



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

GSW Immobilien AG
Berlin

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

GSW Immobilien AG, Berlin
 Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 125788 B
 Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022		31.12.2021		PASSIVA	31.12.2022		31.12.2021	
	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		7.827,10		645.024,82	II. Kapitalrücklage	491.372.015,18		491.372.015,18	
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.953.190.487,57		2.185.121.208,26		Anderer Gewinnrücklagen	6.229.594,77		6.229.594,77	
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	47.101.228,48		48.636.561,83		IV. Bilanzgewinn	1.227.334.695,97		750.929.347,30	
3. Grundstücke ohne Bauten	20.393.171,84		123.774.935,99		- davon Gewinnvortrag EUR 671.581.603,30 (Vorjahr: EUR 683.642.336,46)				
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	386.792,89		386.792,89			<u>1.781.613.265,92</u>		<u>1.305.207.917,25</u>	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		30.036,60						
6. Technische Anlagen	178.403,48		88.527,68		B. RÜCKSTELLUNGEN				
7. Anlagen im Bau	135.281.713,92		166.814.533,82		1. Rückstellungen für Pensionen	1.608.468,00		1.629.212,00	
8. Geleistete Anzahlungen	<u>29.463.203,59</u>		<u>77.332.747,02</u>		2. Steuerrückstellungen	17.634.993,30		26.435.282,82	
		2.185.995.001,77		2.602.185.344,09	3. Sonstige Rückstellungen	<u>109.781.147,90</u>		<u>43.275.758,71</u>	
III. Finanzanlagen						<u>129.024.609,20</u>		<u>71.340.253,53</u>	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	161.174.043,82		174.280.043,82		C. VERBINDLICHKEITEN				
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	467.158.000,00		474.421.000,00		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.171.566.890,05		1.483.190.577,97	
3. Beteiligungen	3.273.451,28		3.285.451,28		2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	454.088,46		454.088,46	
4. Sonstige Ausleihungen	<u>611.014,86</u>		<u>638.594,45</u>		3. Erhaltene Anzahlungen	82.413.347,44		100.887.123,95	
		632.216.509,96		652.625.089,55	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.413.566,93		9.800.088,69	
		<u>2.818.219.338,83</u>		<u>3.255.455.458,46</u>	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.613.686,15		5.525.456,83	
B. UMLAUFVERMÖGEN					6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	570.527,33		404.984.452,52	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.330,00		937,14	
1. Grundstücke ohne Bauten	27.236.451,85		0,00		8. Sonstige Verbindlichkeiten	2.471,15		301.597,34	
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	32.896.794,87		0,00		- davon aus Steuern EUR 2.301,36 (Vorjahr: EUR 239.986,73)		<u>1.265.042.907,51</u>		<u>2.005.144.322,90</u>
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.309.500,33		4.137.337,43		D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>1.262.469,40</u>		<u>1.290.524,32</u>	
4. Unfertige Leistungen	93.502.426,99		101.363.343,14		E. PASSIVE LATENTE STEUERN				
5. Andere Vorräte	0,00		48.899,00			<u>243.986.827,42</u>		<u>29.686.503,26</u>	
6. Geleistete Anzahlungen	<u>170.096.638,21</u>		<u>0,00</u>						
		327.041.812,25		105.549.579,57					
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände									
1. Forderungen aus Vermietung	3.307.373,22		5.373.236,81						
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		26.036,35						
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	253.798.272,38		25.270.524,40						
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>17.675.388,14</u>		<u>19.592.639,76</u>						
		274.781.033,74		50.262.437,32					
III. Guthaben bei Kreditinstituten									
		76.899,20		94.091,06					
		<u>601.899.745,19</u>		<u>155.906.107,95</u>					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN									
		810.995,43		1.307.954,85					
		<u>3.420.930.079,45</u>		<u>3.412.669.521,26</u>					
		<u>3.420.930.079,45</u>		<u>3.412.669.521,26</u>					

GSW Immobilien AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

	2022		2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	275.809.484,27		306.950.836,41	
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.774.000,00		5.594.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	28.699,61		28.699,61	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>179.998,32</u>		<u>511.986,96</u>	
		277.792.182,20		313.085.522,98
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-7.875.114,14		5.174.891,17
3. Sonstige betriebliche Erträge		846.759.505,69		79.128.449,79
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-156.296.726,43		-191.670.548,96	
- davon für Grundsteuer und Versicherungssteuer EUR 7.831.861,74 (Vorjahr: EUR 10.630.221,15)				
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-902.589,61</u>		<u>-2.612.972,51</u>	
		-157.199.316,04		-194.283.521,47
5. Personalaufwand				
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-65.538,01		-76.926,45
- davon für Altersversorgung EUR 65.538,01 (Vorjahr: EUR 76.926,45)				
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-128.180.192,18		-51.603.195,15
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 90.318.067,49 (Vorjahr: EUR 8.281.459,95)				
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-109.774.747,23		-23.875.006,53
- davon für Grundsteuer und Versicherungssteuer EUR 2.288,21 (Vorjahr: EUR 21.074,03)				
8. Erträge aus Beteiligungen		322.514,77		319.523,56
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 322.514,77 (Vorjahr: EUR 319.523,56)				
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		107.051.650,11		15.004.682,36
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.019.872,88		5.066.033,05
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.019.872,88 (Vorjahr: EUR 5.066.033,05)				
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.424.202,75		910.071,81
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 136.961,03 (Vorjahr: EUR 82.643,22)				
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-13.162.000,00		-9.420.000,28
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-80.940,42		0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-23.077.904,38		-34.972.224,29
- davon an verbundene Unternehmen EUR 3.157,55 (Vorjahr: EUR 173.719,61)				
- davon aus der Abzinsung EUR 29.402,00 (Vorjahr: EUR 36.412,00)				
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-243.172.225,15		-37.136.486,78
- davon Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern EUR 214.300.324,16 (Vorjahr: EUR 29.014.588,93)				
16. Ergebnis nach Steuern		555.781.950,85		67.321.813,77
17. Sonstige Steuern		-28.858,18		-34.802,93
18. Jahresüberschuss		<u>555.753.092,67</u>		<u>67.287.010,84</u>
19. Gewinnvortrag		<u>671.581.603,30</u>		<u>683.642.336,46</u>
20. Bilanzgewinn		<u><u>1.227.334.695,97</u></u>		<u><u>750.929.347,30</u></u>

A N H A N G 2022

GSW Immobilien AG, Berlin

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die GSW Immobilien AG ist im Handelsregister beim Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 125788 B eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 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 Abs. 3 HGB.

Die Bilanz ist um Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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, als beherrschende Gesellschaft.

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

Infolge des Delisting der GSW Immobilien AG im Q4 2022 sind gegenüber dem Vorjahr die zusätzlichen Angaben nach dem Wertpapierhandelsgesetz entfallen.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die betragsmäßigen Angaben im Anhang erfolgen in Euro (EUR) oder in Tausend Euro (TEUR).

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021.

Die Grundsteuern werden im Wesentlichen unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

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.

Zum Bilanzstichtag erfolgt jeweils eine Bewertung der Immobilienbestände zum beizulegenden Wert, auf dessen Grundlage ein Niederwerttest 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 ermittelten beizulegenden Werte verwendet. Diese Ermittlung per 31. Dezember 2022 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 erfolgte ebenfalls intern. Die wesentlichen Bewertungsparameter sind für die Wohn- und Geschäftsbauten Marktmieten einschließlich der erwarteten Marktmietsteigerung, die geplanten Instandhaltungskosten und die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze und für die Wohnprojektimmobilien Nettokapitalwert nach Fertigstellung, der auf Basis von Marktmieten und Vervielfältigern ermittelt wurde 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 Bilanzierung der unfertigen Leistungen (noch abzurechnende Betriebskosten) erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Allen erkennbaren Risiken wird durch vorsichtigen Wertansatz Rechnung getragen. Grundsätzlich wurde dabei auf der Basis der vorliegenden Abrechnungen eine Pauschalwertberichtigung in Höhe der nicht umlegbaren Betriebskosten, insbesondere aufgrund von temporärem Leerstand und für Mietverträge mit vereinbarten Inklusivmieten bzw. pauschalen Betriebskosten, gebildet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten bilanziert. Allen erkennbaren Einzelrisiken wird durch vorsichtigen Wertansatz Rechnung getragen. Auf nicht einzelwertberichtigte Forderungen aus Vermietung ist zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 95 % auf Forderungen inaktiver Mieter gebildet worden. Darüber hinaus werden Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen

aktiver Mieter gebildet, die zwischen 18 % und 95 % liegen, entsprechend der Forderungsfälligkeit und der Zahlungsfähigkeit der Mieter.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dabei wird gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Für die Bewertung wird ein Zinssatz von 1,78 % p.a. angesetzt. Biometrische Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln Heubeck 2018 G. Der Gehaltstrend wird mit 3,00 % p.a., der Rententrend mit 2,25 % p.a. angenommen. Um die bis zum Stichtag außergewöhnlich hohe Inflation zu berücksichtigen, wurde für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine einmalige Erhöhung der laufenden Renten um 8,00 % berücksichtigt.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt entsprechend § 274 HGB nach dem bilanzorientierten Konzept. Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den handelsbilanziellen und den steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlustvorträgen ermittelt. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt hinsichtlich der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag auf Basis eines Steuersatzes von 15,83 % und hinsichtlich der Gewerbesteuer auf Basis eines Steuersatzes von 14,35 %. Die latenten Steuern derselben Steuerart werden saldiert. Ein sich insgesamt ergebender Überhang von Steuerbelastungen wird als passive latente Steuer in der Bilanz ausgewiesen. In Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 HGB wird auf die Aktivierung eines möglichen aktivischen Überhangs verzichtet.

