pandemie ungebrochen. Auch die Mietpreise setzen ihren Wachstumspfad der letzten Jahre fort. Nach dem Ende des Mietendeckels in Berlin ziehen ebenfalls die Preise für Bestandswohnungen in der Hauptstadt wieder an. Den Forderungen nach Günstigem Wohnraum in den Städten stehen höhere Ansprüche an die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit insgesamt gegenüber, und damit steigende Kosten. Die anhaltende Wohnungsnachfrage und die Wachstumsaussichten der Städte werden auch künftig in weiteren Preissteigerungen münden.²²

Es wird erwartet, dass die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen im Euroraum weiterhin auf ihrem extrem niedrigen Niveau belässt. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Kapitalanlagen begünstigen daher voraussichtlich auch künftig die Nachfrage nach Wohneigentum.

Prognose für das Geschäftsjahr 2022

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung wurden angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben Risiken und Chancen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie im Risiko- und Chancenbericht dargestellt. In die Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnungsmarkts eingeflossen. Der Abgang von rund 7.300 Wohn- und rund 150 Gewerbeeinheiten wurde mit ihrem Anteil FFO mindernd berücksichtigt. Ferner beinhaltet die Prognose keine weiteren Zukäufe und opportunistischen Verkäufe durch die GSW Immobilien AG oder ihre Tochtergesellschaften, es sei denn, diese waren zum Zeitpunkt der Planung bereits notariell beurkundet. Auf Effekte aus dem zum Planungszeitraum noch nicht angelaufenen Integrationsprozess mit der Vonovia SE haben sich in der Planung und somit in der Prognose noch nicht niedergeschlagen.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir einen FFO (ohne Verkauf) in der Bandbreite zwischen EUR 130 Mio. und EUR 150 Mio.

²¹ JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2020

²² Colliers, Residential Investment, Deutschland 2021/2022

6. Übernahmerelevante Angaben

Für sämtliche nach § 315 Abs. 4 HGB erforderlichen Angaben verweisen wir auf das Kapitel Eigenkapital des Konzernanhangs der GSW Immobilien AG.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder, bestimmt ihre Zahl und beruft sie ab. Für Änderungen der Satzung ist die Hauptversammlung zuständig. Zur Satzungsänderung reicht die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, es sei denn, das Gesetz schreibt zwingend etwas anderes vor. Der Aufsichtsrat ist befugt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur deren Fassung betreffen. Ein Beschluss über die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft bedarf der Zustimmung aller bei der Beschlussfassung abgegebenen Stimmen.

Am 31. Dezember 2021 bestanden keine Ermächtigungen zur Aktienaussgabe oder zum Rückerwerb von Aktien.

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus §§ 71 ff. AktG.

Im Falle eines Kontrollwechsels im Zusammenhang mit einem Übernahmeangebot werden keine bestehenden Vereinbarungen aus Unternehmensverträgen der GSW berührt. Die wesentlichen Vereinbarungen der GSW Immobilien AG, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels (Change of Control) stehen, betreffen vornehmlich Finanzierungsvereinbarungen. Für den Fall eines Kontrollwechsels sehen diese wie üblich für den Kreditgeber das Recht zur Kündigung und vorzeitigen Fälligkeit der Rückzahlung vor.

Entschädigungsvereinbarungen mit dem Vorstand oder Arbeitnehmern im Falle von Übernahmeangeboten bestehen nicht. Für die Vereinbarungen zur vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit von Vorstandsmitgliedern wird auf den Vergütungsbericht verwiesen.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

Mitglieder des Vorstands werden laut § 84 und § 85 AktG bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder für höchstens fünf Jahre. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Gemäß § 119 Abs. 1 Ziffer 5 AktG beschließt die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung.

7. Unternehmensführung

Die Angaben nach § 289f und § 315d HGB (Erklärung zur Unternehmensführung) sind auf unserer Internetseite www.gsw.ag im Bereich Corporate Governance veröffentlicht.

Berlin, 30. März 2022



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

GSW Immobilien AG, Berlin
 Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 125788 B
 Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020		PASSIVA	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	56.676.960,00		56.676.960,00	
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		645.024,82		0,00	II. Kapitalrücklage	491.372.015,18		491.372.015,18	
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.185.121.208,26		2.158.514.626,40		Andere Gewinnrücklagen	6.229.594,77		6.229.594,77	
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	48.636.561,83		50.168.908,09		IV. Bilanzgewinn	750.929.347,30		762.990.080,46	
3. Grundstücke ohne Bauten	123.774.935,99		122.669.282,42		- davon Gewinnvortrag EUR 683.642.336,46 (Vorjahr: EUR 541.742.445,31)				
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	386.792,89		6.559.567,98			<u>1.305.207.917,25</u>		<u>1.317.268.650,41</u>	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	30.036,60		35.185,73						
6. Technische Anlagen	88.527,68		0,00		B. RÜCKSTELLUNGEN				
7. Anlagen im Bau	166.814.533,82		142.118.043,99		1. Rückstellungen für Pensionen	1.629.212,00		1.649.750,00	
8. Geleistete Anzahlungen	<u>77.332.747,02</u>	2.602.185.344,09	<u>7.499.465,87</u>	2.487.565.080,48	2. Steuerrückstellungen	26.435.282,82		0,00	
					3. Sonstige Rückstellungen	<u>43.275.758,71</u>		<u>35.338.318,66</u>	
III. Finanzanlagen						<u>71.340.253,53</u>		<u>36.988.068,66</u>	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	174.280.043,82		189.955.503,14		C. VERBINDLICHKEITEN				
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	474.421.000,00		477.771.000,00		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.483.190.577,97		1.779.746.019,71	
3. Beteiligungen	3.285.451,28		3.285.451,28		2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	454.088,46		454.088,46	
4. Sonstige Ausleihungen	<u>638.594,45</u>		<u>666.174,04</u>		3. Erhaltene Anzahlungen	100.887.123,95		162.824.268,92	
					4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.800.088,69		9.852.109,18	
	<u>652.625.089,55</u>		<u>671.678.128,46</u>		5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.525.456,83		9.125.880,90	
	<u>3.255.455.458,46</u>		<u>3.159.243.208,94</u>		6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	404.984.452,52		1.654.169,23	
B. UMLAUFVERMÖGEN					7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					Beteiligungsverhältnis besteht	937,14		0,00	
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		441.456,55		8. Sonstige Verbindlichkeiten	301.597,34		38.372,08	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	4.137.337,43		6.073.239,11		- davon aus Steuern EUR 239.986,73 (Vorjahr: EUR 21.512,95)		<u>2.005.144.322,90</u>	<u>1.963.694.908,48</u>	
3. Unfertige Leistungen	101.363.343,14		96.073.059,31		D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>1.290.524,32</u>	<u>6.963.568,76</u>	
4. Andere Vorräte	<u>48.899,00</u>	105.549.579,57	<u>73.677,00</u>	102.661.431,97	E. PASSIVE LATENTE STEUERN		<u>29.686.503,26</u>	<u>671.914,33</u>	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände									
1. Forderungen aus Vermietung	5.373.236,81		3.325.269,53						
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		473,97						
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.036,35		34.815,74						
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	25.270.524,40		20.776.462,56						
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>19.592.639,76</u>	50.262.437,32	<u>37.382.026,05</u>	61.519.047,85					
III. Guthaben bei Kreditinstituten									
		94.091,06		56.672,87					
		<u>155.906.107,95</u>		<u>164.237.152,69</u>					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>1.307.954,85</u>		<u>2.106.749,01</u>					
		<u>3.412.669.521,26</u>		<u>3.325.587.110,64</u>		<u>3.412.669.521,26</u>		<u>3.325.587.110,64</u>	

