
Testatsexemplar

GSW Immobilien AG
Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023
und Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum
31. Dezember 2023

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS



Inhaltsverzeichnis

Seite

Lagebericht.....	1
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2023.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.....	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2023.....	1
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2023 der
GSW Immobilien AG, Berlin

Grundlagen der Gesellschaft

Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die GSW Immobilien AG (nachfolgend kurz: GSW) ist ein verbundenes Unternehmen der Deutsche Wohnen SE, Berlin, sowie 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 geführt.

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 haben bzw. haben können.

Die Haupttätigkeit der GSW 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 und ihrer Tochtergesellschaften liegt in dem Geschäftsbereich DW Berlin Portfolio. Darüber hinaus sind die GSW und ihre Tochtergesellschaften in dem Geschäftsbereich Ost aktiv. Die Geschäftsentwicklung der GSW wird zum Teil durch die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften und den daraus resultierenden Ergebnissen aus den Ergebnisabführungsverträgen beeinflusst.

Im Jahr 2023 wurde die Integration der Systeme und Prozesse auf die Plattform der Vonovia erfolgreich vollzogen. Damit wurde die Grundlage für die Bündelung von gleichartigen Aktivitäten in der integrierten Prozess- und Systemlandschaft gelegt, um für beide Unternehmen Synergien durch entsprechende Harmonisierungs- und Skalenerträge zu generieren. In dem Zuge erfolgte auch die Harmonisierung des Management- und Steuerungssystems.

Steuerungssystem

Finanzielle Leistungsindikatoren

Als vorrangigen finanziellen Leistungsindikator nutzt die GSW im Berichtsjahr das EBITDA.

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 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

Nach robuster Expansion in den Corona-Pandemie Folgejahren 2021 und 2022 und vor dem Hintergrund hoher Lebenshaltungskosten, schwacher Auslandsnachfrage und einer strafferen Geldpolitik hat die europäische Wirtschaft laut Europäischer Kommission an Schwung verloren. In ihrer Herbstprognose erwartet die Kommission für das Jahr 2023 ein Bruttoinlandsprodukt (BIP)-Wachstum von 0,6 % in der Europäischen Union (EU) und im Euroraum. Für die Zukunft wird mit einer leichten Erholung der Wirtschaftsaktivitäten gerechnet, da sich der Verbrauch aufgrund eines immer noch robusten Arbeitsmarkts, eines anhaltenden Lohnwachstums und einer weiteren Abschwächung der Inflation erholt. Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen ist die deutsche Wirtschaft laut Schätzung des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Jahr 2023 gemessen am BIP um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr geschrumpft. Damit setzte sich, so Destatis, die Erholung vom tiefen Einbruch im Coronajahr 2020 nicht weiter fort. Für 2024 wird ein BIP-Wachstum von 0,9 % (lt. Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW)) erwartet.

Laut Bundesagentur für Arbeit waren auch auf dem deutschen Arbeitsmarkt Auswirkungen der schwachen Konjunktur sichtbar. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) stiegen im Jahresdurchschnitt an. Gleichzeitig nahm aber auch die Erwerbstätigkeit leicht zu. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen stieg im Jahresdurchschnitt 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. Im Jahresdurchschnitt 2024 wird eine Arbeitslosenquote von 5,8 % (IfW) erwartet.

Die Inflation hat sich im Laufe des Jahres 2023 wieder abgeschwächt, nachdem es im Jahresverlauf 2022 unter dem Druck der Energie-, Lebensmittel- und anderer Rohstoffpreise noch zu einem spürbaren Anstieg kam. Die Inflationsrate lag gegenüber dem Vorjahr im Jahresdurchschnitt bei voraussichtlich 5,9 % in Deutschland. Für das Jahr 2024 wird erwartet, dass sich der Preisauftrieb weiter abschwächt und die Inflationsrate bei 2,3 % liegen wird. Als Preisdämpfer werden unter anderem die rückläufige Preisentwicklung für Energie, Nahrungsmittel sowie Kerngüter genannt.

Mit der Absicht, die zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2,0 %-Ziel zu erreichen, erhöhte die Europäische Zentralbank im Jahr 2023 den Leitzins weiter in mehreren Schritten, zuletzt im September 2023 auf nun 4,5 %. Der Zinsanhebungszyklus dürfte laut IfW zu einem Ende gekommen sein. In diesem Umfeld lagen die Bauzinsen in Deutschland im Mittel im Jahr 2023 höher als im Vorjahr. Allerdings zeichnete sich zum Jahresende wieder ein leichter Rückgang der Bauzinsen ab.

Das Zinsumfeld belastet die Immobilienmärkte. Die Märkte für Wohneigentum begannen bereits im Jahresverlauf 2022 sich abzukühlen und der Wohninvestmentmarkt ist durch Preisfindungsprozesse und niedrige Transaktionszahlen bestimmt. Dennoch sind die fundamentalen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt in Deutschland laut Savills plc aus Sicht von Investoren sehr attraktiv. Der zinsinduzierten Preiskorrektur im abgelaufenen Jahr wirkt die sich kurzfristig weiter verschärfende Angebotsknappheit entgegen. Am Mietwohnungsmarkt dürfte sich die Lage aus Nutzersicht weiter anspannen, die meisten Eigentümer können mit weiterem Mietwachstum rechnen. Die Nachfrage wächst hier laut bulwiengesa auch aufgrund der Umlenkung von potenziellen Käufern in den Mietermarkt. Deutschlandweit stiegen die inserierten Mieten weiter an und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2023 um 5,7 % (Neubau 5,6 %) höher als im Vorjahresquartal. Laut Deutsche Bank Research (DB Research) dürften die Neuvertragsmieten im laufenden Jahr um etwa 5,0 %, die Mieten bei bestehenden Verträgen um ca. 2,2 % wachsen. Die Kaufpreisdynamik kühlte sich im Jahresverlauf 2022 spürbar ab und setzte sich auch im Jahr 2023 im Allgemeinen fort. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 4. Quartal 2023 um 5,5 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Im Neubausegment lag der Preisindex, dank einer leichten Erholung ab der Jahresmitte, im 4. Quartal 2023 um 0,2 % höher als im Vorjahreszeitraum. DB Research geht davon aus, dass die Marktbereinigung bald abgeschlossen ist.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland ist 2023 voraussichtlich erneut gestiegen und dürfte weiter wachsen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen wird ein Rückgang der Bautätigkeit erwartet. Die aktuelle Mischung aus hohen Baupreisen und gestiegenen Zinsen zeigt spürbar Wirkung. Nach Schätzungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. dürften im Jahr 2023 nur 242.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein, im Vergleich zu 295.000 im Jahr 2022. Für 2024 könnte die Zahl auf 214.000 sinken. Die Bundesregierung hatte sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Das in den kommenden Jahren sinkende Neubauvolumen bedeutet laut Jones Lang LaSalle Inc. insbesondere für die Mietwohnungsmärkte eine weitere Verschärfung des Nachfrageüberhangs. Aufgrund der Kombination aus höheren Zinsen, ungünstigeren Finanzierungsbedingungen und gestiegenen Baukosten befindet sich der Wohnungsbau in einer schwierigen Phase. In Deutschland hatte zudem der Bund die Neubauförderung reduziert und die Neubaustandards Anfang 2023 verschärft. Hinzu kommt die wohnungspolitische Unsicherheit, nachdem Ende 2023 der Nachtragshaushalt 2021 für rechtswidrig erklärt wurde und deshalb der Bundeshaushalt 2024 neu verhandelt werden muss.