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
Unmittelbare Beteiligungen					
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00%	5.741	497		31.12.2021
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00%	1.099	0	1)	31.12.2021
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00%	101.363	9.564	1)	31.12.2021
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00%	3.777	0	1)	31.12.2021
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	80,23%	-4.968	216		31.12.2021
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00%	2.840	32		31.12.2021

Anlage 1.3

GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%	15.256	0	1)	31.12.2021
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00%	466	23		31.12.2021
Long Islands Investments S.A., Luxemburg	100,00%	1.291	-415	2)	31.12.2021
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00%	10.583	560		31.12.2021
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00%	3.809	-109		31.12.2021
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90%	1	325		31.12.2021
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00%	108	-21		31.12.2021
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%	110	-20		31.12.2021
Mittelbare Beteiligungen					
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00%	30.702	0	1)	31.12.2021
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00%	851	0	1)	31.12.2021

1) Ergebnis nach Ergebnisabführung

2) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 283) und bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 219 (Vorjahr: TEUR 19). 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 TEUR 253.798 (Vorjahr: TEUR 25.271) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Cash Pooling in Höhe von TEUR 137.650 (Vorjahr: keine), Forderungen aus Darlehen in Höhe von TEUR 8.119 (Vorjahr: TEUR 8.119) sowie sonstige Forderungen im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen in Höhe von TEUR 107.884 (Vorjahr: TEUR 17.116).

(3) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Disagien in Höhe von TEUR 811 (Vorjahr: TEUR 1.308).

(4) Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der GSW Immobilien AG beträgt zum 31. Dezember 2022 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.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 491.372.

Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2022 TEUR 6.230 (Vorjahr: TEUR 6.230).

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 TEUR 5.700 übersteigt, ist keine gesonderte gesetzliche Rücklage zu bilden.

(5) Pensionsrückstellungen

Der sich aus der unterschiedlichen Bewertung der Altersversorgungsverpflichtungen auf Basis eines Sieben- bzw. Zehn-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergebende ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 100).

(6) Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen werden für die Gesellschaften des ertragsteuerlichen Organkreises gebildet. Daneben sind zum Abschlussstichtag Rückstellungen für Grunderwerbsteuer in Höhe von TEUR 10.655 (Vorjahr: TEUR 26.222) enthalten.

(7) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltung in Höhe von TEUR 21.153 (Vorjahr: TEUR 25.697) sowie für Rückstellungen aufgrund von dotierten Drohverlustrückstellung für die Forward Deals im Neubaugeschäft in Höhe von TEUR 83.896 (Vorjahr: keine).

(8) Verbindlichkeiten

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

(9) 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 15,83 % 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 Fördergebietgesetz (§ 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.

Zum Abschlussstichtag hat sich insgesamt eine Steuerbelastung ergeben, die sich wie folgt zusammensetzt:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Passive latente Steuern aus temporären Differenzen	-282.253	-72.676
Aktive latente Steuern aus temporären Differenzen	37.755	9.306
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen	512	33.684
Passive latente Steuern (saldiert)	<u>-243.986</u>	<u>-29.700</u>

(10) Bilanzvermerke

Nicht in der Bilanz enthaltene, treuhänderisch verwaltete Mietkautionen bestehen in Höhe von TEUR 26.537 (Vorjahr: TEUR 30.555).

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(11) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

(12) Sonstige betriebliche Erträge

Im Posten sonstige betriebliche Erträge sind außergewöhnliche Erträge enthalten. Diese betreffen vorrangig Erträge aus der Veräußerung von Immobilien des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 829.114, periodenfremde Erträge aus Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 2.315 sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 8.120.

(13) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Posten sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen enthalten und betreffen vorrangig Aufwendungen aus den Zuführungen zu den sonstigen Rückstellungen für Drohverlustrückstellung für Wertberichtigungen auf die geleisteten Anzahlungen für die Forward Deals im Neubaugeschäft in Höhe von TEUR 83.896.

(14) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten Steuererträge für Vorjahre in Höhe von TEUR 2.517. Diese betreffen im Wesentlichen Körperschaft- und Gewerbesteueranpassungen für die Veranlagungsjahre 2018 und 2021.

V. HAFTUNGSVERHÄLTNISSSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse

Zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Darlehen des verbundenen Unternehmens GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin, wurden Schuldanerkenntnisse über TEUR 8.500 gegenüber verschiedenen Banken durch die GSW Immobilien AG abgegeben. Diese valutieren Ende 2022 mit TEUR 7.600 (Vorjahr: TEUR 7.705). 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.

Die GSW Immobilien AG geht Haftungsverhältnisse nur nach sorgfältiger Risikoabwägung ein. Auf Basis einer kontinuierlichen Beurteilung der Risikosituation der eingegangenen Haftungsverhältnisse und unter Berücksichtigung der bis zum Aufstellungszeitpunkt gewonnenen Erkenntnisse geht die GSW Immobilien AG davon aus, dass das Risiko einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen in Anbetracht der positiven Ertrags- und Liquiditätsslage des begünstigten verbundenen Unternehmens gering einzustufen ist.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	Summe TEUR
Erbpachtverträge	12.134
Mindestdividenden	234
Langfristige Verträge	24
Ankaufsverträge	637.639
Investitionsverpflichtungen	262.322
Bestellobligo aus Bauaufträgen	147.277
Summe	<u>1.059.630</u>

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.

Weitere finanzielle Verpflichtungen können sich aus den bestehenden Ergebnisabführungsverträgen mit Tochterunternehmen ergeben.

VI. SONSTIGE ANGABEN

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

Name	Beruf
Konstantina Kanellopoulos (ab 01.01.2023) Vorstandsvorsitzende	Co-Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen SE
Lars Urbansky	Geschäftsführender Regionalleiter DW Berlin Portfolio der Vonovia SE
Olaf Weber (ab 06.03.2023)	Chief Financial Officer der Deutsche Wohnen SE
Dr. Kathrin Wolff (bis 31.12.2022)	ehemals Vorstandsmitglied der GSW Immobilien AG

Für weitere Erläuterungen zum Vergütungssystem und der Vergütung für den Vorstand wird auf den Vergütungsbericht der Deutsche Wohnen SE verwiesen.

Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen TEUR 1.600. Ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene haben in 2022 laufende Rentenzahlungen in Höhe von TEUR 100 erhalten.

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

Name	Beruf
Dr. Fabian Heß Vorsitzender	(ab 01.03.2023) General Counsel der Vonovia SE
Philipp Späth	(ab 01.03.2023) Abteilungsleiter Recht der Deutsche Wohnen SE
Jens Koglin	(ab 01.03.2023) Abteilungsleiter Personal der Deutsche Wohnen SE
Olaf Weber Vorsitzender	(ab 02.01.2022) Chief Financial Officer der Deutsche Wohnen SE (bis 28.02.2023)
Dirk Sonnberg Stellvertretender Vorsitzender	(bis 28.02.2023) ehemals Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Management GmbH
Stefanie Koch	(bis 28.02.2023) ehemals Geschäftsführerin der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH
Philip Grosse	(bis 13.06.2022) Chief Financial Officer der Vonovia SE

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 (Vorjahr: TEUR 26) netto ohne Umsatzsteuer.

Es bestanden bis zum 31. Dezember 2022 Geschäftsbesorgungsverträge mit der Deutsche Wohnen SE und Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen SE.

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.

Mitteilungspflichtige Beteiligungen

GSW Immobilien AG

Berlin

Bekanntmachung gem. § 20 Abs. 6 Satz 1 AktG

Die Deutsche Wohnen SE mit Sitz in der Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, Deutschland ("Deutsche Wohnen"; Amtsgericht Berlin-Charlottenburg HRB 190322 B), hat uns gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 3 AktG mitgeteilt, dass ihr, auch ohne Hinzurechnung nach § 20 Abs. 2 AktG, unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien der GSW Immobilien AG ("Gesellschaft") gehört, sowie gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung (§ 16 Abs. 1 AktG) an der Gesellschaft gehört.

Weiterhin hat uns die Vonovia SE mit Sitz in der Universitätsstraße 133, 44803 Bochum, Deutschland ("Vonovia"; Amtsgericht Bochum HRB 16879), gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 3 AktG mitgeteilt, dass ihr, auch ohne Hinzurechnung nach § 20 Abs. 2 AktG, mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft gehört, sowie gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung (§ 16 Abs. 1 AktG) an der Gesellschaft gehört, da ihr für die Zwecke des § 20 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 4 AktG die unmittelbare Beteiligung der von ihr beherrschten Deutsche Wohnen an der Gesellschaft nach § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist.

16. Dezember 2022

GSW Immobilien AG

Der Vorstand

VII. KONZERNABSCHLUSS/ANGABEN ZU MUTTERUNTERNEHMEN

Die Gesellschaft ist in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, die den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, sowie in den Konzernabschluss der Vonovia SE, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen. Diese Konzernabschlüsse werden im elektronischen Unternehmensregister veröffentlicht. Entsprechend den Befreiungsregelungen des § 291 HGB wurde kein Teilkonzernabschluss erstellt, da der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der Deutsche Wohnen SE befreiende Wirkung hat.

VIII. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.227.334.695,97 setzt sich aus einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 750.929.347,30 abzüglich einer Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 79.347.744,00 und einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 555.753.092,67 zusammen.

Der Vorstand schlägt für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 1,40 je Aktie bzw. insgesamt EUR 79.347.744,00 vor.