GSW Immobilien AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

	2021		2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	306.950.836,41		307.242.141,19	
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.594.000,00		4.162.300,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	28.699,61		27.752,79	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>511.986,96</u>		<u>1.860,50</u>	
		313.085.522,98		311.434.054,48
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		5.174.891,17		120.694,81
3. Sonstige betriebliche Erträge		79.128.449,79		222.043.834,59
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-191.670.548,96		-182.789.006,00	
- davon für Grundsteuer und Versicherungssteuer EUR 10.630.221,15 (Vorjahr: EUR 10.668.799,64)				
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.612.972,51		-1.346.557,86	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>		<u>-72.909,08</u>	
		-194.283.521,47		-184.208.472,94
5. Personalaufwand				
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-76.926,45		-92.138,93
- davon für Altersversorgung EUR 76.926,45 (Vorjahr: EUR 92.138,93)				
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		-51.603.195,15		-65.211.915,57
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 8.281.459,95 (Vorjahr: EUR 18.025.134,68)				
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-23.875.006,53		-31.225.394,67
- davon für Grundsteuer und Versicherungssteuer EUR 21.074,03 (Vorjahr: EUR 2.873,95)				
8. Erträge aus Beteiligungen		319.523,56		337.148,09
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 319.523,56 (Vorjahr: EUR 337.148,09)				
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		15.004.682,36		7.145.012,20
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.066.033,05		4.954.828,13
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.066.033,05 (Vorjahr: EUR 4.954.828,13)				
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		910.071,81		95.209,55
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 82.643,22 (Vorjahr: EUR 87.040,64)				
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-9.420.000,28		-6.910.000,00
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00		-54.407,38
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-34.972.224,29		-28.727.248,64
- davon an verbundene Unternehmen EUR 173.719,61 (Vorjahr: EUR 234.103,69)				
- davon aus der Abzinsung EUR 36.412,00 (Vorjahr: EUR 47.012,91)				
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-37.136.486,78		-8.422.460,18
- davon Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern EUR 29.014.588,93 (Vorjahr: EUR 671.914,33)				
16. Ergebnis nach Steuern		<u>67.321.813,77</u>		<u>221.278.743,54</u>
17. Sonstige Steuern		<u>-34.802,93</u>		<u>-31.108,39</u>
18. Jahresüberschuss		<u>67.287.010,84</u>		<u>221.247.635,15</u>
19. Gewinnvortrag		<u>683.642.336,46</u>		<u>541.742.445,31</u>
20. Bilanzgewinn		<u><u>750.929.347,30</u></u>		<u><u>762.990.080,46</u></u>

A N H A N G 2021

GSW Immobilien AG, Berlin

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die GSW Immobilien AG ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 125788 B eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes erstellt. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Absatz 3 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach den Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen.

Die Bilanz ist um Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gesellschaft gehört zum Konsolidierungskreis der Deutsche Wohnen SE, Berlin, und seit dem 30. September 2021 auch zum Konsolidierungskreis der Vonovia SE, Bochum.

Seit dem 30. April 2014 besteht ein Beherrschungsvertrag mit der Deutsche Wohnen SE, Berlin, als beherrschender Gesellschaft.

Die Gesellschaft nimmt seit dem Geschäftsjahr 2015 am konzerninternen Cash Pooling mit der Deutsche Wohnen SE, Berlin, als Poolführerin teil.

Die GSW Immobilien AG und die Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin, waren die alleinigen Gesellschafter der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin. Mit Ablauf des 30. November 2021 ist die Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH aus der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG ausgeschieden. Vermögen und Schulden der Kommanditgesellschaft sind bei der einzig verbliebenen Gesellschafterin, der GSW Immobilien AG, angewachsen.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (grundsätzlich linear) vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um planmäßige (grundsätzlich linear) und außerplanmäßige Abschreibungen – bilanziert.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen die voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern der Vermögensgegenstände zugrunde. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an das deutsche Steuerrecht. Abweichungen werden als unwesentlich erachtet.

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 12 Jahren.

Bei Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten liegt die Nutzungsdauer zwischen 10 und 73 Jahren, für Außenanlagen bei 8-15 Jahren.

Bei den übrigen Gegenständen des Sachanlagevermögens liegen die Abschreibungszeiträume zwischen 10 und 20 Jahren.

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Zinsen für Fremdkapital und keine Aufwendungen im Sinne von § 255 Absatz 2 S. 3 HGB in die Herstellungskosten einbezogen.

Zum Bilanzstichtag erfolgt jeweils eine Bewertung der Immobilienbestände zum beizulegenden Wert, auf dessen Grundlage ein Niederstwerttest durchgeführt wird. Bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung erfolgt die Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Bestehen die Gründe für eine dauernde Wertminderung nicht mehr, wird eine Wertaufholung nach § 253 Absatz 5 HGB maximal auf die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen.