Der deutsche Wohninvestmentmarkt zeigte sich im Jahr 2023 verhalten. Das Transaktionsvolumen betrug laut Coldwell Banker Richard Ellis GmbH (CBRE) 5,7 Mrd. EUR und lag damit 59,0 % niedriger als im Vorjahr und war das geringste Transaktionsvolumen seit 2011. Als Hauptgründe für die geringe Dynamik werden die Differenz der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern genannt sowie die auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) folgenden Unsicherheiten und der damit verbundene Vertrauensverlust der Investoren. Seit Ende 2022 stiegen die Spitzenrenditen in den Top-7-Städten nach Angaben von CBRE um fast 80 Basispunkte auf 3,34 % an. CBRE rechnet für 2024 mit einem anziehenden Wohntransaktionsmarkt und etwa 8 Mrd. EUR Investitionsvolumen. Als Treiber dafür werden zum Beispiel die weiter andauernden Portfoliobereinigungen börsennotierter Wohnungskonzerne sowie die Refinanzierungslücke spätzyklischer Investoren genannt.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen im Jahr 2023 und zu Jahresbeginn 2024 gehören in Deutschland zum Beispiel Änderungen am Gebäudeenergiegesetz. So wurde zum Jahresbeginn 2023 im Neubau das zulässige Primärenergieniveau verschärft. Am 1. Januar 2024 trat eine Novelle in Kraft, die darauf abzielt, den Anteil erneuerbarer Energien im Heizungssystem zu erhöhen und Emissionen zu reduzieren. Bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEE) kam es ebenfalls zu Reformen: Seit Jahresbeginn 2023 gelten neue Bedingungen bei der Sanierung zum Effizienzhaus-Standard und für Einzelmaßnahmen. Seit dem 1. März 2023 gibt es eine Förderrichtlinie für klimafreundlichen Neubau; klimafreundliche Gebäude mit Standard Effizienzhaus 40 werden mit günstigeren Krediten gefördert. Allerdings waren im Dezember 2023 die Fördermittel ausgeschöpft. Anträge sollen wieder möglich sein, nachdem der Haushalt 2024 in Kraft ist. Zum 1. Januar 2024 trat auch die neue Richtlinie BEE-Einzelmaßnahmen in Kraft. Sie fördert den Austausch fossiler gegen klimafreundliche Heizungen mit einem Investitionskostenzuschuss. Ein Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter trat zum 1. Januar 2023 in Kraft, zudem erhöhten sich mit Beginn 2024 die Kosten pro Tonne emittiertem CO₂. Der lineare Abschreibungssatz zur Abschreibung von Wohngebäuden wurde zum 1. Januar 2023 von 2,0 % auf 3,0 % angehoben und gilt für ab Januar 2023 fertiggestellte Wohngebäude. Eine geplante degressive Abschreibung für Wohnungsneubau im Rahmen des Wachstumschancengesetzes wurde vorerst vertagt. Eine im Dezember getroffene Einigung zur Reform der EU-Gebäuderichtlinie sieht unter anderem die Senkung des Energieverbrauchs bei Wohngebäuden vor. Die EU verzichtet dabei auf eine Sanierungspflicht für schlecht gedämmte private Wohngebäude. Der Einigung müssen die jeweiligen EU-Institutionen noch formal zustimmen.

Eine vom Berliner Senat einberufene Expertenkommission kam Ende Juni 2023 zu dem Ergebnis, dass die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen juristisch möglich sei. Der Berliner Senat geht nun in die Prüfung für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz.

Lage der Gesellschaft

Der Wohnungsbestand der GSW umfasste zum Ende des Geschäftsjahres 32.571 (i. Vj. 32.462) Wohnungen. Die Durchschnittsmiete lag im Berichtsjahr bei EUR 7,69/qm (i. Vj. EUR 7,39/qm) ist damit entsprechend unserer Vorjahresprognose leicht gestiegen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr unternahm die GSW Anstrengungen zur Verringerung der Leerstände. Neben Maßnahmen zur Aufwertung von nicht vermieteten Wohnungen wurden vor allem gezielte Marketingmaßnahmen für einzelne Kundengruppen eingesetzt. Zum Ende des Geschäftsjahres waren dennoch insgesamt 310 (i. Vj. 471) Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote betrug zum Ende

des Geschäftsjahrs 2023 0,95 % (i. Vj. 1,0 %) und liegt damit, anders als im Vorjahr prognostiziert, nur leicht unter dem Niveau des Vorjahres.

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresfehlbetrag vor Verlustübernahme in Höhe von TEUR 19.510 (i. Vj. Jahresüberschuss TEUR 555.753) bei Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 266.468 (i. Vj. TEUR 277.792) erzielt.

Das verminderte Jahresergebnis ist im Wesentlichen auf den Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 822.993 zurückzuführen. Die Minderung spiegelt sich insbesondere in den um TEUR 829.114 gesunkenen Erträgen aus Immobilienverkäufen, die im Berichtsjahr separat in den Umsatzerlösen ausgewiesen werden, wider. Gegenläufig wirkten sich die um TEUR 6.372 gestiegenen Erträge aus Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen aus.

Darüber hinaus wurde das Jahresergebnis durch das um TEUR 87.661 geringere Beteiligungsergebnis negativ beeinflusst. Der Rückgang im Beteiligungsergebnis beruht vorrangig auf im Vorjahr realisierten Erträgen aus Immobilienverkäufen bei den Tochtergesellschaften, die nicht durch den Rückgang der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Berichtsjahr kompensiert werden konnten.

Ebenfalls negativ wirkte sich das Ergebnis aus Vermietungstätigkeit aus. Infolge der Verkäufe aus dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit um TEUR 10.995 gesunken. Gegenläufig wirkten sich zwar die Entwicklung der Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit zuzüglich der Bestandsveränderung aus Vermietung um TEUR 7.592 aus, allerdings konnte dieser Rückgang, der insbesondere durch die um TEUR 8.745 rückläufigen Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bedingt ist, nicht den Rückgang bei den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit ausgleichen, so dass sich das Ergebnis aus Vermietungstätigkeit in Summe um TEUR 3.403 verschlechtert hat.

Infolge der Bautätigkeit für den Verkauf sind Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sowie Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen in Gesamthöhe von TEUR 11.705 angefallen. Hiervon wurden TEUR 10.885 über die Bestandsveränderung aktiviert.