Berlin, den 23. März 2023

GSW Immobilien AG

Der Vorstand


Konstantina Kanellopoulos


Lars Urbansky


Olaf Weber

GSW Immobilien AG, Berlin
Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2022 EUR	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Kumulierte Abschreibungen		Zuschreibungen EUR	31.12.2022 EUR	Buchwerte	
	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR				Abgänge EUR	Umbuchungen EUR			31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Recht	645.736,37	0,00	632.928,40	0,00	12.807,97	711,55	4.269,32	0,00	0,00	0,00	4.980,87	7.827,10	645.024,82
	645.736,37	0,00	632.928,40	0,00	12.807,97	711,55	4.269,32	0,00	0,00	0,00	4.980,87	7.827,10	645.024,82
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.780.973.090,32	22.579.374,57	449.198.754,25	79.078.407,87	2.433.432.118,51	595.851.882,06	36.275.757,87	150.197.070,62	625.710,36	2.314.648,73	480.241.630,94	1.953.190.487,57	2.185.121.208,26
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	58.724.805,69	0,00	1.301.688,34	-625.710,36	56.797.406,99	10.088.243,86	1.529.913,35	1.296.268,34	-625.710,36	0,00	9.696.178,51	47.101.228,48	48.636.561,83
3. Grundstücke ohne Bauten	151.720.845,69	0,00	676.652,77	-27.236.451,65	123.807.741,07	27.945.908,70	75.468.659,53	0,00	0,00	0,00	103.414.569,23	20.393.171,84	123.774.935,99
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	386.792,89	0,00	0,00	0,00	386.792,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	386.792,89	386.792,89
5. Bauten auf fremden Grundstücken	16.023.640,96	0,00	0,00	0,00	16.023.640,96	15.993.604,36	30.036,60	0,00	0,00	0,00	16.023.640,96	0,00	30.036,60
6. Technische Anlagen	88.527,68	69.444,70	176.392,77	216.774,79	198.354,40	0,00	22.147,55	2.196,63	0,00	0,00	19.950,92	178.403,48	88.527,68
7. Anlagen im Bau	166.814.533,82	83.640.998,46	2.334.026,70	-97.990.383,70	150.131.121,88	0,00	14.849.407,96	0,00	0,00	0,00	14.849.407,96	135.281.713,92	166.814.533,82
8. Geleistete Anzahlungen	77.332.747,02	18.611.533,79	0,00	-66.481.077,22	29.463.203,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.463.203,59	77.332.747,02
	3.252.064.984,07	124.901.351,52	453.687.514,83	-113.038.440,47 *)	2.810.240.380,29	649.879.639,98	128.175.922,86	151.495.535,59	0,00	2.314.648,73	624.245.378,52	2.185.995.001,77	2.602.185.344,09
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	197.620.774,35	44.000,00	0,00	0,00	197.664.774,35	23.340.730,53	13.150.000,00	0,00	0,00	0,00	36.490.730,53	161.174.043,82	174.280.043,82
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	474.421.000,00	0,00	7.263.000,00	0,00	467.158.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	467.158.000,00	474.421.000,00
3. Beteiligungen	3.358.926,28	0,00	0,00	0,00	3.358.926,28	73.475,00	12.000,00	0,00	0,00	0,00	85.475,00	3.273.451,28	3.285.451,28
4. Sonstige Ausleihungen	638.594,45	0,00	27.579,59	0,00	611.014,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	611.014,86	638.594,45
	676.039.295,08	44.000,00	7.290.579,59	0,00	668.792.715,49	23.414.205,53	13.162.000,00	0,00	0,00	0,00	36.576.205,53	632.216.509,96	652.625.089,55
	3.928.750.015,52	124.945.351,52	461.611.022,82	-113.038.440,47	3.479.045.903,75	673.294.557,06	141.342.192,18	151.495.535,59	0,00	2.314.648,73	660.826.564,92	2.818.219.338,83	3.255.455.458,46

*) Der Saldo der Umbuchungen ist nicht Null auf Grund von Umbuchungen vom UV ins AV

GSW Immobilien AG, Berlin

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2022

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon Restlaufzeit			Besicherung	
		EUR	bis zu einem Jahr EUR	ein bis fünf Jahre EUR	mehr als fünf Jahre EUR	EUR	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.171.566.890,05	150.769.124,85	624.258.407,83	396.539.357,37	1.171.566.890,05	GPR
Vorjahr		1.483.190.577,97	18.368.038,29	705.221.892,20	759.600.647,48		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		454.088,46	454.088,46				
Vorjahr		454.088,46	454.088,46				
Erhaltene Anzahlungen		82.413.347,44	82.413.347,44				
Vorjahr		100.887.123,95	100.887.123,95				
Verbindlichkeiten aus Vermietung		8.413.566,93	8.413.566,93				
Vorjahr		9.800.088,69	9.800.088,69				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.613.686,15	764.320,71	849.365,44			
Vorjahr		5.525.456,83	4.649.018,58	876.438,25			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		570.527,33	570.527,33				
Vorjahr		404.984.452,52	404.984.452,52				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		8.330,00	8.330,00				
Vorjahr		937,14	937,14				
Sonstige Verbindlichkeiten		2.471,15	2.471,15				
Vorjahr		301.597,34	301.597,34				
Gesamtbetrag		1.265.042.907,51	243.395.776,87	625.107.773,27	396.539.357,37	1.171.566.890,05	
Vorjahr		2.005.144.322,90	539.445.344,97	706.098.330,45	759.600.647,48		

GPR = Sicherung erfolgt durch Grundpfandrechte

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhaltet keine Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Verbindlichkeiten aus konzerninternem Cash Pooling) (Vorjahr: TEUR 403.362), aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 171 (Vorjahr: TEUR 1.161) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 400 (Vorjahr: TEUR 461).

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht enthält Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 1).

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022 der
GSW Immobilien AG, Berlin

Grundlagen der Gesellschaft

Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die GSW Immobilien AG ist ein verbundenes Unternehmen der Deutsche Wohnen SE, Berlin, sowie seit dem 30. September 2021 ebenfalls ein verbundenes Unternehmen der Vonovia SE, Bochum, und ist damit integraler Bestandteil der Vonovia Gruppe (nachfolgend kurz: Vonovia). Vonovia ist gemessen am Verkehrswert des Portfolios und der Anzahl an Wohneinheiten das größte deutsche Wohnungsunternehmen im privatwirtschaftlichen Sektor. Auf internationaler Ebene ist Vonovia, gemessen am Verkehrswert des Portfolios, das größte börsennotierte Immobilienunternehmen Kontinentaleuropas. Seit dem 21. September 2015 werden die Vonovia Aktien im deutschen Aktienleitindex DAX und seit dem 18. September 2020 im EURO STOXX 50 geführt. Damit gehört Vonovia zu den fünfzig wertvollsten börsennotierten Unternehmen des Euroraums.

Die organisatorische Einbindung der Einzelgesellschaft in Deutsche Wohnen sowie in Vonovia bedeutet, dass strategische Entscheidungen und unternehmerische Entwicklungen auf Gruppenebene unmittelbaren Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der GSW Immobilien AG haben bzw. haben können.

Die Haupttätigkeit der GSW Immobilien AG besteht in der Verwaltung von eigenen Immobilien sowie in dem Erwerb und in der Verwaltung von Beteiligungen an anderen Unternehmen, insbesondere an Immobilien haltenden Gesellschaften. Regionaler Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten der GSW Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften liegt in dem Geschäftsbereich DW Berlin Portfolio. Darüber hinaus sind die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften in den Geschäftsbereichen Ost aktiv. Die Geschäftsentwicklung der GSW Immobilien AG wird zum Teil durch die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften und den daraus resultierenden Ergebnissen aus den Ergebnisabführungsverträgen beeinflusst.

Steuerungssystem

Infolge der Einbeziehung der GSW Immobilien AG in den Konzernverbund von Vonovia sowie durch das im Q4 2022 erfolgte Delisting hat sich im Berichtsjahr das Steuerungssystem und damit die Leistungsindikatoren der Gesellschaft geändert. Infolge des Delisting nimmt die Gesellschaft die Befreiungsvorschriften nach § 291 Abs. 2 HGB in Anspruch und erstellt nunmehr keinen eigenen Konzernabschluss, da der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE befreiende Wirkung hat.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Als vorrangigen finanziellen Leistungsindikator nutzt die GSW Immobilien AG im Berichtsjahr nunmehr das EBITDA. Im Vorjahr war dies noch das Jahresergebnis vor Sondereffekten und Ertragsteuern.

Das EBITDA wird als Grundlage der wertorientierten operativen Steuerung genutzt und stellt das Jahresergebnis vor Zinsen, Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, Abschreibungen und Zuschreibungen dar.

Die Ausführungen zu der Entwicklung im aktuellen Geschäftsjahr sind im Wesentlichen in der Ertragslage im Abschnitt zur Lage der Gesellschaft und zu der Zukunftserwartung im Abschnitt Prognosebericht dargestellt.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Als Werthebel für die finanziellen Steuerungsgrößen liegen in gleicher Weise auch nicht-finanzielle operative Kennzahlen im Fokus des Handelns. Zur besseren Veranschaulichung der Geschäftsentwicklung werden beginnend ab diesem Berichtsjahr auch die Leerstandsquote und die Durchschnittsmiete als wesentliche Kennzahlen zur Steuerung der Mieteinnahmen dargestellt.

Die Leerstandsquote zum Ende des Geschäftsjahres zeigt den Anteil der Wohneinheiten an dem eigenen Wohnungsbestand, die nicht vermietet sind und damit keine Mieterträge erwirtschaften. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter gibt Aufschluss über die Durchschnittsmiete des vermieteten Wohnungsbestands zum Ende des Geschäftsjahres. Insbesondere in der zeitlichen Entwicklung lässt sich daraus die durchschnittlich erzielte Mietsteigerung in den vermieteten Wohnungsbeständen ableiten.

Wirtschaftsbericht

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland wurde im vergangenen Jahr von den Folgen des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine geprägt. Während im Frühjahr 2022 die Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen laut Statistischen Bundesamt (Destatis) zur Erholung der deutschen Wirtschaft beitrug, wurde der Aufschwung mit dem russischen Überfall auf die Ukraine und den infolgedessen stark steigenden Energiepreisen gebremst. Zudem erschwerten verschärfte Material- und Lieferengpässe, hohe Preissteigerungen auch für weitere Güter sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch nachlassende Corona-Pandemie die konjunkturelle Erholung.

Der hohe Verbraucherpreisanstieg schmälerte die Kaufkraft der privaten Haushalte. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ist die deutsche Wirtschaft laut Schätzung von Destatis im Jahr 2022 gemessen am Bruttoinlandprodukt (BIP) um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Gleichwohl belastet die Energiekrise laut Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) die deutsche Wirtschaft weiterhin schwer. Für 2023 wird laut IfW in Deutschland ein BIP-Wachstum von 0,3 % erwartet. In Berlin könnte das BIP im Jahr 2022 laut Investitionsbank Berlin (IBB) um voraussichtlich 2,5 % gestiegen sein. Im 1. Halbjahr 2022 ist die Wirtschaft noch überdurchschnittlich stark gewachsen, Berlin wird sich aber den verschlechternden externen Rahmenbedingungen nicht entziehen können.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich insgesamt stabil. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind laut Bundesagentur für Arbeit 2022 in Deutschland im Jahresdurchschnitt deutlich gesunken. Wobei die Rückgänge auf der günstigen Entwicklung im Vorjahr und im 1. Halbjahr 2022 beruhen. Ab Jahresmitte 2022 hat die Erfassung ukrainischer Geflüchteter zu einem Anstieg im weiteren Jahresverlauf geführt. Gemäß Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 % gesunken. In Berlin betrug die Arbeitslosenquote 8,8 %, rund 1,0 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr und damit der stärkste Rückgang im Vergleich der Bundesländer. Angesichts der Herausforderungen für die Wirtschaft dürfte sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt 2023 vorübergehend eintrüben, sodass eine Arbeitslosenquote in Höhe von 5,5 % (gem. IfW) für Deutschland erwartet wird.