Als beizulegender Wert der Immobilien werden jene für den IFRS Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, ermittelten beizulegenden Werte verwendet. Diese Ermittlung per 31. Dezember 2021 erfolgte für die Wohn- und Geschäftsbauten durch eine interne Bewertung (grundsätzlich Discounted-Cashflow-Modell). Parallel wurde der Bestand für die Wohn- und Geschäftsbauten durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, nach international anerkannten Bewertungsverfahren (grundsätzlich Discounted-Cashflow-Modell) bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Bewertung für die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten sowie für die unbebauten Grundstücke erfolgte durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main. Die wesentlichen Bewertungsparameter sind für die Wohn- und Geschäftsbauten Marktmietwachstum, Diskontierungszins und Kapitalisierungszins und für die Wohnprojektimmobilien Nettokapitalwert nach Fertigstellung und Projektentwicklungskosten.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten – bei dauernden Wertminderungen vermindert um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert – angesetzt. Wesentlicher Werttreiber bei der Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an immobilienhaltenden verbundenen Unternehmen ist der beizulegende Wert der Immobilien. Bestehen die Gründe für eine dauernde Wertminderung nicht mehr, wird eine Wertaufholung nach § 253 Absatz 5 HGB vorgenommen. Ausleihungen sind zum Nominalwert bilanziert.

Die Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen auf den am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert – angesetzt.

Die anderen Vorräte sind zu Einstandspreisen nach der FiFo-Methode bewertet; bei den noch nicht abgerechneten Betriebskosten in den unfertigen Leistungen wurden Wertabschläge für Leerstand und sonstige Abrechnungsrisiken vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei den Forderungen aus

Vermietung und den sonstigen Vermögensgegenständen wurden Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben bis zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag betreffen. Disagien sowie einmalige Bearbeitungsgebühren der Kreditgeber bei der Ausgabe von Darlehen, die gemeinsam mit der laufenden Verzinsung ein wirtschaftlich einheitliches Entgelt für die Darlehensüberlassung darstellen, werden auf der Grundlage von § 250 Absatz 3 HGB abgegrenzt und über die Laufzeit der Darlehen aufwandswirksam erfasst.

Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden, wenn sie sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und sich insgesamt eine Steuerbelastung ergibt, saldiert als passive latente Steuern bilanziert. Eine sich insgesamt ergebende Steuerentlastung (aktive latente Steuern) wird entsprechend dem Wahlrecht gemäß § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung (passive latente Steuer) wird netto als passive latente Steuer bilanziert. Die latenten Steuern werden mit den Steuersätzen im Zeitpunkt des voraussichtlichen Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Latente Steuern von Organgesellschaften werden beim Organträger angesetzt.

Sämtliche Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sind wie im Vorjahr nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den „Generationen-Richttafeln 2018G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Es wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Zinssatz von 1,87 % p.a. zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr: 2,30 % p.a.) zugrunde gelegt, der sich unter Anwendung von § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB als durchschnittlicher Marktzinssatz aus den vorangegangenen 10 Geschäftsjahren bei einer angenommenen Restlaufzeit von pauschal 15 Jahren ergibt. Ergebnisauswirkungen aus der Veränderung von Zinssätzen werden im Personalaufwand ausgewiesen. Dabei wurden Einkommenssteigerungen von 2,50 % p.a. (Vorjahr: 2,50 % p.a.), Erhöhungen der Beitragsbemessungsgrenze von 3,00 % p.a. (Vorjahr: 3,00 % p.a.) und Rentenanpassungen von 1,75 % p.a. (Vorjahr: 1,75 % p.a.) berücksichtigt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewisse Verbindlichkeiten. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten weisen Einnahmen vor dem Bilanzstichtag aus, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag betreffen.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

(1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sind aus dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) ersichtlich.

Die Gesellschaft ist gemäß § 285 Nr. 11 HGB an den folgenden Gesellschaften un- bzw. mittelbar beteiligt. Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung bzw. der Rechnungslegung des jeweiligen Sitzlandes aus dem letzten, vorliegenden, festgestellten Jahresabschluss. Beteiligungen an großen Kapitalgesellschaften gemäß § 285 Nr. 11b HGB, die 5,0 % der Stimmrechte überschreiten, bestehen nicht.

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR		Stichtag
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00%		5.740,7	497,0		31.12.2020
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00%		1.099,3	0,0	*)	31.12.2020
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00%		91.798,9	11.357,7	**)	31.12.2020
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00%	2)	3.777,3	0,0	**)	31.12.2020
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	78,19%		-5.183,5	91,9		31.12.2020
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00%		2.808,5	1.359,3		31.12.2020
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%		15.255,7	0,0	*)	31.12.2020
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00%		454,5	22,3		31.12.2020
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00%	1)	30.702,3	0,0	**)	31.12.2020
Long Islands Investments S.A., Luxemburg	100,00%		1.705,5	-405,1		31.12.2020
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00%		10.023,6	460,3		31.12.2020
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00%		3.917,2	-69,2		31.12.2020
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin	0,49%		246,7	0,0	**)	31.12.2020
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00%	1)	850,9	0,0	*)	31.12.2020
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00%		15,9	-6,9		31.12.2020
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90%		1,0	344,2		31.12.2020
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00%		68,4	-21,6		31.12.2020
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%		69,7	-22,8		31.12.2020

1) Es besteht eine mittelbare Beteiligung.

2) Es besteht eine un- und mittelbare Beteiligung.

*) Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

***) Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Die Anwachsung der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG führte zu einem Abgang in den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 6,4 Mio.

Aus der Umfinanzierung verbundener Unternehmen ergaben sich Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 474,4 Mio. (Vorjahr: EUR 477,8 Mio.).

(2) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter den unfertigen Leistungen werden Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 101,4 Mio. (Vorjahr: EUR 96,1) ausgewiesen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: keine) und bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 0,02 Mio. (Vorjahr: EUR 0,02 Mio.). Die übrigen Forderungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 25,3 Mio. (Vorjahr: EUR 20,8 Mio.) enthalten im Wesentlichen keine Forderungen aus Cash Pooling (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.), Forderungen aus Darlehen in Höhe von EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: EUR 8,1 Mio.), sowie sonstige Forderungen im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen in Höhe von EUR 17,1 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.).