Positiv hingegen wirkte sich der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 79.678 aus. Ursächlich für den Rückgang sind hauptsächlich die um TEUR 61.762 geringeren Zuführungen zu den Drohverlustrückstellungen für Forward Deals im Neubaugeschäft. Darüber hinaus wurden im Vorjahr die Aufwendungen aus konzerninternen Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von TEUR 16.532 kumuliert in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Ab dem Berichtsjahr 2023 werden diese Aufwendungen nach Art der Leistung unterschiedlich ausgewiesen. Geschäftsbesorgungsaufwendungen für die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wurden im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 17.422 in den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit und die Aufwendungen für die Verwaltung der Gesellschaft in Höhe von TEUR 3.996 unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der Rückgang der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen in Höhe von TEUR 34.548 ist vorrangig auf die geringeren außerplanmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand in Höhe von TEUR 34.746 zurückzuführen.

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 13.095 verschlechtert. Insbesondere durch Refinanzierungsmaßnahmen in einem allgemein gestiegenen Zinsumfeld haben sich die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen um TEUR 16.728 erhöht. Teilweise kompensatorisch wirkte sich der gleichzeitige Rückgang der Zinsaufwendungen an Kreditinstitute und anderen Kreditgeber um TEUR 3.062 aus.

Darüber hinaus haben sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gegenüber dem Vorjahr um TEUR 236.871 verringert. Die Entwicklung der latenten Steuern führte im Berichtsjahr zu einem Steuerertrag in Höhe von TEUR 15.773 (i. Vj. Steueraufwand von TEUR 214.300). Ferner haben sich die originären Steuern um TEUR 6.798 vermindert.

Das EBITDA betrug im Berichtsjahr TEUR 112.966 (i. Vj. TEUR 954.587) und liegt damit, wie im Vorjahr prognostiziert, klar unterhalb des Vorjahresniveaus.

Vermögenslage

Das Vermögen der Gesellschaft umfasst insgesamt TEUR 3.379.552 (i. Vj. TEUR 3.420.930). Wesentlicher Bestandteil des Vermögens bildet das Sachanlagevermögen mit TEUR 2.210.944 (i. Vj. TEUR 2.185.995).

Das Sachanlagevermögen hat sich trotz Abschreibungen insbesondere infolge der intensivierten Neubautätigkeit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 24.949 erhöht. Die Sachanlagenintensität beträgt 65,4 % (i. Vj. 63,9 %).

Die Finanzanlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 6.776 gemindert. Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich im Wesentlichen außerplanmäßig abschreibungsbedingt um TEUR 11.588 verringert und die Ausleihungen an verbundene Unternehmen um TEUR 4.839 erhöht.

Der Rückgang des Umlaufvermögens um TEUR 62.242 ist vorrangig auf die Minderung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 233.638 zurückzuführen. Diese Veränderung beruht auf Refinanzierungsmaßnahmen, die durch den konzerninternen Cash Pool durchgeführt worden sind. Darüber hinaus fielen im Berichtsjahr gesunkene Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen an. Teilkompensatorisch wirkten sich die gestiegenen geleisteten Anzahlungen für die Forward Deals im Neubaugeschäft zum Verkauf um TEUR 132.047 aus. Ferner haben sich die sonstigen Vermögensgegenstände vor allem durch einen Anstieg der Forderungen gegen Finanzämter und Versicherungen um insgesamt TEUR 18.834 erhöht.

Die Abnahme der Bilanzsumme um TEUR 41.378 spiegelt sich auf der Passivseite insbesondere in der Verminderung des Eigenkapitals infolge der Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 79.348 und der passiven latenten Steuern um TEUR 15.773 wider. Gegensätzlich hierzu haben sich die Verbindlichkeiten in Summe um TEUR 48.795 erhöht. Der refinanzierungsbedingte Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um TEUR 150.962 wurde durch die um TEUR 180.313 gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen überkompensiert. Ebenfalls haben sich die erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr um TEUR 12.366 erhöht.

Die Rückstellungen sind in Summe um TEUR 4.976 gestiegen. Die in den sonstigen Rückstellungen dotierten Drohverluste für die Forward Deals im Neubaugeschäft haben sich um TEUR 15.805 erhöht, während die sonstigen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen um TEUR 5.716 gesunken sind. Weiterhin haben sich die Steuerrückstellungen um TEUR 4.911 vermindert.

Die Eigenkapitalquote ist im Berichtsjahr durch die Dividendenausschüttung von 52,1 % auf 50,4 % gesunken.

Finanzlage

Die Finanzierung der Gesellschaft ergibt sich aus der übergeordneten Finanzierungsstrategie der Unternehmensgruppe und kann grundsätzlich sowohl durch Eigen- wie auch 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 finanzierte sich zum 31. Dezember 2023 teilweise durch konzerninterne Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 180.883.

Darüber hinaus hält die GSW 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 findet derzeit vor allem durch die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.020.605 statt.

Die GSW ist in das Cash-Pooling-System der Deutsche Wohnen SE eingebunden. Zum 31. Dezember 2023 bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling in Höhe von TEUR 172.669. Hiergegen stehen langfristige konzerninterne Ausleihungen in Höhe von TEUR 471.997 und kurzfristige Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 20.161.

Cashflows generiert die Gesellschaft im Wesentlichen durch die Mieteinnahmen, die Weiterbelastung der Betriebskosten sowie durch Erträge aus Immobilienverkäufen. Liquiditätsabflüsse resultieren aus den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit, aus der Inanspruchnahme konzerninterner Serviceleistungen sowie aus den Anzahlungen zu den Forward Deals im Neubaugeschäft.

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 eigenen Immobilien, aber auch der der Tochterunternehmen, 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 von der von Vonovia 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 Entwicklung des Unternehmens und seiner Stakeholder haben können. Risiken stellen somit negative Abweichungen zur kurz- und mittelfristigen Planung zum Beispiel zur ESG-Zielsetzung dar. Chancen sind demgegenüber als mögliche Ereignisse und Entwicklungen definiert, die positive Auswirkungen auf die erwartete Entwicklung des Unternehmens und seiner Stakeholder haben können. Chancen stellen daher positive Abweichungen zur kurz- und mittelfristigen Planung zum Beispiel zur ESG-Zielsetzung 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 risikoorientierte Steuerung der Tochtergesellschaften umfasst.

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).

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).

Im Zuge der halbjährlich angestoßenen Risikoinventur werden die separierbaren Einzelrisiken in diese Kategorien 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 (potenzielle Auswirkungen). 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 ist derzeit wirksam gem. IDW PS 981 zertifiziert.