Im Jahr 2022 kam es unter dem Druck insbesondere der Energie- und Lebensmittelpreise zu einem spürbaren Anstieg der Inflation. Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI), lag sie gegenüber dem Vorjahr laut Zahlen von Destatis im Jahresdurchschnitt bei 7,9 %. Für das Jahr 2023 wird erwartet, dass sich der Preisauftrieb abschwächt und die Inflationsrate mit 5,4 % (gem. IfW) etwas niedriger ausfällt. In Berlin dürften die Verbraucherpreise laut IBB im Jahresdurchschnitt 2022 um rund 8,0 % gestiegen sein und dürften 2023 um rund 5,0 % steigen.

Angesichts der hohen Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins in vier Schritten seit Juli 2022 von 0,0 % auf nunmehr 2,5 % zum Jahresende 2022 angehoben. Bereits zum 1. Juli 2022 stellte die EZB die Anleihenkäufe ein. Weitere Anhebungen des Leitzinses dürften in 2023 erfolgen. So hob die EZB zum 8. Februar 2023 den Leitzins auf 3,0 % an. In diesem Umfeld zogen die Bauzinsen in Deutschland im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich an.

Der Zinsanstieg belastet die Immobilienmärkte. Der Markt für Wohneigentum hat sich im Jahresverlauf abgekühlt und die Zeiten hoher Preisanstiege dürften der Vergangenheit angehören. Die fundamentalen Rahmenbedingungen aus Sicht von Vermietern bleiben derweil laut Savills plc (Savills) in Deutschland vorteilhaft. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist spürbar gestiegen, unter anderem durch eine stark gewachsene Bevölkerung und weil sich viele Haushalte momentan keinen Eigenheimerwerb mehr leisten können und daher Mieter bleiben. Deutschlandweit stiegen die inserierten Mieten weiter an und

lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2022 um 6,6 % (Neubau 6,3 %) höher als im Vorjahresquartal. Weitere Mietsteigerungen sind in 2023 wahrscheinlich. Mit Blick auf die Bestandsmieten wäre es laut Deutsche Bank Research (DB Research) keine Überraschung, wenn diese künftig strukturell mit deutlich mehr als 2,0 % pro Jahr zulegen. In Berlin stiegen die inserierten Mieten deutlich an und lagen laut Angaben der Value AG zum Beispiel im Segment gebrauchte Wohnungen im 4. Quartal 2022 um 14,8 % höher als im Vorjahresquartal. Angesichts hoher Kaufpreise und teurer Immobilienfinanzierungen verbleiben laut IBB auch in Berlin vorerst mehr Menschen auf dem Mietmarkt, die Nachfrage nach Wohnraum bleibt somit unverändert hoch.

Während die Wohneigentumspreise in Deutschland zu Jahresbeginn noch kletterten, kühlte die Preisdynamik im Jahresverlauf spürbar ab. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 4. Quartal 2022 dennoch um 0,6 % höher (Neubau 5,2 %) als im Vorjahreszeitraum. Der Preisgipfel bei Eigentumswohnungen in Deutschland wurde innerhalb des ersten Halbjahres erreicht. In der Folge gaben die Wohnungspreise im weiteren Jahresverlauf nach. Trotz des nach wie vor hohen Wohnbedarfs wirken die geänderten Rahmenbedingungen belastend auf die Nachfrage nach Wohneigentum. Angesichts der fundamentalen Angebotsknappheit erwartet DB Research in Deutschland nur eine Preisdelle. In Berlin stiegen die inserierten Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen laut Angaben der Value AG im 4. Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal um 4,5 %. Im Vergleich zum Vorquartal gaben aber auch hier die Preise leicht nach (-0,7 %), nachdem sie im 3. Quartal 2022 noch leicht zulegten. Die Preise für Neubauwohnungen stiegen hier derweil im 4. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal leicht an (+0,9 %).

Die Bevölkerungszahl ist in Deutschland 2022 voraussichtlich erneut gestiegen und dürfte weiterhin wachsen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen sinkt die Bautätigkeit. 2022 wurden nach Schätzung des Zentralverband Deutsches Baugewerbe nur 280.000 Wohnungen fertiggestellt und für 2023 könnten es nur 245.000 sein (2021: 293.393). Die Bundesregierung hatte sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Für 2023 und 2024 schätzt Coldwell Banker Richard Ellis GmbH (CBRE) einen Wiederanstieg der regulären Zuwanderung (Arbeitskräfte, Familiennachzug, Studenten) von über 350.000 Personen pro Jahr als realistisch ein. Infolge des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine befinden sich zudem aktuell rund eine Million Ukraineflüchtlinge in Deutschland. Die Wohnungsknappheit dürfte damit weiter zunehmen. Auch in Berlin ist die Bevölkerung 2022 voraussichtlich erneut gewachsen und in der mittleren Prognosevariante rechnet die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) mit einem Anstieg der Bevölkerungszahl um rund 5,0 % von 2021 bis 2040. Etwa 100.000 Ukraineflüchtlinge sind laut Pressemeldungen 2022 in Berlin geblieben. Nach Prognosen der SenSBW sind in 2022 16.500 neue Wohnungen in Berlin gebaut worden. Das Ziel, durchschnittlich 20.000 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten, wurde damit aber nicht erreicht.

Im Umfeld der Nachwirkungen der Corona-Pandemie und der Auswirkungen des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine war im Jahr 2022 die Bauindustrie mit gestiegenen Preisen, gestörten Lieferketten und bestehendem oder drohendem Materialmangel sowie dem Zinsanstieg konfrontiert. Zudem fehlt es an ausreichenden Fachkräften. Laut DB Research dürften die Baukosten insgesamt in Deutschland im Jahr 2023 kaum zurückgehen. Vor dem Hintergrund rückläufiger Bauinvestitionen könnten sich aber Lieferengpässe entspannen und beispielsweise Rohstoffpreise wie schon in den letzten Monaten weiter fallen. Auch in Berlin bremsen laut IBB die rasant steigenden Bauzinsen den Wohnungsbau, weil viele Bauprojekte nachkalkuliert und angehalten werden. Fachkräftemangel, Lieferengpässe und Preissteigerungen bei Baumaterialien machen sich hier ebenfalls bemerkbar.

Im Zuge der Zinswende zeigte sich der deutsche Wohnimmobilieninvestmentmarkt im Jahr 2022 verhaltener. Das Transaktionsvolumen am Wohninvestmentmarkt betrug laut CBRE Mrd. EUR 13,5 und lag damit 73,0 % niedriger als im Vorjahr. Die Differenz ist zum einen auf die 2021 getätigte Großtransaktion, die Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE zurückzuführen, zum anderen befindet sich der Markt laut CBRE in einer Preisfindungsphase, die durch das neue Zinsumfeld ausgelöst wurde und ebenfalls zum Rückgang des Investitionsvolumens beiträgt. Vor diesem Hintergrund stiegen die Spitzenrenditen sowie die Mieten in den Top-7-Städten an. Am Berliner Transaktionsmarkt wurden laut Jones Lang LaSalle SE im Jahr 2022 Immobilien im Wert von rund Mrd. EUR 11,0 gehandelt, davon bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 25,0 % das zweitgrößte Segment. Das Gesamtvolumen lag etwa 71,0 % niedriger als im Jahr 2021, welches nicht zuletzt durch die oben genannte Großtransaktion geprägt wurde. Sobald die Preisfindungsphase abgeschlossen ist

und größere Sicherheit hinsichtlich der Finanzierungskosten herrscht, dürfte der Berliner Transaktionsmarkt wieder anziehen.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen im Jahr 2022 und zu Jahresbeginn 2023 gehören zum Beispiel Änderungen bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Seit Februar 2022 war die Beantragung von BEG-Sanierungsprogrammen wieder möglich. Im April wurde die BEG-Neubauförderung, mit geänderten Förderbedingungen, wieder aufgenommen. Eine Reform der BEG ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten, damit gelten neue Bedingungen für die Sanierung zum Effizienzhaus-Standard und für Einzelmaßnahmen. Ab März 2023 gilt eine eigene Förderrichtlinie für den Neubau „Klimafreundliches Bauen“. Beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat sich zum 1. Januar 2023 beim Neubau das zulässige Primärenergieniveau verschärft. Außerdem trat am 1. Juli 2022 die Reform des Mietspiegelrechts in Kraft. Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel seitdem Pflicht. Weiterhin beschloss das Bundeskabinett in 2022 den Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter, welches zum 1. Januar 2023 in Kraft trat. Eine für 2023 anstehende Erhöhung des CO₂-Preises wurde auf 2024 verschoben. Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wurde zum 1. Januar 2023 von 2,0 % auf 3,0 % angehoben. Das gilt für Wohngebäude, die ab Anfang 2023 fertiggestellt werden. In Berlin wurde Mitte 2022 das „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ mit städtischen und privaten Akteuren des Wohnungsmarktes geschlossen. Zu den Zielen zählen unter anderem der Bau von mindestens 100.000 Wohnungen bis Ende 2026 und ein verbesserter Mieterschutz. Bereits Ende März 2022 hat der Senat von Berlin die Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ einberufen. Sie soll die Verfassungskonformität einer möglichen Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände zu untersuchen.