(4) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Disagien in Höhe von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.).

(5) Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der GSW Immobilien AG beträgt zum 31. Dezember 2021 unverändert EUR 56.676.960 (Vorjahr: EUR 56.676.960), eingeteilt in eine entsprechende Anzahl ausgegebener Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und eingezahlt.

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionär:innen am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionär:innen ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Dem Vorstand der GSW Immobilien AG sind keine Beschränkungen bekannt, die die Stimmrechte oder Übertragung der Aktien betreffen.

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Am 31. Dezember 2021 bestanden keine Ermächtigungen zur Aktiengabe oder Rückerwerb.

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus §§ 71 ff. AktG. Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2021 EUR 491,4 Mio. (Vorjahr: EUR 491,4 Mio.).

Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2021 EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.).

Die zum 31. Dezember 2010 erstmalig ausgewiesenen anderen Gewinnrücklagen resultieren aus den Anpassungen an das BilMoG, wonach Rückstellungen erstmalig abzuzinsen waren.

Die gesetzliche Rücklage ist für Aktiengesellschaften vorgeschrieben. Nach § 150 Abs. 2 AktG ist ein Betrag von 5 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren. Die gesetzliche Rücklage ist nach oben begrenzt auf 10 % des Grundkapitals. Bestehende Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB werden bei der Bildung der gesetzlichen Rücklage angerechnet. Da die Kapitalrücklage die gesetzliche Mindestrücklage von EUR 5,7 Mio. übersteigt, ist keine gesonderte gesetzliche Rücklage zu bilden.

(6) Pensionsrückstellungen

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 Sätze 1 und 3 HGB beträgt zum Stichtag EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.).

(7) Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen werden für die Gesellschaften des ertragsteuerlichen Organkreises gebildet. Daneben sind zum Abschlussstichtag Rückstellungen für Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 26,2 Mio. enthalten.

(8) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltung in Höhe von EUR 25,7 Mio. (Vorjahr: EUR 23,8 Mio.), für Betriebskosten in Höhe von EUR 5,4 Mio. (Vorjahr: keine) sowie für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 5,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4,6 Mio.).

(9) Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten, Angaben über gewährte Sicherheiten sowie die Mitzugehörigkeit zu anderen Posten sind dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang) zu entnehmen.

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten mit EUR 100,9 Mio. (Vorjahr: EUR 101,1 Mio.) Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Weitere EUR 61,7 Mio. betrafen zum Vorjahresstichtag erhaltene Anzahlungen aus Grundstücksverkäufen.

(10) Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten entfällt mit EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,0 Mio.) auf die Abgrenzung einer Einmalvergütung aus einem Erbbaurechtsvertrag für von der GSW Immobilien AG initiierte Fonds.

(11) Passive latente Steuern

Die folgenden Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden bestehen bei der Gesellschaft und/oder bei Organgesellschaften:

1. Aufgrund unterschiedlicher Berücksichtigung von Preissteigerungen und Abzinsung nach Handels- und Steuerrecht bestehen Differenzen in den Pensionsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
2. Aufgrund von Ansatzverboten im Steuerrecht bestehen Differenzen zur Handelsbilanz in den sonstigen Rückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.

3. Es bestehen steuerliche Verlustvorträge für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
4. Aufgrund von Unterschieden zwischen den steuerlichen Kapitalkonten bei Personengesellschaften und den handelsrechtlichen Beteiligungsbuchwerten bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Körperschaftsteuerbelastung führen. Sie werden daher nur mit dem KSt/SolZ-Satz von 15,825% bewertet.
5. Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten von Beteiligungen bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.
6. Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten von Grundstücken und Gebäuden des Anlage- und des Umlaufvermögens bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbe- und -entlastung führen. Insbesondere die Bildung und Übertragung von Rücklagen nach § 6b EStG hat zum Entstehen von Differenzen, die zu zukünftigen Steuerbelastungen führen, geführt.
7. Aufgrund einer nur in der Steuerbilanz vorgenommenen Passivierung von Sonderposten für Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz (§ 4 FördGG) bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.
8. Aufgrund von unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsvorschriften für Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände bestehen Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
9. Aufgrund von unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsvorschriften im Rahmen von Verschmelzungen bestehen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.
10. Aufgrund einer nur in der Steuerbilanz vorgenommenen Abgrenzung von Disagien bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.

Der Berechnung der latenten Steuern liegen ein Gewerbesteuersatz von 14,35 % und ein Körperschaftsteuersatz von 15,825 % zugrunde. Zum Abschlussstichtag hat sich insgesamt eine Steuerbelastung ergeben, die sich wie folgt zusammensetzt:

	31.12.2021 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.
Passive latente Steuern aus temporären Differenzen	-72,7	-58,9
Aktive latente Steuern aus temporären Differenzen	9,3	9,8
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen	33,7	48,4
Passive latente Steuern (saldiert)	<u>-29,7</u>	<u>-0,7</u>

(12) Bilanzvermerke

Nicht in der Bilanz enthaltene, treuhänderisch verwaltete Mietkautionen bestehen in Höhe von EUR 30,6 Mio. (Vorjahr: 29,6 Mio.). Weiterhin bestehen treuhänderisch geführte Bankkonten mit Guthaben in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von EUR 60,4 Mio. (Vorjahr: EUR 205,1 Mio.), Erträge aus Erstattungen von Versicherungen von EUR 9,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,0 Mio.), einen Gewinn aus der Anwachsung in Höhe von EUR 5,4 Mio. (Vorjahr: keine) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.).

(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Geschäftsbesorgungen in Höhe von EUR 17,3 Mio. (Vorjahr: EUR 18,0 Mio.), Beratungs- und Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Vertrieb in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.), Abschreibungen und Wertberichtigungen von Mietforderungen und sonstigen Forderungen in Höhe von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.) sowie keine Aufwendungen für die Altlastensanierung für Grundstücke (Vorjahr: EUR 6,0 Mio.).

(15) Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 6,9 Mio.).