Erläuterung wesentlicher Risiken:

Für den Berichtszeitraum wurden folgende materielle Risiken ermittelt, die grundsätzlich geeignet sind potenzielle Auswirkungen für Deutsche Wohnen 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	Nicht-Finanzielle Risiken	Operatives Geschäft	Gering

Im Vergleich zu den vorherigen Geschäftsjahren ist dabei festzustellen, dass sich die Risikolage grundsätzlich (auf erhöhtem Niveau) stabilisiert hat. So ist zwar zu beobachten, dass die durch die Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg induzierten nachteiligen makroökonomischen Entwicklungen unverändert spürbar präsent sind, allerdings hat die stellenweise unberechenbare Dynamik dieser Entwicklungen zuletzt deutlich abgenommen. Nach aktueller Einschätzung bestehen demnach auch 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.

Wir stufen das (wesentliche) Risiko, dass sich aus der aktuellen Novellierungsinitiative der Gefahrstoffverordnung ergeben könnte, als sehr wahrscheinlich ein. Eine solche Novellierung würde sich kostenseitig negativ auf sämtliche technischen Prozesse (u.a. Kleinreparaturen, Leerwohnungssanierungen, Großinstandsetzungen, Modernisierungen) auswirken. Alle technischen Fachbereiche sind daher im laufenden Geschäftsjahr dazu aufgerufen worden das Risiko grundlegend zu evaluieren. Eine finale Bewertung hängt jedoch maßgeblich vom letztendlich verabschiedeten Gesetz ab.

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)

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 der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs deutlich verschlechtert. So stiegen die Inflationsraten in kurzer Zeit auf historische Höchststände, wodurch die Zentralbanken schließlich gezwungen waren das Leitzinsniveau spürbar zu erhöhen. In den letzten Monaten war zu beobachten, dass die Eingriffe der Zentralbanken ihre avisierte Wirkung auf die Inflation entfalteten, wodurch sich letztlich auch ein erstes Plateau für die Leitzinsentwicklung herausbildete. Mittelfristig werden somit moderat erhöhte Inflationsraten zu erwarten sein, was die relative Attraktivität des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells nicht steigern wird. 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 inflationäre Entwicklungen ist damit nahezu ausgeschlossen. Unmittelbar entstehen aus dieser Sachlage zwar keine spürbaren Verwerfungen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, solange die Inflation nicht erneut erheblich steigt und damit planbar ist. Eine erneute erhebliche Steigerung der Inflationsraten würde schließlich die Immobilienmarktentwicklung insgesamt äußerst negativ beeinflussen, insbesondere, weil die Zentralbanken in diesem Fall gezwungen wären das Leitzinsniveau erneut drastisch zu erhöhen.

Aktuell erscheint dieses Szenario zwar unwahrscheinlich, allerdings wäre selbst eine dauerhafte Stagnation des derzeitigen Zinsniveaus nachteilig für die Immobilienmarktentwicklung. Ein dauerhaft erhöhter Leitzins würde die Finanzierungsoptionen von Immobilienkäufern noch weiter 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 Schuldensituation südeuropäischer Staaten der Europäischen Union aber auch durch die negativen wirtschaftlichen Nachteile der gesamten Europäischen Union für unwahrscheinlich. Dennoch wurde 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.

Die komplexe Immobilienbewertungsmodellierung unterliegt darüber hinaus Fehlerrisiken, denen mit einer eigenen Abteilung für die interne Verkehrswertermittlung 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 2023 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.

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 sogenannter Sozialchartas oder gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement ergeben können, derzeit als gering ein.

Wesentliche Risiken könnten sich ferner aus materiellen Compliance-Verstößen ergeben. In diesem Kontext sei auf die Durchsuchung der Vonovia Unternehmenszentrale am 7. März 2023 durch Ermittlungsbehörden zu verweisen, in deren Rahmen bekannt wurde, dass mehrere ehemalige Mitarbeiter in kriminelle Aktivitäten zum Schaden von Vonovia verwickelt waren. Wenngleich hierzu noch keine finalen Ermittlungsergebnisse vorliegen, zeigen interne Untersuchungen, dass die Vorgänge lediglich in einem kleinen abgegrenzten Teilbereich möglich waren und zu erwarten ist, dass das Compliance-System vergleichbare kriminelle Aktivitäten in einem größeren Rahmen wirksam identifizieren und adressieren würde. Wir halten das Risiko, dass sich aus Compliance-Verstößen signifikante Schäden zum Nachteil von Deutsche Wohnen ergeben könnten, daher für äußerst unwahrscheinlich.

Risiken aus Finanzierung (insbesondere Risiko 3 und Risiko 4)

Die zuvor bereits skizzierten nachteiligen Änderungen der makroökonomischen Rahmenparameter wirken sich negativ auf die (Re)Finanzierungsstrategie aus. So könnte insbesondere ein dauerhaft erhöhter Leitzins einerseits mechanisch die durchschnittlichen Finanzierungskosten deutlich erhöhen. Darüber hinaus droht aber auch ein mittelbarer zinsinduzierter Effekt auf die Finanzierungskosten, der sich aus einer weiteren 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 weltweiten 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 bedienen und bei Bedarf 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 die Zahlungsfähigkeit mindestens 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 demografischen 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. Dies kommt dem Immobilienbestandsportfolio von Deutsche Wohnen zugute, das sich auf kleine und mittlere Haushaltsgrößen im Umfeld deutscher Ballungszentren 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 wurde bereits in 2023 klar verfehlt und wird in der laufenden Legislaturperiode mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls 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 von Vonovia 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 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. Vonovia und Deutsche Wohnen investieren 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 erproben Vonovia und Deutsche Wohnen unternehmensinternen 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 Deutsche Wohnen 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. Dahingehend konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei große Transaktionen im Vonovia Konzern erfolgreich umgesetzt werden, die jederzeit als Blaupause für weitere Minderheitenbeteiligungen an großen Immobilienportfolien genutzt werden könnten. Insgesamt könnten die gestärkten Finanzierungspotenziale opportunistische Investitionsentscheidungen erlauben, um die Profitabilität insgesamt zu erhöhen bzw. verstärkte Nachhaltigkeitsinitiativen und Ertragspotenziale zu verfolgen. Eine Stärkung unserer finanziellen Position, der 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 getrübe Konjunktur auf Grund der aktuellen geopolitischen Entwicklungen in eine 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 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 und ihre 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, ähnlich der Entwicklung im Berichtsjahr.

Auch 2024 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 2024 leicht über dem Niveau des Berichtsjahres liegen wird.

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2024 ein EBITDA, das auf Grund steigender Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit bei einer Abnahme des Sondereffekts aus der Rückstellungszuführung für die Forward Deals trotz eines gleichzeitigen Anstiegs der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen, leicht oberhalb des Berichtsjahres liegen wird.

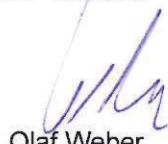
Insgesamt beabsichtigt Deutsche Wohnen und Vonovia, auch im kommenden Geschäftsjahr, die führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt auszubauen.