Lage der Gesellschaft

Der Wohnungsbestand der GSW Immobilien AG umfasste zum Ende des Geschäftsjahres 32.462 (i. Vj. 39.636) Wohnungen. Die Durchschnittsmiete lag im Berichtsjahr bei EUR 7,39/qm (i. Vj. EUR 7,01/qm) und ist damit gegenüber dem Vorjahr moderat gestiegen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr unternahm die GSW Immobilien AG Anstrengungen zur Verringerung der Leerstände. Neben Maßnahmen zur Aufwertung von nicht vermieteten Wohnungen wurden vor allem gezielte Marketingmaßnahmen für einzelne Kundengruppen eingesetzt. Die Leerstandsquote betrug zum Ende des Geschäftsjahrs 2022 1,0 % (i. Vj. 1,1 %) und liegt damit marktbedingt leicht unterhalb des Vorjahresniveaus.

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 555.753 (i. Vj. TEUR 67.287) bei Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 277.792 (i. Vj. TEUR 313.086) erzielt.

Das gestiegene Jahresergebnis ist im Wesentlichen auf den Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 767.631 zurückzuführen. Der Anstieg spiegelt sich insbesondere in den um TEUR 768.700 höheren Erträgen aus Immobilienverkäufen, in den um TEUR 6.032 gestiegenen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus einem Anstieg der Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 2.287 wider. Gegenläufig wirkten sich die im Vorjahr bilanzierten Gewinne aus den drei Anwachsungen in Höhe von TEUR 5.425 sowie die um TEUR 3.299 gesunkenen Erträge aus Versicherungserstattungen aus.

Darüber hinaus wurde das Jahresergebnis durch das verbesserte Beteiligungsergebnis um TEUR 91.969 sowie durch den Rückgang der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 35.374 positiv beeinflusst. Der Anstieg im Beteiligungsergebnis beruht vorrangig auf Erträgen aus Immobilienverkäufen sowie auf einem Rückgang der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen bei den Tochtergesellschaften, die einen Ergebnisabführungsvertrag mit der GSW Immobilien AG besitzen.

Der Rückgang der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ist insbesondere durch die um TEUR 28.312 rückläufigen Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bedingt.

Ferner hat sich das Zinsergebnis um TEUR 12.362 gegenüber dem Vorjahr verbessert. Im Vorjahr war der Zinsaufwand durch Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von TEUR 10.070 belastet, die im

Berichtsjahr auf TEUR 810 zurückgegangen sind. Infolge der vorzeitigen Ablösung dieser Darlehen haben sich die Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten um TEUR 2.157 vermindert.

Negativ wurde das Jahresergebnis hingegen vor allem durch die um TEUR 206.036 höheren Aufwendungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beeinflusst. Ursächlich hierfür sind die um TEUR 20.750 gestiegenen originären Steuern infolge des Anstiegs des zu versteuernden Gewinns sowie die Veränderung der latenten Steuerverbindlichkeiten, die gegenüber dem Vorjahr um TEUR 185.286 angewachsen sind.

Darüber hinaus wurde das Jahresergebnis durch die um TEUR 76.577 gestiegenen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie durch die um TEUR 3.742 erhöhten Abschreibungen auf Finanzanlagen belastet. Insbesondere infolge der sich stark eintrübenden Marktsituation im Neubaugeschäft sind außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand in Höhe von TEUR 90.318 (i. Vj. TEUR 8.281) angefallen. Gegenläufig sind die planmäßigen Abschreibungen aufgrund von Verkäufen um TEUR 5.510 zurückgegangen.

Ebenfalls wirkte sich die Marktsituation im Neubaugeschäft auch auf den Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 85.900 aus. Für die in den Vorjahren abgeschlossenen Forward Deals für mehrere Bauprojekte wurden Wertberichtigungsbedarfe auf die noch fertigzustellenden Neubauten in Höhe von TEUR 83.896 als Aufwendungen aus den Zuführungen zu den Drohverlustrückstellungen bilanziert.

Ferner haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um TEUR 31.141 verringert. Ursächlich hierfür sind vor allem die im Berichtsjahr durchgeführten Immobilienverkäufe.

Das EBITDA betrug im Berichtsjahr TEUR 954.587 (i. Vj. TEUR 194.415) und liegt damit klar über dem Vorjahresniveau.

Das Jahresergebnis vor Sondereffekten und Ertragsteuern lag klar über dem prognostizierten Ergebnis und ist insbesondere auf das gestiegene Beteiligungsergebnis zurückzuführen.

Vermögenslage

Das Vermögen der Gesellschaft umfasst insgesamt TEUR 3.420.930 (i. Vj. TEUR 3.412.670). Wesentlicher Bestandteil des Vermögens bildet das Sachanlagevermögen mit TEUR 2.185.995 (i. Vj. TEUR 2.602.185).

Das Sachanlagevermögen hat sich trotz der intensivierten Neubautätigkeit infolge der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen und durch die Immobilienverkäufe gegenüber dem Vorjahr um TEUR 416.190 reduziert. Die Sachanlagenintensität beträgt 63,9 % (i. Vj. 76,3 %).

Die Finanzanlagen sind gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 20.409 gemindert. Dabei haben sich die Anteile an verbundenen Unternehmen abschreibungsbedingt um TEUR 13.106 und die Ausleihungen an verbundene Unternehmen um TEUR 7.263 verringert.

Die Zunahme des Umlaufvermögens um TEUR 445.994 ist im Wesentlichen durch die Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 228.528 bedingt. Diese Veränderung beruht zum einen aus einem verkaufsbedingt höheren konzerninternen Cash Pooling Bestand sowie zum anderen aus den gestiegenen Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen. Auf Grund der aktuellen Marktentwicklung hat der Vorstand beschlossen, die Verwertungsstrategie bei einigen der bestehenden Neubauprojekte der Gesellschaft anzupassen. Die entsprechenden Projekte sind nunmehr, entgegen der vorherigen Planung, zur kurzfristigen Veräußerung nach Fertigstellung vorgesehen. Infolgedessen wurden die im Vorjahr im Anlagevermögen ausgewiesenen Neubauprojekte im Berichtsjahr in die im Umlaufvermögen stehenden geleisteten Anzahlungen (für die Forward Deals) in Höhe von TEUR 170.097 sowie in die Grundstücke mit unfertigen und ohne Bauten in Höhe von TEUR 60.133 umgliedert.

Der Anstieg der Bilanzsumme um TEUR 8.261 spiegelt sich auf der Passivseite insbesondere in der Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 476.405 infolge des erzielten Jahresüberschusses wider. Des Weiteren erhöhten sich die passiven latenten Steuern um TEUR 214.300 sowie die Rückstellungen um TEUR 57.684. Die Zunahme der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus höheren sonstigen

Rückstellungen aufgrund von dotierten Drohverlustrückstellungen für mögliche Wertberichtigungsbedarfe auf die noch fertigzustellenden Neubauten.

Gegenläufig haben sich die um TEUR 740.101 rückläufigen Verbindlichkeiten entwickelt. Der Rückgang der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus einer verkaufsbedingten Rückführung von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 404.414 sowie einer ebenfalls verkaufsbedingt stärkeren Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 311.624.

Die Eigenkapitalquote hat sich infolge des Jahresüberschusses trotz der Zunahme der Bilanzsumme von 38,2 % auf 52,1 % erhöht.

Finanzlage

Die Finanzierung der Gesellschaft ergibt sich aus der übergeordneten Finanzierungsstrategie der Unternehmensgruppe und kann grundsätzlich sowohl durch Eigen- als auch durch Fremdkapitaltransaktionen erfolgen.

Im Wesentlichen finanziert sich Deutsche Wohnen durch pfandbrieflich gesicherte Bankdarlehen und unbesicherte Finanzinstrumente wie zum Beispiel Schuldscheindarlehen. Zwischen allen zur Verfügung stehenden Finanzierungsquellen wird jeweils die günstigere Alternative gewählt. Risiken entstehen durch die Abhängigkeit von der zukünftigen Marktentwicklung. Die GSW Immobilien AG finanzierte sich zum 31. Dezember 2022 teilweise durch konzerninterne Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 571.

Darüber hinaus hält die GSW Immobilien AG unverändert Hypothekendarlehen, die bei Ablauf der jeweiligen Zinsfestschreibung fortlaufend prolongiert bzw. refinanziert werden. Hierbei veranschlagen die Banken jeweils marktübliche Margenaufschläge die einer marktüblichen Fluktuation unterworfen sind und sich dementsprechend auch zu unseren Ungunsten entwickeln können. Zurzeit erfahren wir hier marktübliche und angemessene Margenaufschläge.

Die Finanzierung der GSW Immobilien AG findet derzeit vor allem durch die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.171.567 statt.

Die GSW Immobilien AG ist in das Cash-Pooling-System der Deutsche Wohnen SE eingebunden. Zum 31. Dezember 2022 bestehen Forderungen aus dem Cash-Pooling in Höhe von TEUR 137.650 sowie langfristige konzerninterne Ausleihungen in Höhe von TEUR 467.158 und kurzfristige Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 116.148.

Cashflows generiert die Gesellschaft im Wesentlichen durch die Mieteinnahmen, die Weiterbelastung der Betriebskosten sowie durch Erträge aus Immobilienverkäufen. Liquiditätsabflüsse resultieren aus den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sowie aus den Weiterbelastungen der Serviceleistungen.

Liquiditätszuflüsse aus der Finanztätigkeit resultieren aus den Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen, den Erträgen aus den Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie aus den Zinserträgen. Dagegen stehen die Liquiditätsabflüsse aus den Tilgungen von Darlehen sowie den Zinsaufwendungen, die in einem engen Zusammenhang mit der Konzernfinanzierung stehen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund der Einbindung in Deutsche Wohnen und Vonovia und der daraus resultierenden Verbundeffekte sowie der aufgrund des Imparitätsprinzips nicht in den HGB-Werten enthaltenen stillen Reserven der Immobilien als sehr positiv dar.

Chancen- und Risikobericht

Im Rahmen des Zusammenschlusses von Vonovia mit Deutsche Wohnen wurde das Risikomanagement und damit die Steuerung der Chancen und Risiken in beiden Konzernen weitgehend harmonisiert. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass Deutsche Wohnen eine regionale Fokussierung auf das Land Berlin und umliegende Regionen aufweist. Die Beurteilung des Lagebilds von Deutsche Wohnen (als Teilmenge des Vonovia Lagebilds) weicht dadurch aber insbesondere mit

Blick auf die Wirkung externer makroökonomischer Parameter oder die strategische Gesamtausrichtung nicht wesentlich ab.