(16) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Darlehensamortisation in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) und aus Vorfälligkeitsentschädigungen für die frühzeitige Ablösung von Darlehen in Höhe von EUR 10,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.).

V. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2021 bestehen keine Bankbürgschaften.

Zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Darlehen des verbundenen Unternehmens GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin, wurden Schuldanerkenntnisse über EUR 8,5 Mio. gegenüber verschiedenen Banken durch die GSW Immobilien AG abgegeben. Diese valutieren Ende 2021 mit EUR 7,7 Mio. Die Laufzeit der Schuldanerkenntnisse ist grundsätzlich unbegrenzt, wobei die Rückgabe der Schuldanerkenntniserklärungen spätestens nach Tilgung der Darlehen erfolgt. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt.

Es bestehen Ergebnisabführungsverträge zwischen der GSW Immobilien AG, Berlin, (Organträgerin) und der GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin, und der Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin (jeweils Organgesellschaften).

Es bestehen Ergebnisabführungs- und Beherrschungsverträge zwischen der

GSW Immobilien AG, Berlin, (Organträgerin) und der GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin, und der GSW Corona GmbH, Berlin (jeweils Organgesellschaften).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	bis zu einem Jahr TEUR	über ein bis fünf Jahre TEUR	mehr als fünf Jahre TEUR	Summe TEUR
Erbpachtverträge	276,6	1.106,6	11.780,6	13.163,8
Langfristige Verträge	161,7	0,0	0,0	161,7
Ankaufsverträge	311.972,5	307.410,3	0,0	619.382,8
Investitionsverpflichtungen	95.326,2	79.397,5	224.378,1	399.101,8
Bestellobligo aus Bauaufträgen	121.841,8	24.996,7	0,0	146.838,5
Summe	529.578,8	412.911,1	236.158,7	1.178.648,6

Branchenübliche sonstige finanzielle Verpflichtungen im Bereich von Betriebskosten und Instandhaltung sowie Verpflichtungen aus Leistungsvereinbarungen innerhalb der Deutsche Wohnen SE Gruppe und Ausgleichszahlungen aus konzerninternen Unternehmensverträgen an verbundene Unternehmen und an Dritte, die kontinuierlich im Rahmen der Tätigkeit der Gesellschaft anfallen, sind hier nicht enthalten.

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit Fördermittel als Investitionszuschüsse für Sanierungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. erhalten. Die Einhaltung der Förderbedingungen wird bis 2024 überwacht und kann zu Rückzahlungsverpflichtungen führen.

VI. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft beschäftigte wie im Vorjahr keine Arbeitnehmer:innen.

Der Vorstand der GSW Immobilien AG setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Lars Urbansky, Vorstandsvorsitzender	Co-Vorstands- vorsitzender (co-CEO) Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none"> • GEHAG GmbH*, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 23.04.2021) • GEHAG Vierte Beteiligung SE*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Kathrin Wolff	Managing Director Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none"> • GEHAG Vierte Beteiligung SE*, Berlin (Vorsitzende des Aufsichtsrats) • GEHAG GmbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats, stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats seit 31.08.2021)

- Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)

* Gesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr von der Gesellschaft keine Bezüge.

Für weitere Erläuterungen zum Vergütungssystem für den Vorstand wird auf den Vergütungsbericht verwiesen.

Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.). Ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene haben in 2021 laufende Rentenzahlungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) erhalten.

Der Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Philip Grosse Vorsitzender	Vorstand (CFO) Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none"> • GEHAG GmbH*, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 31.07.2021) • Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH*, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig (Mitglied des Aufsichtsrats) • Commerzbank AG**, Frankfurt am Main (Mitglied des Regionalbeirats Ost)
Dirk Sonnberg Stellvertretender Vorsitzender	Managing Director Legal/Compliance Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none"> • Deutsche Wohnen Care SE*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 01.11.2021, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 12.11.2021) • GEHAG Vierte Beteiligung SE*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) • KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 29.10.2021, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 30.11.2021) • PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH*, Hamburg (Mitglied des Aufsichtsrats)
Stefanie Koch	Geschäftsführerin Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin	<ul style="list-style-type: none"> • keine

* Gesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns

** Börsennotierte Gesellschaft

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8.10 der Satzung wie folgt geregelt. § 8.10 der Satzung wurde zuletzt durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Juni 2019 geändert und enthält folgende Regelung:

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von EUR 7.500,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält EUR 10.000,00, ein stellvertretender Vorsitzender erhält EUR 8.750,00 als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr insgesamt rund TEUR 26,3 (Vorjahr: TEUR 26,3) netto ohne Umsatzsteuer, davon entfallen auf Herrn Grosse TEUR 10,0 netto, Herrn Sonnberg rund TEUR 8,8 netto und Frau Koch TEUR 7,5 netto. Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen und sie dieses Recht ausüben.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Haftpflichtversicherung (sogenannte D&O-Versicherung) mit einem Selbstbehalt in Höhe von 10 % des jeweiligen Schadens abgeschlossen. Der Selbstbehalt ist für alle innerhalb eines Versicherungsjahres auftretenden Schadensfälle auf das Eineinhalbfache der festen jährlichen Vergütung des jeweiligen Aufsichtsratsmitglieds begrenzt.

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse und Kredite an oder Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrats gewährt. Es bestehen zum Abschlussstichtag keine Ansprüche aus Vorschüssen und Krediten an oder Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

Im Geschäftsjahr fanden keine Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen und der Gesellschaft statt, die nicht zu marktüblichen Konditionen durchgeführt wurden.

Es bestehen Geschäftsbesorgungsverträge mit der Deutsche Wohnen SE, Berlin, der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin, der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin, der Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Berlin, der Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin, der Deutsche Wohnen Technology GmbH, Berlin, und der Isaria München Projektentwicklungs GmbH, München, als Geschäftsbesorger (nahestehende Unternehmen).

Die Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin der GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin, und GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet unter www.gsw.ag den Aktionär:innen dauerhaft zugänglich gemacht.

VII. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG:

A. Wesentliche Beteiligungen

Es bestehen bei der GSW Immobilien AG folgende Beteiligungen, die ihr nach § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt worden sind und die gemäß § 40 Abs. 1 WpHG mit folgendem Wortlaut veröffentlicht wurden:

I.