Berlin, den 28. März 2024

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Lars Urbansky



Olaf Weber



Eva Weiß

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

AKTIVA	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.557,77	7.827,10
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.975.465.333,75		1.953.190.487,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.239.034,82		47.101.228,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.468.968,18		20.393.171,84
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	386.792,89		386.792,89
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		178.403,48
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.129,83		0,00
7. Anlagen im Bau	141.626.431,74		135.281.713,92
8. Bauvorbereitungskosten	770.373,79		0,00
9. Geleistete Anzahlungen	39.964.981,89		29.463.203,59
		<u>2.210.944.046,89</u>	<u>2.185.995.001,77</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	149.586.543,82		161.174.043,82
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen davon gegen Gesellschafter EUR 334.995.000,00 (i. Vj. EUR 338.275.000,00)	471.997.156,07		467.158.000,00
3. Beteiligungen	3.273.451,28		3.273.451,28
4. Sonstige Ausleihungen	583.435,27		611.014,86
		<u>625.440.586,44</u>	<u>632.216.509,96</u>
		<u>2.836.388.191,10</u>	<u>2.818.219.338,83</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	27.244.860,39		27.236.451,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	44.026.629,17		32.896.794,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		3.309.500,33
4. Unfertige Leistungen	101.326.847,67		93.502.426,99
5. Geleistete Anzahlungen	302.143.205,58		170.096.638,21
		<u>474.741.542,81</u>	<u>327.041.812,25</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (i. Vj. EUR 11.237,17)	7.802.030,78		3.307.373,22
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon aus Lieferungen und Leistungen EUR 107.983,35 (i. Vj. EUR 144.628,38)	20.160.555,77		253.798.272,38
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 41.543,71 (i. Vj. EUR 219.059,77)	36.509.579,43		17.675.388,14
		<u>64.472.165,98</u>	<u>274.781.033,74</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
		444.375,87	76.899,20
		<u>539.658.084,66</u>	<u>601.899.745,19</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
davon Disagien EUR 3.505.807,31 (i. Vj. EUR 810.995,43)		3.505.807,31	810.995,43
Bilanzsumme		<u>3.379.552.083,07</u>	<u>3.420.930.079,45</u>
Treuhandvermögen		27.989.428,69	26.536.589,36

PASSIVA	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		56.676.960,00	56.676.960,00
II. Kapitalrücklage		491.372.015,18	491.372.015,18
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		561.982.687,44	6.229.594,77
IV. Bilanzgewinn		592.233.859,30	1.227.334.695,97
		<u>1.702.265.521,92</u>	<u>1.781.613.265,92</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.484.648,00		1.608.468,00
2. Steuerrückstellungen	12.723.710,69		17.634.993,30
3. Sonstige Rückstellungen	<u>119.792.237,13</u>		<u>109.781.147,90</u>
		<u>134.000.595,82</u>	<u>129.024.609,20</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.020.604.564,95		1.171.566.890,05
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>			
<i>EUR 11.115.157,57 (i. Vj. EUR 150.769.124,85)</i>			
<i>davon mit einer Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren</i>			
<i>EUR 827.870.664,84 (i. Vj. EUR 624.258.407,83)</i>			
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren</i>			
<i>EUR 181.618.742,54 (i. Vj. EUR 396.539.357,37)</i>			
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	454.088,46		454.088,46
<i>sämtlich mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>			
3. Erhaltene Anzahlungen	94.779.779,00		82.413.347,44
<i>sämtlich mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>			
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.007.473,72		8.413.566,93
<i>sämtlich mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>			
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.978.383,53		1.613.686,15
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>			
<i>EUR 8.342.769,37 (i. Vj. EUR 764.320,71)</i>			
<i>davon mit einer Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren</i>			
<i>EUR 635.614,16 (i. Vj. EUR 849.365,44)</i>			
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren</i>			
<i>EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00)</i>			
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	180.883.265,73		570.527,33
<i>sämtlich mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>			
<i>davon gegenüber Gesellschaftern EUR 175.626.823,94 (i. Vj. EUR 0,00)</i>			
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen EUR 7.063.065,50 (i. Vj. EUR 170.185,60)</i>			
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein			
Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		8.330,00
<i>sämtlich mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>			
<i>davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (i. Vj. EUR 8.330,00)</i>			
8. Sonstige Verbindlichkeiten	129.877,69		2.471,15
<i>sämtlich mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>			
<i>davon aus Steuern EUR 1.448,00 (i. Vj. EUR 2.301,36)</i>			
		<u>1.313.837.433,08</u>	<u>1.265.042.907,51</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.234.414,48	1.262.469,40
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		228.214.117,77	243.986.827,42
Bilanzsumme		<u>3.379.552.083,07</u>	<u>3.420.930.079,45</u>
Treuhandverbindlichkeiten		27.989.428,69	26.536.589,36

	2023	2022
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	264.814.214,72	275.809.484,27
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.331.007,60	1.774.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00	28.699,61
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	322.842,58	179.998,32
	<u>266.468.064,90</u>	<u>277.792.182,20</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	18.653.503,32	-7.875.114,14
3. Sonstige betriebliche Erträge	23.766.226,47	846.759.505,69
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-164.347.880,45	-156.296.726,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-11.983.266,97	-902.589,61
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-1.869,07	0,00
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-434.840,00	0,00
	<u>-176.767.856,49</u>	<u>-157.199.316,04</u>
5. Personalaufwand		
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR -1.684,85 (i. Vj. EUR -65.538,01)	-1.684,85	-65.538,01
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR -55.571.799,34 (i. Vj. EUR -90.318.067,49)	-93.632.604,28	-128.180.192,18
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-30.097.239,04	-109.774.747,23
8. Erträge aus Beteiligungen	333.584,18	322.514,77
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 333.584,18 (i. Vj. EUR 322.514,77)		
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	19.379.881,34	107.051.650,11
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.042.338,13	5.019.872,88
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.042.338,13 (i. Vj. EUR 5.019.872,88)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	760.518,82	1.424.202,75
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 542.403,86 (i. Vj. EUR 136.961,03)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-11.500.000,00	-13.162.000,00
13. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-81.737,76	-80.940,42
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-35.531.199,43	-23.077.904,38
davon an verbundene Unternehmen EUR -16.731.004,19 (i. Vj. EUR -3.157,55)		
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR -23.862,76 (i. Vj. EUR -29.402,00)		
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.301.412,03	-243.172.225,15
davon latente Steuern EUR 15.772.709,65 (i. Vj. EUR -214.300.324,16)		
16. Ergebnis nach Steuern	<u>-19.509.616,72</u>	<u>555.781.950,85</u>
17. Sonstige Steuern	0,00	-28.858,18
18. Erträge aus Verlustübernahme	19.509.616,72	0,00
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.147.986.951,97	671.581.603,30
20. Einstellungen in die Gewinnrücklagen	-555.753.092,67	0,00
21. Bilanzgewinn	<u>592.233.859,30</u>	<u>1.227.334.695,97</u>

Anhang

für das Geschäftsjahr 2023 der
GSW Immobilien AG, Berlin

A. Allgemeine Angaben

Die GSW Immobilien AG ist ein verbundenes Unternehmen der Deutsche Wohnen SE, Berlin, sowie seit dem 30. September 2021 ein verbundenes Unternehmen der Vonovia SE, Bochum.