Deutsche Wohnen ist im unternehmerischen Handeln unterschiedlichen finanziellen und nicht-finanziellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Dabei werden Risiken als mögliche Ereignisse oder Entwicklungen definiert, die eine negative Auswirkung auf die erwartete ökonomische Entwicklung des Unternehmens und seiner Stakeholder haben können. Risiken stellen somit negative Abweichungen zur kurz- und mittelfristigen Planung dar. Chancen sind demgegenüber als mögliche Ereignisse und Entwicklungen definiert, die positive Auswirkungen auf die erwartete ökonomische Entwicklung des Unternehmens und seiner Stakeholder haben können. Chancen stellen daher positive Abweichungen zur kurz- und mittelfristigen Planung dar. Deutsche Wohnen verzichtet auf die explizite Modellierung und Steuerung von Chancen. Zur angemessenen Berücksichtigung von Risiken hat der Vorstand von Deutsche Wohnen ein Risikomanagementsystem implementiert, das auch die Tochtergesellschaften beinhaltet.

Dieses Risikomanagementsystem stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung, Dokumentation und Überwachung aller Risiken sicher, die über die im Performance Management verarbeiteten, kurzfristigen Risiken hinaus im Konzern existieren und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte und damit insbesondere auch die berechtigten nicht-finanziellen Ansprüche der Stakeholder gefährden können. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Hierbei werden Umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen der Mitarbeiter einbezogen.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagementsystem. Das Risikomanagementsystem wird operativ vom Leiter Controlling geführt, der verantwortlich für das Risiko-Controlling ist. Er ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Risikoverantwortlich sind die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands. Sie sind verantwortlich für die Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung, Dokumentation und Kommunikation aller Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Zudem sind sie verantwortlich für den Bericht der Risiken an das Risiko-Controlling in den vorgegebenen Berichtszyklen (regelmäßig halbjährlich sowie ad-hoc, sofern erforderlich).

Die Prüfungen der internen Revision nimmt die externe Prüfungsgesellschaft GdW Revision AG für Deutsche Wohnen vor. Der jährliche Prüfungsplan basiert auf einer risikoorientierten Bewertung der relevanten Prüfungsfelder des Deutsche Wohnen Konzerns und wird vom Vorstand und vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats genehmigt.

Basis des Risikomanagementsystems ist, in Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk, ein Risikouniversum mit vier Hauptrisikokategorien. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Kategorien Strategie, Regulierungsumfeld & gesetzliche Rahmenbedingungen, operatives Geschäft und Finanzierung (inklusive Rechnungslegung und Steuern).

Der noch im Geschäftsjahr 2022 durchgeführte quartalsweise Risikoinventur-Prozess wird ab dem Geschäftsjahr 2023 durch einen halbjährlichen Prozess abgelöst, der die separierbaren Einzelrisiken in die Risikokategorien eingeordnet und anschließend bewertet.

Dabei werden für jedes Risiko die möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb von festgelegten Bandbreiten klassifiziert und in einem konzernumfassenden Risikoregister dokumentiert. Im Risikoregister wird zwischen ertragswirksamen und bilanzwirksamen Risiken unterschieden. Die Risiken werden grundsätzlich quantitativ auf Konzernebene bewertet. Falls dies (ökonomisch) nicht sinnvoll ist, erfolgt die Bewertung qualitativ auf Basis einer detaillierten Matrix mit fünf Schadensklassen. Die auf dieses Risikoregister aufbauende Risikosteuerung fokussiert sich anschließend auf die aktive Steuerung materieller Risiken mit Hilfe konkreter Maßnahmen. Die planmäßige Umsetzung dieser Maßnahmen wird regelmäßig überwacht.

Das Risikomanagementsystem und das Risikoregister unterliegen der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. Zuletzt wurde das Risikomanagementsystem im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen des Zusammenschlusses von Vonovia und Deutsche Wohnen grundlegend überarbeitet. Dabei hat Deutsche Wohnen das

Risikomanagementsystem von Vonovia technisch inhaltlich weitgehend übernommen. Dadurch unterscheidet sich die Beurteilung der Chancen- und Risikolage bei Deutsche Wohnen auch nicht mehr wesentlich von der Beurteilung der Chancen- und Risikolage bei Vonovia insgesamt. Außerdem wurden insbesondere die Schadenklassen auf Grund des nun sichtbar höheren Geschäftsvolumens angepasst. Das Risikomanagementsystem ist derzeit wirksam gem. IDW PS 981 zertifiziert.

Erläuterung wesentlicher Risiken:

Für den Berichtszeitraum wurden nach dem neuen Ermittlungsschema folgende materielle Risiken ermittelt, die grundsätzlich geeignet sind potenzielle Auswirkungen für Deutsche Wohnen und ihre Tochtergesellschaften insgesamt zu entfalten:

Nr.	Risiko	Risikokategorie	Potenzielle Auswirkung
1	Nachteilige Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen	Regulierungsumfeld & gesetzliche Rahmenbedingungen	Spürbar
2	Fehlerbehaftete Erwartungen bei der Verkehrswertermittlung	Operatives Geschäft	Wesentlich
3	Ungünstige Zinsentwicklung	Risiken aus der Finanzierung	Sehr hoch
4	Refinanzierbarkeit von Fremdkapital	Risiken aus der Finanzierung	Sehr hoch
5	Bautechnische Risiken (zum Beispiel bei Brandschutz, Baustoffen etc.)	Operatives Geschäft	Wesentlich
6	Nachteilige makroökonomische Auswirkungen des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine	Operatives Geschäft	Hoch
7	Nicht-Finanzielle Risiken	Operatives Geschäft	Gering

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 ist dabei eine grundsätzliche Verschärfung der Risikolage insbesondere auf Grund des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine und dessen Auswirkungen auf Kapital- und Energiemärkte sowie internationale Lieferketten festzustellen. Nach aktueller Einschätzung bestehen jedoch keine bedrohlichen oder existenzgefährdenden Risiken. Die Risikotragfähigkeitsanalyse ergibt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit, dass der Fortbestand des Unternehmens (mindestens) in den nächsten fünf Jahren gesichert ist.

Regulierungsumfeld und gesetzliche Rahmenbedingungen (insbesondere Risiko 1)

Der Aktionsradius der Wohnungswirtschaft wird in erheblichem Maße durch die Einbettung in das Mietrecht, das Baurecht, das Steuerrecht und das Umweltrecht determiniert. So können sich insbesondere Regelungen zur Höhe und zur Entwicklung von Mieten, Vorschriften zur Ausgestaltung von Modernisierungsmaßnahmen, Vorschriften zur (grunderwerb-)steuerlichen Belastung von Akquisitionen oder Vorschriften zur Umlagefähigkeit von Betriebs- und Nebenkosten nachteilig auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage auswirken. Es ist daher wichtig, dass Änderungstendenzen im

Regulierungsumfeld frühzeitig erkannt und in einem konstruktiven Dialog aktiv begleitet werden. Dazu ist Deutsche Wohnen zum Beispiel in entsprechenden Branchenverbänden tätig und beobachtet systematisch nationale und internationale Regulierungsinitiativen sowie die aktuelle Rechtsprechung. Eine in den vergangenen Geschäftsjahren medial besonders präsente regulatorische Initiative war die Umsetzung des sogenannten „Berliner Mietendeckel“. Ungeachtet des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts zur Nichtigkeit dieser konkreten regulatorischen Bestrebung ist festzustellen, dass die potenziellen Auswirkungen einer ähnlichen Initiative auf Bundesebene wesentliche Verluste nach sich ziehen könnten. Derzeit schätzen wir diese Entwicklungsmöglichkeit jedoch, insbesondere vor dem Hintergrund des Koalitionsvertrags der aktuellen Bundesregierung, als sehr unwahrscheinlich ein. Demgegenüber stufen wir das (spürbare) Risiko einer für die Wohnungswirtschaft zunehmend nachteiligeren Ausgestaltung der bestehenden CO₂-Abgabenverteilung als wahrscheinlich ein. Zur Begrenzung dieses Risikos hat Deutsche Wohnen ein Programm für die energetische Sanierung des Gebäudebestandes beschlossen sowie mit der Entwicklung neuer Methoden zu einer CO₂-reduzierten Energiegewinnung (Kraft-Wärme-Kopplung, Sektorenkopplung etc.) begonnen.

Neben dem Risiko, das sich aus einer zukünftigen Entwicklung des Regulierungsumfelds ergeben könnte, ist aber auch das Risiko aus den bestehenden gesetzlichen Vorschriften hervorzuheben. So können bewusste und unbewusste Verstöße gegen die geltende Rechtslage die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen. Als Beispiele hierfür können eine falsche Einschätzung der (grunderwerb-)steuerlichen Rechtslage im Zuge von Akquisitionen oder die unzureichende Umsetzung von brandschutztechnischen Vorschriften angeführt werden. Die sachgerechte und rechtsprechungskonforme Anwendung der Rechtslage wird daher stetig überprüft. Im Rahmen von komplexen und / oder ungewöhnlichen Transaktionen wird zudem auf die (gutachterliche) Einschätzung von Experten zurückgegriffen.

Operatives Geschäft (insbesondere Risiko 2, Risiko 5, Risiko 6 und Risiko 7)

Das Geschäftsmodell von Deutsche Wohnen ist auf den Markt für Wohnimmobilien zugeschnitten. Dieser Markt erlebte in den letzten Jahren einen regelrechten Boom, Dies lag vor allem daran, dass die Refinanzierungsraten auf einem historischen Tief eingefroren waren, während sich organische Mietsteigerungen und Inflation in etwa die Waage hielten. Das Geschäftsmodell war daher in der Lage (unmittelbar liquiditätswirksame) inflationsadjustierte Überrenditen zu erzielen. Leider haben sich sämtliche dieser Parameter auf Grund des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine verschlechtert. So sind die Inflationsraten in kurzer Zeit auf historische Höchststände gestiegen, wodurch die Zentralbanken schließlich gezwungen waren das Leitzinsniveau spürbar zu erhöhen.