Die Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29.11.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG, Berlin, Deutschland am 27.11.2013 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% und 75% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 91,05% (das entspricht 46003783 Stimmrechten) betragen hat.

II.

Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

Name:	GSW Immobilien AG
Straße, Hausnr.:	Mecklenburgische Straße 57
PLZ:	14197
Ort:	Berlin Deutschland
Legal Entity Identifier (LEI):	529900Y1W15PZG1N1A79

2. Grund der Mitteilung

<input type="checkbox"/>	Erwerb bzw. Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
<input type="checkbox"/>	Erwerb bzw. Veräußerung von Instrumenten
<input type="checkbox"/>	Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstiger Grund: Erwerb der Stimmrechtsmehrheit an der Deutsche Wohnen SE

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Juristische Person: Vonovia SE
Registrierter Sitz, Staat: Bochum, Deutschland

4. Namen der Aktionäre

mit 3% oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

Deutsche Wohnen SE

5. Datum der Schwellenberührung:

14.10.2021

6. Gesamtstimmrechtsanteile

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl der Stimmrechte nach § 41 WpHG
neu	94,01 %	0,00 %	94,01 %	56.676.960
letzte Mitteilung	n/a %	n/a %	n/a %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)
DE000GSW1111	0	53.283.231	0,00 %	94,01 %
Summe	53.283.231		94,01 %	

b.1. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeitraum / Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
			0	0,00 %
		Summe	0	0,00 %

b.2. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungs- zeitraum / Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
				0	0,00 %
			Summe	0	0,00 %

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

<input type="checkbox"/>	Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen, die Stimmrechte des Emittenten (1.) halten oder denen Stimmrechte des Emittenten zugerechnet werden.
<input checked="" type="checkbox"/>	Vollständige Kette der Tochterunternehmen, beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem obersten beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
Vonovia SE	%	%	%
Deutsche Wohnen SE	94,01 %	%	94,01 %

9. Bei Vollmacht gemäß § 34 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteile (6.) nach der Hauptversammlung:

Anteil Stimmrechte	Anteil Instrumente	Summe Anteile
%	%	%

10. Sonstige Informationen:

Datum

15.10.2021

III.

Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

GSW Immobilien AG
Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Deutschland

2. Grund der Mitteilung

<input checked="" type="checkbox"/> Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
<input type="checkbox"/> Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
<input type="checkbox"/> Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
<input type="checkbox"/> Sonstiger Grund:

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name:	Registrierter Sitz und Staat:
Internationale Kapitalanlagegesellschaft mit beschränkter Haftung	Düsseldorf Deutschland

4. Namen der Aktionäre

mit 3% oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

Arztversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe K.d.ö.R.

5. Datum der Schwellenberührung

30.01.2017

6. Gesamtstimmrechtsanteile

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimmrechte des Emittenten
neu	5,02 %	0,00 %	5,02 %	56.676.960
letzte Mitteilung	n/a %	n/a %	n/a %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000GSW1111	0	2.843.848	0,00 %	5,02 %
Summe	2.843.848		5,02 %	

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeitraum / Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
				%
		Summe		%

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeitraum / Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
					%
			Summe		%

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

<input checked="" type="checkbox"/>	Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melderelevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).
<input type="checkbox"/>	Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:	
Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:	% (entspricht Stimmrechten)

10. Sonstige Erläuterungen:

IV.

Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

GSW Immobilien AG
 Mecklenburgische Str. 57
 14197 Berlin
 Deutschland

2. Grund der Mitteilung

<input checked="" type="checkbox"/>	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
<input type="checkbox"/>	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
<input type="checkbox"/>	Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
<input type="checkbox"/>	Sonstiger Grund:

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name:	Registrierter Sitz und Staat:
Ärzteversorgung Westfalen-Lippe, Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe, KdöR	Münster Deutschland

4. Namen der Aktionäre

mit 3% oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

□

5. Datum der Schwellenberührung

30.01.2017

6. Gesamtstimmrechtsanteile

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimmrechte des Emittenten
neu	4,84 %	0,00 %	4,84 %	56.676.960
letzte Mitteilung	n/a %	n/a %	n/a %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000GSW1111	2.745.318	0	4,84 %	0,00 %
Summe	2.745.318		4,84 %	

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeitraum / Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
				%
		Summe		%

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungs- zeitraum / Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
					%
			Summe		%

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

X	Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melderlevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).
	Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:	
Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung: % (entspricht Stimmrechten)	

10. Sonstige Erläuterungen:



B. Stimmrechtsmitteilungen im Geschäftsjahr bis zum Aufstellungsstichtag

Die GSW Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2021 und nach dem Geschäftsjahresende bis zum Aufstellungsstichtag über die unter A. II. genannte hinaus keine Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG erhalten.

VIII. KONZERNABSCHLUSS/ANGABEN ZU MUTTERUNTERNEHMEN

Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen. Die Gesellschaft ist in den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen. Diese Konzernabschlüsse werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers braucht nicht angegeben zu werden, da es in die Angaben im Konzernabschluss der GSW Immobilien AG einbezogen wird.

IX. NACHTRAGSBERICHT

Die Vonovia SE hat am 29. Oktober 2021 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot (Barangebot) an die Aktionäre der GSW Immobilien AG zum Erwerb der von ihnen gehaltenen auf den Inhaber lautenden Stückaktien an der GSW Immobilien AG gegen Zahlung einer Gegenleistung von EUR 114,81 je Aktie veröffentlicht. Bis zum Ablauf der weiteren Annahmefrist am 6. Januar 2022, 24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main), (Meldestichtag) ist das Übernahmeangebot der Bieterin für insgesamt 497.591 GSW-Aktien angenommen worden. Das entspricht einem Anteil von rund 0,88% des Grundkapitals und der Stimmrechte der GSW Immobilien AG.