Im Jahr 2023 wurde die Integration der Systeme und Prozesse auf die Plattform der Vonovia erfolgreich vollzogen. Damit wurde die Grundlage für die Bündelung von gleichartigen Aktivitäten in der integrierten Prozess- und Systemlandschaft gelegt, um für beide Unternehmen Synergien durch entsprechende Harmonisierungs- und Skalenerträge zu generieren. In dem Zuge erfolgte auch die Harmonisierung des Management- und Steuerungssystems.

Aufgrund des Verschmelzungsvertrags vom 15. August 2023 wurde die Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin, durch Übertragung ihres Vermögens als Ganzes mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2023 zu Buchwerten auf die GSW Immobilien AG verschmolzen. Es erfolgten keine Gegenleistungen, da die GSW Immobilien AG sämtliche Geschäftsanteile der Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH hielt.

Zwischen der GSW Immobilien AG und der Deutsche Wohnen SE besteht ein Beherrschungsvertrag mit einem Verlustausgleichsanspruch.

Für die Projektentwicklung und die Verwaltung des Grundbesitzes sowie für zentralisierte administrative Aufgaben greift die GSW Immobilien AG teilweise auf die Serviceleistungen des Vonovia-Konzerns zurück.

Es besteht eine Cash-Pooling-Vereinbarung zwischen der Gesellschaft und der Deutsche Wohnen SE als Hauptkonteninhaberin.

Für die Erstellung des Jahresabschlusses gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG wird in den nach IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellten Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE für den kleinsten Konsolidierungskreis und der Vonovia SE für den größten Konsolidierungskreis einbezogen. Beide Konzernabschlüsse werden im elektronischen Unternehmensregister offengelegt.

Aufgrund der Aufstellung eines Konzernabschlusses seitens der Deutsche Wohnen SE ist die GSW Immobilien AG gem. § 291 Abs. 1 und 2 HGB von der Erstellung eines eigenen konsolidierten Abschlusses befreit.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs in Euro aufgestellt. 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 14. Juni 2023. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Grundsteuern werden unter den Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit ausgewiesen.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten und – soweit abnutzbar – unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibung auf Bauten erfolgt planmäßig linear zwischen 10 und 73 Jahren.

Die Immobilienbestände werden mit den um planmäßige Abschreibungen verminderten Anschaffungskosten oder – bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung – dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Soweit der Grund für die Wertminderung entfallen ist, wird das Werthaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB beachtet. Die beizulegenden Werte werden aus dem Ertragswert mittels der Discounted Cashflow (DCF) –Methodik abgeleitet. In der DCF-Methodik werden die erwarteten künftigen Jahresreinerträge über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und auf einer jährlichen Basis diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie am Ende des jeweiligen zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag und einen angemessenen Kapitalisierungszinssatz ermittelt. Der Endwert wird zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Bei der Bestimmung von voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen wird auf einen Betrachtungszeitraum von fünf Jahren abgestellt. Dabei werden die auf diesen Zeitraum entfallenden planmäßigen Abschreibungen bei der Ermittlung der Höhe der außerplanmäßigen Abschreibungen mindernd berücksichtigt.

Die Bewertung für die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt 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 Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Ausleihungen des Finanzanlagevermögens werden mit ihren Anschaffungskosten oder – im Fall einer dauernden Wertminderung – dem niedrigeren am Bilanzstichtag beizulegenden Wert angesetzt. Soweit der Grund für die Wertminderung entfallen ist, wird das Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB beachtet. Falls Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen, wird der beizulegende Wert aus dem höheren Liquidationswert oder Ertragswert mit Hilfe der Discounted Cashflow-Methodik auf Basis der Unternehmensplanung bestimmt.

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 gegen inaktive Mieter gebildet worden. Darüber hinaus werden Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen gegen aktive Mieter gebildet, die zwischen 18 % und 95 % liegen, entsprechend der Forderungsfälligkeit und der Zahlungsfähigkeit der Mieter.

Fertige und unfertige Bauleistungen werden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Produktionskosten. Gemeinkosten bestehen nicht, da die Gesellschaft ausschließlich Subunternehmer beschäftigt und kein eigenes Personal einsetzt. Fremdkapitalzinsen werden insoweit in die Herstellungskosten einbezogen, als sie der Herstellung des Bauvorhabens zugeordnet werden können.

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 1,82 % 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.

Der sich aus der unterschiedlichen Bewertung der Altersversorgungsverpflichtungen auf Basis eines Sieben-Jahres- bzw. Zehn-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergebende ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 12 (i. Vj. TEUR 54).

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 des Solidaritätszuschlags auf Basis eines Steuersatzes von 15,825 % und hinsichtlich der Gewerbesteuer auf Basis eines Steuersatzes von 14,350 %. 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.

Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Durch die Anpassung der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 14. Juni 2023 wurden eine neue Aufwandsposition „Aufwendungen aus der Betreuungstätigkeit“ sowie zwei neue Bilanzpositionen „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ eingeführt. Darüber hinaus wurden die Bezeichnungen der „Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung“ in „Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit“ sowie „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ in „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ geändert.

Infolge der Integration der Gesellschaft in den Vonovia-Konzern wird in Bezug auf den Ort der Wahlpflichtangaben sowie dem Umfang von freiwilligen Angaben teilweise die formelle Stetigkeit durchbrochen.

Die folgenden Anpassungen dienen der Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit der Darstellung sowie zur Vereinheitlichung der Einzelabschlüsse im Konzernverbund von Vonovia.

Im Rahmen laufender Betriebsprüfungen wurde mit der zuständigen Finanzbehörde festgelegt, dass die in den Vorjahren als Aufwand gebuchten Zuführungen in die Erhaltungsrücklage bei Wohnungseigentümergeinschaften als sonstiger Vermögensgegenstand zu aktivieren sind. Infolgedessen weist die Gesellschaft im Berichtsjahr einen sonstigen betrieblichen Ertrag in Höhe von TEUR 478 aus.

Ferner wurden im Vorjahr Umsatzerlöse aus dem Verkauf vom Immobilienbeständen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 829.114 in den sonstigen betrieblichen Erträgen sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von TEUR 1.629 in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Ab dem Berichtsjahr 2023 werden diese Umsatzerlöse separat unter den Umsatzerlösen aus Verkauf von Grundstücken und die Aufwendungen unter den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke ausgewiesen.