Die gestiegene Inflation hat die relative Attraktivität des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells insgesamt erheblich vermindert. Dies liegt daran, dass Mietsteigerungen in der Regel nur im Zuge von Neuvermietungen, oder im Rahmen von Mietanpassungen gemäß der Entwicklung der kommunalen Mietspiegel möglich sind. Neuvermietungen als Folge von freiwilligen Mieterwechseln sind in Zeiten hoher Inflation und der damit verbundenen hohen finanziellen Belastung von Privathaushalten jedoch zum einen tendenziell seltener. Zum anderen treiben eben diese (selteneren) Neuvermietungen letztlich die Entwicklung der kommunalen Mietspiegel an. Eine unmittelbare flächendeckende Anpassung der Mieten an die aktuelle inflationsäre Entwicklung ist damit nahezu ausgeschlossen. Unmittelbar entstehen daraus zwar keine spürbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass eine dauerhaft hohe Inflationsrate die Immobilienmarktentwicklung insgesamt negativ beeinflussen würde; insbesondere, weil zu befürchten ist, dass in diesem Fall auch das Mietausfallrisiko spürbar steigen würde. Wir halten diese Entwicklung jedoch derzeit für eher unwahrscheinlich, da unterschiedliche makroökonomische Prognosen darauf hindeuten, dass sich die Inflationsraten in naher Zukunft (auch auf Grund der Eingriffe der Zentralbanken) normalisieren werden.

Eben diese Eingriffe der Zentralbanken bergen dabei jedoch unglücklicherweise ein weiteres Risiko für die Immobilienmarktentwicklung. Ein dauerhaft erhöhter Leitzins würde die Finanzierungsoptionen von Immobilienkäufern drastisch einschränken, was wiederum dazu führen würde, dass taktische Immobilienverkäufe aus dem Bestandsportfolio deutlich erschwert werden würden. Wir halten eine dauerhafte Erhöhung des Leitzinses schon allein auf Grund der Schuldsituation südeuropäischer Staaten der Europäischen Union für unwahrscheinlich. Dennoch wurden zur Begrenzung und Überwachung dieses Risikos ein Prozess für die optimale Preisfindung und eine regelmäßige Berichterstattung zu Absatzmengen und Preisen sowie eine regelmäßige Überprüfung von Zielpreisen und Verkaufsvolumenzielen durch das Portfolio-Controlling implementiert.

Im Kontext erhöhter Leitzinsen ist jedoch insbesondere auch die Bewertung der Immobilienbestände hervorzuheben. Sollte der derzeit unverändert bestehende Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien auf Grund der zunehmend teureren Finanzierungsbedingungen einbrechen, würde dies zwangsläufig in fallenden Immobilienpreisen resultieren, die ebenso wie eine dauerhafte Verschlechterung der Mikrolage der Gebäude oder der Makrostandortqualität zu unmittelbar ergebniswirksamen - wenn auch nicht liquiditätswirksamen - außerplanmäßigen Abschreibungen führen würden. Wie zuvor bereits skizziert, halten wir das Risiko eines dauerhaft hohen Leitzinsniveaus auf Grund der gesamteuropäischen Perspektive der EZB jedoch für sehr unwahrscheinlich.

Die komplexe Immobilienbewertungsmodellierung unterliegt darüber hinaus Fehlrissen, denen mit einer eigenen Abteilung für die interne Verkehrswertmittlung begegnet wird, die sich an den Standards professioneller Immobiliengutachter orientiert. Darüber hinaus werden die Verkehrswerte von professionellen, externen und unabhängigen Bewertungsexperten validiert, die ihrerseits nach berufsständischen Regeln arbeiten. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte die Begutachtung durch Jones Lang LaSalle SE.

Weitere Risiken aus dem operativen Geschäft können sich zum Beispiel aus unzureichenden Informationen bezüglich der in den Immobilien verbauten Materialien ergeben, die insbesondere im Zuge des Erwerbs größerer Immobilienbestände wirtschaftlich spürbar werden können, da eine vollständige Begutachtung und Integration zeitintensiv ist. Diesem Risiko wird mit Bestandsbegehungen, regelmäßigen Kontrollen der Gebäudesicherheit unter Berücksichtigung aller baurechtlichen Vorschriften, der Prüfung auf eventuelle Gefahrenstoffe, der Entwicklung von Brandschutzkonzepten zur schrittweisen Umsetzung bei Großmaßnahmen, der Einbindung von Sachverständigen und Gutachtern zur Optimierung der baulichen Maßnahmen sowie einer regelmäßigen Begutachtung der Sonderbauten begegnet. Zur Umsetzung greifen klar formulierte Handlungsanweisungen und Kompetenzregelungen sowie ein standardisierter Integrationsprozess.

Aus der Geschäftsbeziehung der Deutsche Wohnen zur Vonovia SE kann sich darüber hinaus ein wesentliches Dienstleisterrisiko ergeben. Dies umfasst insbesondere operative Risiken aus der Geschäftsbesorgung sowie Risiken aus Energiedienstleistungen. Wir halten dieses Risiko aber auf Grund der objektiv nachprüfbarer historischen Stabilität des Vonovia-Konzerns in der Leistungserbringung für sehr unwahrscheinlich.

Schließlich können sich auch nicht-finanzielle Risiken auf das operative Geschäft auswirken. So hat sich Deutsche Wohnen das Ziel gesetzt bis 2030 eine deutliche Reduktion der Treibhausgasemissionen im deutschen Portfolio zu erreichen. An diesem Klimapfad halten wir trotz eingeschränkter Investitionen in Neubau und Modernisierung im kommenden Jahr unverändert fest. Daher schätzen wir die Risiken, die aus einer Nichteinhaltung des Klimapfads resultieren könnten, als gering ein. Ebenso schätzen wir die Risiken, die sich unmittelbar aus dem Klimawandel ergeben (Überschwemmungen, Extremwetterereignisse, etc.) sowie Risiken, die sich aus dem Verstoß gegen sogenannte Sozialchartas oder gesetzlicher Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement ergeben können, derzeit als gering ein.

Risiken aus Finanzierung (insbesondere Risiko 3 und Risiko 4)

Die zuvor bereits skizzierten nachteiligen Änderungen der makroökonomischen Rahmenparameter drohen sich mittelfristig auch negativ auf die (Re)Finanzierungsstrategie auszuwirken. So könnte ein dauerhaft erhöhter Leitzins einerseits mechanisch die Finanzierungskosten deutlich erhöhen. Darüber hinaus droht aber auch ein mittelbarer zinsinduzierter Effekt auf die Finanzierungskosten, der sich aus einer allgemeinen Verschlechterung der Gesamtsituation an den Immobilienmärkten und dem damit verbundenen Einbruch der Immobilienpreise ergeben könnte. Dies könnte sogar in einem eingeschränkten Zugang zum Anleihenmarkt und der Gefahr einer Nichteinhaltung von Covenants resultieren; was insgesamt in erheblichen wirtschaftlichen Schäden resultieren könnte. Wir halten dieses Risiko derzeit aber für äußerst unwahrscheinlich. Durch aktives und frühzeitiges Management der Fälligkeiten bei Refinanzierungen wird dafür gesorgt, dass ein ausgewogenes Fälligkeitenprofil zur Vermeidung von Klumpenrisiken besteht. Deutsche Wohnen setzt zudem alle am Markt gängigen Instrumente der Finanzierung ein und verfügt intern auch über das Knowhow, diese Instrumente zu platzieren. Damit wird eine einseitige Abhängigkeit von bestimmten Finanzierungsarten vermieden. Der Erhalt des Investmentgrade-Ratings hat bei allen strategischen Entscheidungen oberste Priorität. Entsprechend sind wir mit unseren Rating-Agenturen in intensivem Austausch. Für den sehr unwahrscheinlichen Fall, dass eine Refinanzierung über den Kapitalmarkt temporär nicht möglich sein sollte, besteht die Option des Rückgriffs auf bestehende freie Kreditlinien. Zudem stellt die Entschuldung durch Liquiditätsfreisetzung eine Risikobegrenzungsmaßnahme dar. Zur weiteren Begrenzung von

finanzwirtschaftlichen Risiken überwacht Deutsche Wohnen zudem laufend die Finanzierungsmärkte und ist darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern. Wir erwarten daher auch in der Zukunft die notwendigen Volumina unter Verwendung aller Finanzierungsinstrumente refinanzieren zu können.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegen wir auch einem Liquiditätsrisiko. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten, einem wöchentlichen Finanzstatus und einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis unter Berücksichtigung der jeweiligen Restriktionen. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen.

Insgesamt verfügt die Deutsche Wohnen SE zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel und potenzielle Finanzierungsmöglichkeiten, um mindestens die Zahlungsfähigkeit im kommenden Jahr zu gewährleisten.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes sind keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung erkennbar, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Bericht zu Chancen

Die Nachfrage nach Wohnraum wird in erheblichem Maße von demographischen Faktoren und dem konjunkturellen Umfeld bestimmt. Es ist daher nicht verwunderlich, dass sich die strukturellen Veränderungen in der Gesellschaft seit Beginn des Jahrtausends unmittelbar auf die Wohnungsmärkte ausgewirkt haben. So war einerseits zu beobachten, dass vor allem junge erwerbstätige und tendenziell alleinstehende Menschen zunehmend vom Land in die großen Ballungszentren drängten, in denen die Binnenmigrationswellen auf die Einwanderungsbewegungen des letzten Jahrzehnts trafen und einen regelrechten Urbanisierungsboom auslösten. Es ist zwar zu erwarten, dass die leicht abschwächende Konjunktur die erhebliche Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren etwas abmildern wird, dennoch geht das Institut der Deutschen Wirtschaft davon aus, dass mittelfristig bis zu 308.000 Wohnungen jährlich benötigt werden. Die Prognose des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geht sogar davon aus, dass mittelfristig bis zu 320.000 Wohnungen jährlich benötigt werden. Dies kommt dem Immobilienbestandsportfolio von Deutsche Wohnen zugute, das sich auf kleine und mittlere Haushaltsgrößen im Umfeld des Großraums Berlin konzentriert. Darüber hinaus kann Deutsche Wohnen dem mangelnden Wohnungsangebot aktiv durch sein Development- und Neubaugeschäft entgegenwirken. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass der Koalitionsvertrag der Bundesregierung die Zielmarke von 400.000 neu errichteten Wohnungen jährlich festgeschrieben hat. Diese Zielmarke wird in der laufenden Legislaturperiode mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit weit verfehlt werden. Schadensbegrenzung in diesem Kontext ist mit Blick auf die nächste Bundestagswahl im Jahr 2025 ausschließlich mit unmittelbaren Deregulierungsmaßnahmen und der Förderung privatwirtschaftlicher Initiativen zu erreichen. Dies könnte insbesondere zu einer Ausweitung der Wohnraum- oder Mietförderung führen; was wiederum positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit von Deutsche Wohnen haben könnte.