Im dritten Quartal 2021 hatte die Deutsche Wohnen Gruppe den Verkauf von rund 10.700 Wohneinheiten und rund 200 Gewerbeeinheiten an Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin zu einem Kaufpreis von rund EUR 1,65 Mrd. beurkundet. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist bis zum Januar 2022 vollständig vollzogen worden. Von dem vorgenannten Gesamtkaufpreis für Immobilien entfielen EUR 1,13 Mrd. bzw. rund 7.300 Wohneinheiten und rund 150 Gewerbeeinheiten auf die GSW Immobilien AG bzw. auf Gesellschaften, mit denen die GSW Immobilien AG über Ergebnisabführungsverträge verbunden ist, auf den Zeitraum nach dem Abschlussstichtag. Die entfallenden Mieteinnahmen und Aufwendungen sind in der Prognose berücksichtigt.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

X. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 750.929.347,30 setzt sich aus einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 762.990.080,46 abzüglich einer Dividendenausschüttung von EUR 79.347.744,00 und einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 67.287.010,84 zusammen.

Der Vorstand schlägt für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 1,40 je Aktie bzw. insgesamt EUR 79.347.744,00 vor.

Berlin, den 30. März 2022
GSW Immobilien AG



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

GSW Immobilien AG, Berlin
Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	01.01.2021 EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2021 EUR	01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2021 EUR	Buchwerte	
		Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR				Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR		31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	0,00	645.736,37	0,00	0,00	645.736,37	0,00	711,55	0,00	0,00	0,00	711,55	645.024,82	0,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.743.958.578,11	73.701.009,99	70.399.586,65	33.713.088,87	2.780.973.090,32	585.443.951,71	41.783.294,53	32.178.627,70	830.881,14	27.617,62	595.851.882,06	2.185.121.208,26	2.158.514.626,40
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	58.724.571,96	233,73	0,00	0,00	58.724.805,69	8.555.863,87	1.532.579,99	0,00	0,00	0,00	10.088.243,86	48.636.561,83	50.169.308,09
3. Grundstücke ohne Bauten	142.333.732,17	6.431.340,79	283,39	2.956.056,12	151.720.845,69	19.864.449,75	8.281.459,95	0,00	0,00	0,00	27.945.909,70	123.774.935,99	122.669.282,42
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.390.449,12	0,00	0,00	-7.003.656,23	386.792,89	830.881,14	0,00	0,00	-830.881,14	0,00	0,00	386.792,89	6.559.567,98
5. Bauten auf fremden Grundstücken	16.023.640,96	0,00	0,00	0,00	16.023.640,96	15.988.455,23	5.149,13	0,00	0,00	0,00	15.993.604,36	30.036,60	35.185,73
6. Technische Anlagen	4.609.265,31	88.527,68	4.609.265,31	0,00	88.527,68	4.609.265,31	0,00	4.609.265,31	0,00	0,00	0,00	88.527,68	0,00
7. Anlagen im Bau	142.118.043,99	52.755.554,97	2.337.275,76	-25.721.789,38	166.814.533,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.814.533,82	142.118.043,99
8. Geleistete Anzahlungen	7.499.465,87	73.776.980,53	0,00	-3.943.699,38	77.332.747,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.332.747,02	7.499.465,87
	3.122.657.747,49	206.753.647,69	77.346.411,11	0,00	3.252.064.984,07	635.092.667,01	51.602.483,60	36.787.893,01	0,00	27.617,62	649.879.639,98	2.602.185.344,09	2.487.565.080,48
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	203.876.233,39	986.500,00	7.241.959,04	0,00	197.620.774,35	13.920.730,25	9.420.000,28	0,00	0,00	0,00	23.340.730,53	174.280.043,82	189.955.503,14
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	477.771.000,00	0,00	3.350.000,00	0,00	474.421.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	474.421.000,00	477.771.000,00
3. Beteiligungen	3.358.926,28	0,00	0,00	0,00	3.358.926,28	73.475,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.475,00	3.285.451,28	3.285.451,28
4. Sonstige Ausleihungen	666.174,04	0,00	27.579,59	0,00	638.594,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	638.594,45	666.174,04
	685.672.333,71	986.500,00	10.619.538,63	0,00	676.039.295,08	13.994.205,25	9.420.000,28	0,00	0,00	0,00	23.414.205,53	652.625.089,55	671.678.128,46
	3.808.330.081,20	208.385.884,06	87.965.949,74	0,00	3.928.750.015,52	649.086.872,26	61.023.195,43	36.787.893,01	0,00	27.617,62	673.294.557,06	3.255.455.458,46	3.159.243.208,94

GSW Immobilien AG, Berlin

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2021

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			Besicherung EUR	Art
		bis zu einem Jahr EUR	ein bis fünf Jahre EUR	mehr als fünf Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.483.190.577,97	18.368.038,29	705.221.892,20	759.600.647,48	1.483.190.577,97	GPR
Vorjahr	1.779.746.019,71	8.497.021,38	749.457.605,97	1.021.791.392,36		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	454.088,46	454.088,46				
Vorjahr	454.088,46	454.088,46				
Erhaltene Anzahlungen	100.887.123,95	100.887.123,95				
Vorjahr	162.824.268,92	162.824.268,92				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.800.088,69	9.800.088,69				
Vorjahr	9.852.109,18	9.852.109,18				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.525.456,83	4.649.018,58	876.438,25			
Vorjahr	9.125.880,90	8.370.084,60	755.796,30			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	404.984.452,52	404.984.452,52				
Vorjahr	1.654.169,23	1.654.169,23				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	937,14	937,14				
Vorjahr	0,00					
Sonstige Verbindlichkeiten	301.597,34	301.597,34				
Vorjahr	38.372,08	38.372,08				
Gesamtbetrag	2.005.144.322,90	539.445.344,97	706.098.330,45	759.600.647,48	1.483.190.577,97	
Vorjahr	1.963.694.908,48	191.690.113,85	750.213.402,27	1.021.791.392,36		

GPR = Sicherung erfolgt durch Grundpfandrechte

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhaltet Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Verbindlichkeiten aus konzerninternem Cash Pooling) in Höhe von TEUR 403.362 (Vorjahr: TEUR 0), aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.161 (Vorjahr: TEUR 898) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 461 (Vorjahr: TEUR 757).

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht enthält Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 0).

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GSW Immobilien AG, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GSW Immobilien AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Lagebericht) der GSW Immobilien AG und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen

Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art. 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Anlagen im Bau

Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang (Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) zur Bewertung des Sachanlagevermögens.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der GSW Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2021 unter den Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in Höhe von EUR 2.185,1 Mio, Grundstücke mit Geschäftsbauten in Höhe von EUR 48,6 Mio sowie Anlagen im Bau in Höhe von EUR 166,8 Mio ausgewiesen.