Außerdem wurden im Vorjahr die Aufwendungen aus konzerninternen Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von TEUR 16.532 kumuliert in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Ab dem Berichtsjahr 2023 werden diese Aufwendungen nach Art der Leistung unterschiedlich ausgewiesen. Geschäftsbesorgungsaufwendungen für die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wurden im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 17.422 in den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit und die Aufwendungen für die Verwaltung der Gesellschaft in Höhe von TEUR 3.996 unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Angabe nach § 274 Abs. 3 Nr. 2 HGB

Zum Bilanzstichtag wurden die BEPS Pillar 2 Regelungen (MinBestRL-UmsG) bereits in deutsches Recht überführt (MinStG), sind aber noch nicht in Kraft getreten. Das Unternehmen fällt in den Anwendungsbereich dieser Regelungen. Die GSW Immobilien AG hat zum Abschlussstichtag eine erste indikative Analyse durchgeführt, um die grundsätzliche Betroffenheit und die Jurisdiktionen zu ermitteln, aus denen das Unternehmen möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit einer Pillar 2 Top-up Tax

ausgesetzt ist. Dabei wurde zunächst geprüft, ob die CbCR Safe Harbour Regelungen einschlägig sind. War ein Land nach Prüfung der Safe Harbour Regelungen nicht von der Pillar Two Berechnung ausgenommen, erfolgte die Berechnung des effektiven Steuersatzes auf vereinfachter Basis. Aus dieser ersten indikativen Analyse wurden keine Länder identifiziert, aus denen die GSW Immobilien AG Auswirkungen einer Pillar 2 Top-up Tax entstünden. Daher wird derzeit davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit bezüglich der Pillar 2 Top-up Tax besteht. Der Konzern verfolgt aufmerksam den Fortschritt des Gesetzgebungsverfahrens in jedem Land, in dem die GSW Immobilien AG tätig ist. Die GSW Immobilien AG wendet die Ausnahme gem. §§ 274 Abs. 1 S. 5, 306 HGB-E an, wonach keine aktiven und passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der zweiten Säule („BEPS Pillar 2“) der OECD bilanziert und auch keine Angaben dazu geleistet werden.“

C. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagengitter dargestellt. Das Anlagengitter ist dem Anhang als Anlage 1 beigefügt.

(2) Finanzanlagen

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ist in der Anlage 2 zum Anhang enthalten.

(3) Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von TEUR 19.698 (i. Vj. TEUR 107.369), aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von TEUR 108 (i. Vj. TEUR 145) sowie aus sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 355 (i. Vj. TEUR 515). Im Vorjahr enthielten die Forderungen noch Forderungen aus dem Finanzverkehr in Höhe von TEUR 145.769.

(4) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der GSW Immobilien AG beträgt zum 31. Dezember 2023 unverändert 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.

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2023 TEUR 561.983.

Die zum 31. Dezember 2010 erstmalig ausgewiesenen anderen Gewinnrücklagen resultieren aus den Anpassungen an das BilMoG, wonach Rückstellungen erstmalig abzuzinsen waren. Gemäß dem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Juni 2023 über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2022 wurde ein Betrag in Höhe von EUR 555.753.092,67 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

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) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 15.437 sowie für Rückstellungen aufgrund von dotierten Drohverlusten für die Forward Deals im Neubaugeschäft in Höhe von TEUR 99.526.

(6) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind durch gewährte Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 1.020.605 (i. Vj. TEUR 1.171.567) besichert.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind antizipative Posten in Höhe von TEUR 55 enthalten. Es handelt sich um aufgelaufene, noch nicht fällige Zinsen.

(7) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Geschäftsjahr aus dem Finanzverkehr in Höhe von TEUR 172.669 (i. Vj. EUR 0,00), aus einem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von TEUR 81 (i. Vj. TEUR 81), aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von TEUR 7.063 (i. Vj. TEUR 171) sowie aus sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.070 (i. Vj. TEUR 319).

(8) Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen der eigenen Immobilienbestände und der der Organgesellschaften.

	Stand zum 01.01.2023 TEUR	Veränderung TEUR	Stand zum 31.12.2023 TEUR
Aktive latente Steuern	38.266	30.994	69.260
Passive latente Steuern	-282.253	-15.221	-297.474
Saldierter passiver Ausweis	-243.987	15.773	-228.214

(9) Treuhandvermögen

Bei dem Treuhandvermögen und den Treuhandverbindlichkeiten handelt es sich ausschließlich um Mietkautionen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(10) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

(11) Sonstige betriebliche Erträge

Im Posten sonstige betriebliche Erträge sind außergewöhnliche Erträge enthalten. Diese betreffen vorrangig periodenfremde Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von TEUR 8.687 sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 7.176.

Weitere periodenfremde Erträge resultieren im Wesentlichen aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen in Höhe von TEUR 462 und aus sonstigen Erträgen aus früheren Jahren in Höhe von TEUR 632.

(12) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Posten sonstige betriebliche Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen enthalten und betreffen vorrangig Aufwendungen aus den Zuführungen zu den sonstigen Rückstellungen für Drohverluste für Wertberichtigungen auf die geleisteten Anzahlungen für die Forward Deals im Neubaugeschäft in Höhe von TEUR 22.134.

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 984 enthalten. Diese betreffen im Wesentlichen die Abschreibung von Forderungen in Höhe von TEUR 784 und Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von TEUR 194.

(13) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten Steueraufwendungen für Vorjahre in Höhe von TEUR 2.921. Diese betreffen im Wesentlichen Körperschaft- und Gewerbesteueranpassungen für die Veranlagungsjahre 2019, 2020 und 2022.

E. Sonstige Angaben

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 2023 mit TEUR 3.861 (Vorjahr: TEUR 7.600). Die Laufzeit der Schuldanerkenntnisse ist grundsätzlich unbegrenzt, wobei die Rückgabe der Schuldanerkenntniserklärungen spätestens nach Tilgung der Darlehen erfolgt.

Darüber hinaus ergeben sich Haftungsverhältnisse aus mehreren Vertragserfüllungsbürgschaften gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 16.356.

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 Liquiditätslage des begünstigten verbundenen Unternehmens sowie der Fertigstellungsabsichten der entsprechenden Bauprojekte als gering einzustufen ist.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen:

	Gesamtbetrag
	TEUR
Erbbauverträge	12.376
Investitionsverpflichtungen	275.972
Bestellobligos	499.578
Gesamt	787.926

Darüber hinaus bestehen jährliche Verpflichtungen aus Dienstleistungsverträgen mit Gesellschaften des Vonovia-Konzerns. Die Abrechnung erfolgt auf Basis der der Gesellschaft zuzurechnenden Kosten für konzerninterne Dienstleistungen. Der Aufwand im Geschäftsjahr 2023 betrug TEUR 37.797.

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

Organe

Mitglieder des Vorstands

Dem Vorstand der GSW Immobilien AG gehören bzw. gehörten folgende Mitglieder an:

Lars Urbansky Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen SE	
Olaf Weber Chief Financial Officer der Deutsche Wohnen SE	ab 6. März 2023
Eva Weiß Chief Development Officer der Deutsche Wohnen SE	ab 1. September 2023
Konstantina Kanellopoulos ehemals Co-Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen SE	ab 1. Januar 2023 bis 31. August 2023

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

An frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen wurden im Geschäftsjahr Bezüge von insgesamt TEUR 93 geleistet. Die Rückstellung für diesen Personenkreis beträgt TEUR 1.485.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehören bzw. gehörten folgende Mitglieder an:

Christoph Schauerte Aufsichtsratsvorsitzender Leiter Rechnungswesen der Vonovia SE	ab 14. August 2023
Philipp Späth Abteilungsleiter Recht der Deutsche Wohnen SE	ab 1. März 2023
Jens Koglin Abteilungsleiter Personal der Deutsche Wohnen SE	ab 1. März 2023
Olaf Weber Aufsichtsratsvorsitzender Chief Financial Officer der Deutsche Wohnen SE	bis 28. Februar 2023
Dr. Fabian Heß Aufsichtsratsvorsitzender General Counsel der Vonovia SE	ab 1. März 2023 bis 11. August 2023
Dirk Sonnberg Stellvertretender Vorsitzender ehemals Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Management GmbH	bis 28. Februar 2023
Stefanie Koch ehemals Geschäftsführerin der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	bis 28. Februar 2023

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8.10 der Satzung 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 TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 26) netto ohne Umsatzsteuer.

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

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt im Geschäftsjahr TEUR 75.

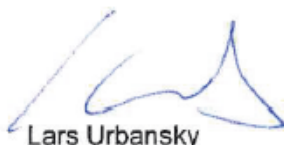
Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 592.233.859,30 setzt sich aus einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 1.227.334.695,97 abzüglich einer Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 79.347.744,00 sowie Einstellungen in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 555.753.092,67 zusammen.

Der Vorstand schlägt für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 1,40 je Aktie bzw. insgesamt EUR 79.347.744,00 vor.

Berlin, den 28. März 2024

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Lars Urbansky



Olaf Weber



Eva Weiß

Entwicklung des Anlagevermögens der GSW Immobilien AG, Berlin

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023		Zugänge		Abgänge Umbuchungen (+/-)		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023		Zugänge		Abgänge Umbuchungen (+/-)		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																					
Erteillich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.807,97		0,00	0,00	0,00	0,00	12.807,97		12.807,97		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.827,10
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	12.807,97		0,00	0,00	0,00	0,00	12.807,97		12.807,97		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.827,10
II. Sachanlagen																					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.433.432.116,51		7.251.529,14	130.002,32	61.684.718,76		2.502.238.364,06		480.241.630,94		55.249.558,32	35.520,09	0,00	8.682.638,83		526.773.030,34		1.975.465.333,75		1.953.190.487,57	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.797.406,99		0,00	0,00	0,00		56.797.406,99		9.696.178,51		8.866.224,78	0,00	0,00	4.031,12		18.556.372,17		38.239.034,82		47.101.228,48	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.807.741,07		0,00	28.100,00	-5.880.235,92		117.899.405,15		103.414.569,23		15.987,74	0,00	0,00	0,00		103.430.436,97		14.468.968,18		20.393.171,84	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten 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		16.023.640,96		0,00	0,00	0,00	0,00		16.023.640,96		0,00		0,00	
6. Technische Anlagen und Maschinen	186.354,40		8.371,39	343.895,85	137.169,86		0,00		19.990,92		21.493,48	41.444,40	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00	178.403,48
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00		22.315,48	0,00	0,00		22.315,48		0,00		185,65	0,00	0,00	0,00		185,65		22.129,83		0,00	
8. Anlagen im Bau	150.131.121,88		92.208.503,63	447.128,13	-55.941.652,70		185.950.844,68		14.848.407,96		29.475.004,98	0,00	0,00	0,00		44.324.412,94		141.626.431,74		135.281.773,92	
9. Bauvorbereitungskosten	0,00		770.373,79	0,00	0,00		770.373,79		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00		770.373,79		0,00	
10. Geleistete Anzahlungen	28.463.203,59		10.501.778,30	0,00	0,00		39.964.981,89		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00		39.964.981,89		29.463.203,59	
Summe Sachanlagen	2.810.240.380,29		110.762.871,73	948.126,10	0,00		2.920.054.125,92		624.245.378,52		83.628.334,95	76.964,49	0,00	8.686.669,95		709.110.079,03		2.210.944.046,89		2.185.995.001,77	
III. Finanzanlagen																					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	197.664.774,35		0,00	227.500,00	0,00		197.437.274,35		36.490.730,53		11.500.000,00	140.000,00	0,00	0,00		47.690.730,53		149.586.543,82		161.174.043,82	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	467.158.000,00		8.189.156,07	3.350.000,00	0,00		471.997.156,07		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00		471.997.156,07		467.158.000,00	
3. Beteiligungen	3.358.926,28		0,00	0,00	0,00		3.358.926,28		86.475,00		0,00	0,00	0,00	0,00		86.475,00		3.273.451,28		3.273.451,28	
4. Sonstige Ausleihungen	611.014,86		0,00	27.579,59	0,00		583.435,27		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00		583.435,27		611.014,86	
Summe Finanzanlagen	668.792.715,49		8.189.156,07	3.605.079,59	0,00		673.376.791,97		36.576.205,53		11.500.000,00	140.000,00	0,00	0,00		47.536.205,53		625.440.586,44		632.216.509,96	
Anlagevermögen insgesamt	3.479.045.903,75		116.952.027,80	4.554.205,69	0,00		3.593.443.725,86		660.826.584,92		105.132.604,28	216.964,49	0,00	8.686.669,95		757.055.534,76		2.836.388.191,10		2.816.219.338,83	

Anteilsbesitzliste der GSW Immobilien AG zum 31. Dezember 2023
gem. § 285 Nr. 11 HGB
Anlage 2 zum Anhang

Soweit nicht anders gekennzeichnet, handelt es sich bei den Angaben um die Werte des letzten vorliegenden Jahresabschlusses zum 31.12.2022.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres TEUR
<i>unmittelbare Beteiligungen</i>				
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00	4.418	-1.453
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00	1.099	0 1)
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00	101.363	0 1)
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00	3.777	0 1)
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00	2.786	-54
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	15.256	0 1)
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00	479	0
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	81,75	5.798	149
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00	903	-388 2)
Siwoqe 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00	11.316	733
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	Berlin	100,00	3.704	-105
STRABAG Residential Property Services GmbH	Berlin	0,49	247	0 1) 3)
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin	49,00	18	-15
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90	328	0
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00	88	-20
<i>mittelbare Beteiligungen</i>				
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00	30.702	0 1)
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00	851	0 1)

¹⁾ Ergebnis nach Ergebnisabführung

²⁾ Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht

³⁾ Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2021

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 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 Lagebe-

richt 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 der Gesellschaft.
- 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 8. April 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer

ppa. Marius Möller
Wirtschaftsprüfer





20000005894680