Die strukturellen Veränderungen in der Gesellschaft stellen die Immobilienwirtschaft jedoch nicht nur vor quantitative Herausforderungen. Einerseits müssen die integrativen Herausforderungen der zuvor skizzierten Migrationsbewegungen bewältigt, andererseits auch genügend Angebote erarbeitet werden, die den demographischen Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft adäquat berücksichtigen. In diesem Kontext könnte sich der vorzeitige Fokus auf eine konsequente Quartiersentwicklung ebenso als Chance erweisen wie die Investitionen in altersgerechte Modernisierung und alternative Wohnkonzepte.

Die Veränderung der Gesellschaft endet jedoch nicht bei der strukturellen Verschiebung demographischer Merkmale, sondern schlägt sich vor allem auch in einem flächendeckenden und tiefgreifenden Sinnes- und Meinungswandel nieder. So ist die Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte in der individuellen Entscheidungsfindung längst kein Nischenthema mehr, sondern inzwischen in der breiten Mitte der Gesellschaft verwurzelt. Deutsche Wohnen hat daher die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen in den Fokus des unternehmerischen Handelns gestellt. Im Hinblick darauf könnte sich die umfangreiche Erfahrung im Bereich der Umsetzung energetischer Modernisierungen und ökologisch nachhaltiger Neubauprojekte als Chance erweisen. Sollte es dadurch gelingen, das Immobilienportfolio mittelfristig nachhaltig und zeitgemäß zu entwickeln, könnte nicht nur die neue Unternehmensstrategie erfolgreich umgesetzt werden, sondern die Marke Deutsche Wohnen zukünftig als Anbieter nachhaltigen Wohnraums wahrgenommen werden. Dahingehend sei auch auf

das bereits seit längerem bestehende Engagement in diversen Forschungs- und Entwicklungsprojekten verwiesen, die sich mit der Entwicklung des nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohnens beschäftigen. Namentlich sei dazu exemplarisch die Erprobung des Angebots von Ladesäulen an Mieterstellplätzen angeführt. Sollte es gelingen diese (und andere) Technologien flächendeckend im Bestandsportfolio einzusetzen, könnten daraus neben der erfolgreichen Umsetzung der neuen Unternehmensstrategie auch spürbare finanzielle Chancen resultieren. In diesem Kontext ist darauf zu verweisen, dass Vonovia im Zuge des „30.000 Dächer Programms“ die dezentrale Energieerzeugung mit Hilfe von Photovoltaikanlagen in den Quartieren bis 2050 massiv vorantreiben will. Sollte dies gelingen, würden erhebliche Erfahrungswerte in diesem Bereich akkumuliert werden, die letztendlich auch für Deutsche Wohnen und im Geschäft mit konzernexternen Vertragspartnern zu spürbaren (finanziellen und nicht-finanziellen) Chancen führen könnten.

Die Veränderung der Gesellschaft schlägt sich darüber hinaus auch in der Art und Weise nieder, wie sie miteinander interagiert. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Megatrends der Digitalisierung und der Mobilität zu nennen, die vor allem in der Immobilienwirtschaft noch in den Kinderschuhen stecken. Deutsche Wohnen investiert daher konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien, die im Falle des flächendeckenden Einsatzes erhebliche Effizienzgewinne ermöglichen könnten. Dies betrifft aktuell zum Beispiel die digitale Vernetzung der Sektoren Strom, Wärme und Mobilität, aber auch die Themen „Predictive Maintenance“ und „Home Automation“. Darüber hinaus erprobt Vonovia unternehmensintern Technologien aus den Bereichen Robotics und künstliche Intelligenz, die mittelfristig in einer erheblich effizienteren (und damit auch ressourcenschonenderen) Verwaltungsarbeit resultieren könnten.

Weitere, auch kurzfristig realisierbare Chancen, stecken vor allem im Value-Add-Geschäft. So erbringt die konzerninterne Handwerkerorganisation bereits einen Großteil der Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für die Wohnimmobilien. Darüber hinaus wird der Anteil der durch die Handwerkerorganisation erbrachten Eigenleistung bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen stetig ausgebaut. Deutsche Wohnen beabsichtigt diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen und auf das gesamte Wohnungsportfolio zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen in den Konzern zu überführen und zu verbessern. In dieser Beziehung hat der Zusammenschluss mit Vonovia dazu geführt, dass Erfahrungen im Bereich der wohnungsnahen Dienstleistungen, vornehmlich im Bereich der Messservices, des Multimediaangebots und der Energieversorgung, gebündelt werden konnten. Dies verspricht einerseits zusätzliche ökonomische Potenziale, aber auch Potenziale im Kundenangebot und damit in der Kundenzufriedenheit.

Durch gezielte kleine, sogenannte taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir zudem die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen. Außerdem besteht die Möglichkeit, durch den Neubau von Gebäuden auf freien Flächen, die in unserem Besitz sind, sowie durch Aufstockung von Gebäuden das Wohnungsangebot insbesondere in Ballungsgebieten zu erweitern und zudem einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in städtischen Lagen zu leisten. Durch gezieltes Monitoring, frühzeitige Einbindung der Mieterinnen und Mieter und Kooperationen mit sozialen, kulturellen und städtischen Einrichtungen können die Skaleneffekte optimal genutzt werden, um Quartiere nachhaltig zu entwickeln und den Bestand dort langfristig wertstabil bzw. wertsteigernd zu halten.

Deutsche Wohnen hat in den vergangenen Jahren aufgrund vorteilhafter Beurteilungen von äußerst günstigen Konditionen am Kapital- und Bankenmarkt profitiert und sich so ein langfristig stabiles und ausgewogenes Finanzierungsfundament erarbeitet. Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bietet sich gerade im aktuellen Kapitalmarktumfeld zudem die Chance zur fortlaufenden Optimierung der Struktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Steigende Inflationsraten und Zinsen im aktuellen Marktumfeld haben es außerdem erforderlich gemacht, die Investitionen unter den Bedingungen der Nachhaltigkeitszielsetzungen vor dem Hintergrund von deren Rentabilität neu zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wird verstärkt das Augenmerk auf die Stärkung der Innenfinanzierung gelegt. Hierzu werden selektiv unvorteilhafte Bestände zunehmend veräußert und alternative Finanzierungsquellen im Sinne von Private Equity-Minderheiten-Investments eruiert. Auch die intensivierten Veräußerungsanstrengungen bei den

Developmentprojekten werden positiv auf die Innenfinanzierungskraft wirken. Insgesamt könnten die gestärkten Innenfinanzierungspotenziale opportunistische Investitionsentscheidungen erlauben um die Profitabilität insgesamt zu erhöhen bzw. verstärkte Nachhaltigkeitsinitiativen und Ertragspotenziale zu verfolgen. Eine Stärkung unserer finanziellen Position, einer Rentabilität unserer (Nachhaltigkeits-) Investitionen sowie unseres Marktanteils in den Metropolregionen könnte sich damit außerdem positiv auf die Beurteilung unserer Kapitalgeber und Rating-Agenturen auswirken und somit unsere attraktiven Finanzierungsoptionen weiter verbessern.

Sollte die Konjunktur auf Grund der aktuellen geopolitischen Entwicklungen in eine gegebenenfalls sogar schwere Rezessionsphase übergehen, würden die Wohnimmobilien zumindest vorübergehend weitestgehend konjunkturunabhängigen Cashflow erzielen. Die damit verbundene Stabilität bietet uns somit die Chance, die finanziellen Verbindlichkeiten auch in Zeiten vorübergehender ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher erfüllen zu können. Als Nachweis für dieses Argument können die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine angeführt werden, die Deutsche Wohnen insbesondere im branchenübergreifenden Vergleich bis dato kaum belastet haben.

Prognosebericht

Die GSW Immobilien AG ist in die Planung von Deutsche Wohnen eingebunden. Insgesamt sind keine grundlegenden Änderungen in der Geschäftstätigkeit absehbar.

Wir gehen derzeit davon aus, dass die Gesellschaft aufgrund der Einbindung in das Cash-Pooling-System der Deutschen Wohnen SE auch im kommenden Jahr ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Bei der Vermietung von Wohnungen steht für die GSW Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften weiter die Erhöhung der Kundenzufriedenheit sowie die Erhöhung der Qualität des Wohnungsbestandes im Rahmen der wertsteigernden Bewirtschaftung und geplanten Modernisierungsprogramme zum klimafreundlichen Betreiben der Wohnquartiere im Mittelpunkt. Insgesamt erwarten wir bei den durchschnittlichen Mieten einen leichten Anstieg.

Auch 2023 wird Deutsche Wohnen angesichts der Entwicklung im Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung die Strategie des selektiven Wohnungsverkaufs weiter fortsetzen und unter Umständen durch strategische Überlegungen intensivieren.

Wir gehen davon aus, dass die Leerstandsquote Ende 2023 klar über dem Niveau des Berichtsjahres liegen wird.

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2023 ein EBITDA, das auf Grund rückläufiger Erträge aus Immobilienverkäufen bei einem gleichzeitigen Anstieg der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen trotz des Wegfalls von Sondereffekten, klar unterhalb des Berichtsjahres liegen wird.

Insgesamt beabsichtigt Deutsche Wohnen und Vonovia, auch im kommenden Geschäftsjahr, die führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt auszubauen.

Berlin, den 23. März 2023

GSW Immobilien AG
Der Vorstand


Konstantina Kanellopoulos


Lars Urbansky


Olaf Weber

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GSW Immobilien AG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GSW Immobilien AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GSW Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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.

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 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 deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der

Grundlage dieses 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 28. April 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Brandt
Wirtschaftsprüfer

Jordan
Wirtschaftsprüfer