Der Anteil dieser Posten an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 70,3 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen – angesetzt. Unterschreitet der beizulegende Wert der Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau den fortgeschriebenen Buchwert voraussichtlich dauernd, sind außerplanmäßige Abschreibungen erforderlich.

Die GSW ermittelt die beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten intern über ein Discounted-Cashflow-Modell. Zusätzlich wird durch die Jones Lang LaSalle SE (im Folgenden JLL) ein Bewertungsgutachten erstellt, das der GSW zur Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse für die Wohn- und Geschäftsbauten dient. Für die Ermittlung des beizulegenden Werts der Anlagen im Bau für Wohnprojektimmobilien nutzt die GSW als Ausgangsbasis Residualwertkalkulationen von JLL.

Die interne Bewertung und die Bewertungen von JLL erfolgten auf den Bemessungsstichtag 31. Dezember 2021.

In die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe

Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Werte führen.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungsstichtag das jährliche Mietwachstum sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen aus der Residualwertkalkulation für die Anlagen im Bau waren zum Bemessungsstichtag die Nettokapitalwerte nach Fertigstellung, die ausstehenden Projektentwicklungskosten inklusive Finanzierungskosten und Entwicklergewinn.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau nicht werthaltig sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen in Bezug auf die Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie des jährlichen Mietwachstums, sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben das interne Bewertungsverfahren auf Angemessenheit des Bewertungsmodells sowie rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten Annahmen und Daten sachgerecht für den Bemessungsstichtag erhoben wurden.

Die im internen Bewertungsmodell verarbeiteten Sollmieten haben wir mit den im ERP-System hinterlegten Sollmieten verglichen. Wir haben uns zuvor von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der implementierten Kontrollen im Vermietungsprozess überzeugt, die sicherstellen, dass die im ERP-System hinterlegten Sollmieten mit den Vertragsmieten übereinstimmen.

Wir haben danach die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer repräsentativen Auswahl von Immobilien, die um risikoorientiert bewusst ausgewählte Elemente ergänzt wurde, beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir die bei der Bestimmung des immobilienpezifischen jährlichen Mietwachstums sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Wir haben für bewusst ausgewählte Objekte auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

Wir haben uns von der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der von der GSW für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL überzeugt, die in ihrem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik beurteilt und die Ergebnisse mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen.

Zudem haben wir die von der GSW ermittelten beizulegenden Zeitwerte des Bestands an Wohn- und Geschäftsbauten mit beobachtbaren Vervielfältigern, die durch anerkannte externe Anbieter bereitgestellt werden, verglichen.

Unsere Prüfungshandlungen in Bezug auf die Anlagen im Bau umfassten insbesondere:

- Die Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der von der GSW für die Bewertung der Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL.

- Die Beurteilung der in der Wertermittlung angewandten Bewertungsmethodik unter Berücksichtigung der speziellen Bewertungsannahmen.
- Die Beurteilung der Genauigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten.
- Die Beurteilung der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der Nettokapitalwerte nach Fertigstellung, den ausstehenden Projektentwicklungskosten inklusive Finanzierungskosten und Entwicklergewinn.

Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Projektentwicklungen beurteilt. Dazu haben wir für bewusst ausgewählte Projektentwicklungen auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Projektentwicklungsstand zu überzeugen.

Wir haben überprüft, dass die Buchwerte der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung durch die GSW ermittelten beizulegenden Werten gedeckt sind.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Ermittlung der beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau zugrunde liegenden Annahmen und Daten sind sachgerecht.

Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang (Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der GSW Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2021 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 174,3 Mio, sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 474,4 Mio und Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 25,3 Mio ausgewiesen. Der Anteil dieser Posten an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 19,7 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie die Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Insofern ist es erforderlich zu ermitteln, ob der beizulegende Wert den Buchwert unterschreitet und eine Abschreibung vorzunehmen ist.

Die Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist komplex und beruht auf

ermessensbehafteten Annahmen. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie den Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Anteile und Ausleihungen an bzw. Forderungen gegen bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Werte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau. Die von der GSW vorgenommene Ermittlung der beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau sowie die sich daraus ergebenden wesentlichen Bewertungsannahmen wurden oben unter dem besonders wichtigen Prüfungssachverhalt „Werthaltigkeit der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Anlagen im Bau“ beschrieben.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen nicht werthaltig sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern, den beizulegenden Werten der Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau, auseinandergesetzt.

Wir haben unsere Erkenntnisse aus der Prüfung der beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau bei der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen verwertet. Die Vorgehensweise in der Prüfung entspricht diesbezüglich der oben dargestellten Vorgehensweise bei der Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau.

Wir haben überprüft, ob die Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung durch das Unternehmen ermittelten beizulegenden Werten gedeckt sind, sowie nachvollzogen, ob ermittelte Ab- und Zuschreibungsbedarfe korrekt erfasst wurden.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen zugrunde liegenden Annahmen und Daten sind sachgerecht. Die angewandten Bewertungsmethoden stimmen mit den Bewertungsgrundsätzen überein.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 7 des Lageberichts Bezug genommen wird.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

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

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der *bereitgestellten* Datei „gswimmobilienag_JA_2021-12-31.zip“ (SHA256-Hashwert: 216f88141a80ae5fc27284a46a15eee292c8c72d1247ef08219929027d679e6e), die im geschützten Mandanten Portal für den Emittenten abrufbar ist enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten *bereitgestellten* Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu

den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten *bereitgestellten* Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW EPS 410 (10/2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 4. Juni 2021 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 10. Dezember 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Jahresabschlussprüfer der GSW Immobilien AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art. 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Konzern- und Jahresabschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen bzw. für die von diesem beherrschten Unternehmen erbracht:

Andere vertraglich vereinbarte Bestätigungsleistungen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das XHTML-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 13. April 2022

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dr. Hasenburg

Wirtschaftsprüfer

gez. Drotleff

Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GSW Immobilien AG vermittelt und im Zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Berlin, 30. März 2022
GSW Immobilien AG



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand