
Testatsexemplar

GSW Immobilien AG
Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
und Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum
31. Dezember 2024

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS



Inhaltsverzeichnis

Seite

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024.....	1
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2024.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.....	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2024.....	1
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024 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 ist 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.

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

Die deutsche Wirtschaft ist nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2024 gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr geschrumpft und kann sich laut Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) nicht aus der Stagnation lösen. Quartale mit steigender und rückläufiger Wirtschaftsleistung wechseln sich ab. Aufwärtsgerichtet sind insgesamt nur die Dienstleistungsbereiche, während das Verarbeitende Gewerbe und Baugewerbe schrumpfen. Für 2025 wird ein BIP-Wachstum von 0,0 % erwartet. In Berlin wird erwartet, dass das BIP im Jahr 2024 laut Investitionsbank Berlin (IBB) um voraussichtlich knapp 1,3 % anstieg, nach 1,6 % im Vorjahr. Dank sinkender Inflationswerte und eines verlässlichen Reallohnzuwachses sollte die Konsumlaune in Berlin im Jahr 2024 gestiegen sein. Der positive Jahresendspurt im Handel sowie das Wachstum der Dienstleistungen dürften die Hauptstadt etwas stabilisiert haben.

Laut Bundesagentur für Arbeit beeinflusste die wirtschaftliche Stagnation den Arbeitsmarkt. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) stiegen im Jahresdurchschnitt 2024 im zweiten Jahr in Folge an. Gleichzeitig ist aber die Zahl der Erwerbstätigen 2024 gegenüber dem Vorjahr gestiegen und damit auf neuem Höchststand. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen stieg im Jahresdurchschnitt 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %. Das IfW geht von einer Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2025 von 6,3 % aus. In Berlin betrug die Arbeitslosenquote 9,7 %, rund 0,6 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr und damit einer der stärksten Anstiege im Vergleich der Bundesländer. Laut IBB mehren sich die Anzeichen für ein vorübergehendes Ende des langjährigen Beschäftigungsaufbaus in Berlin.

Die Inflation hat sich im Laufe des Jahres 2024 weiter abgeschwächt, vor allem sinkende Energiepreise trugen zu dieser Entwicklung bei. Gemessen am nationalen Verbraucherpreisindex (VPI) lag im Jahresdurchschnitt die Inflationsrate in Deutschland gegenüber dem Vorjahr bei 2,2 %. Für das Jahr 2025 wird im Jahresdurchschnitt ein VPI-Anstieg von 2,2 % (IfW) prognostiziert. In Berlin stiegen die Verbraucherpreise laut Statistischem Amt Berlin-Brandenburg im Jahresdurchschnitt 2024 um 1,6 %.

Mit der Absicht, die zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2,0 %-Ziel zu erreichen, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2023 die Leitzinsen. Der Zinssatz für die Einlagefazilität, mit dem der EZB-Rat den geldpolitischen Kurs steuert, stieg in mehreren Schritten bis auf 4,0 %. Im Juni 2024 begann die EZB den Grad der geldpolitischen Straffung zu reduzieren und senkte den Zinssatz in mehreren Schritten, zuletzt im Dezember 2024 auf 3,0 % bzw. zum 5. Februar 2025 auf 2,8 %. Weitere Zinssenkungsschritte von EZB dürften im laufenden Jahr folgen. In diesem Umfeld waren die Bauzinsen in Deutschland in der Tendenz zuletzt leicht rückläufig, lagen aber 2024 spürbar über dem Niveau von vor dem Jahr der Zinswende 2022.

Der Immobilienmarkt zeigte sich differenziert: Am Markt für Wohneigentum haben sich die Preise weitgehend stabilisiert, mancherorts sind wieder Anstiege zu beobachten. Der Immobilieninvestmentmarkt zeigte sich vergleichsweise noch verhalten aber mit zuletzt wieder steigenden Transaktionsvolumen im Segment Wohnen. Für Projektentwickler gestaltete sich die Situation herausfordernd. Derweil bleiben auf dem Mietwohnungsmarkt in Deutschland die Rahmenbedingungen aus Vermietersicht günstig. Angesichts hoher Wohnungsnachfrage aber rückläufiger Baugenehmigungen ist, so Savills plc, nicht damit zu rechnen, dass die Mietdynamik zum Stillstand kommt. Zementierende Angebotsknappheit und steigende Mieten dürften auch zu steigenden Kapitalwerten führen. Die inserierten Mieten legten deutschlandweit weiter zu und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2024 um 4,7 % (Neubau: 5,1 %) höher als im Vorjahresquartal. Laut Deutsche Bank Research (DB Research) sind die Mieten bei bestehenden Verträgen um mehr als 2,0 % gewachsen. Für 2025 werden weitere Mietanstiege erwartet. Coldwell Banker Richard Ellis GmbH zufolge nimmt der Druck auf den Mietwohnungsmarkt in Berlin stetig zu. Dies führt zu stark steigenden Mietpreisen und einem verstärkten Trend, ins Umland zu ziehen. In Berlin lagen die inserierten Mieten laut Angaben der Value AG im Segment gebrauchte Wohnungen im 4. Quartal 2024 um 7,1 % (Neubau 0,4 %) höher als im Vorjahresquartal.

Seit dem Peak der Hauspreise im Jahr 2022 hatten sich diese merklich abgekühlt. Der Preisrückgang kam im Jahresverlauf im Durchschnitt zum Stillstand. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 4. Quartal 2024 um 0,7 % niedriger als im Vorjahreszeitraum, im Vergleich zum

Vorquartal stiegen die Preise im 4. Quartal bereits wieder leicht um 0,1 %. Andere Marktbeobachter sehen die Preise für Bestandswohnungen (ImmoWelt) bzw. Eigentumswohnungen (Europace AG) im Durchschnitt zum Jahreswechsel bereits leicht über den Vorjahreswerten. Im Neubausegment lag der empirische Preisindex für Eigentumswohnungen im 4. Quartal 2024 um 2,1 % höher als im Vorjahreszeitraum. Die Experten von DB Research, Fitch Ratings und ImmoWelt erwarten, dass die Preise 2025 weiter steigen. In Berlin stiegen die inserierten Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen laut Angaben der Value AG im 4. Quartal 2024 um 0,6 % (Neubau 1,0 %) gegenüber dem Vorjahresquartal.

Die Bevölkerungszahl ist in Deutschland voraussichtlich erneut gestiegen und dürfte noch weiter wachsen. Viele große Städte und Metropolregionen sind von Wohnungsknappheit betroffen. Derweil ist die Bautätigkeit rückläufig. In der Kombination aus höheren Zinsen, ungünstigeren Finanzierungsbedingungen und gestiegenen bzw. hohen Baukosten befindet sich der Wohnungsbau in einer schwierigen Phase. Nach Schätzungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. dürften im Jahr 2024 nur 256.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein, im Vergleich zu rund 294.400 im Jahr 2023. Für 2025 könnte die Zahl auf 229.000 sinken. Die Bundesregierung hatte sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen gesetzt. Da eine rasche Zunahme der Neubautätigkeit laut Savills plc unwahrscheinlich ist, wird Wohnraum noch länger sehr knapp bleiben. Auch in Berlin ist die Bevölkerung 2024 voraussichtlich erneut gewachsen und in der mittleren Prognosevariante rechnet die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit einem Anstieg der Bevölkerungszahl um rund 5,0 % von 2021 bis 2040. Der Nachfrageüberhang nach Wohnraum bleibt, so die IBB, weiter hoch. Im Jahr 2024 sind voraussichtlich rund 15.000 neue Wohnungen in Berlin gebaut worden, 2023 waren es noch knapp 16.000. Auch für 2025 wird keine deutliche Erholung gesehen. Das Ziel, durchschnittlich 20.000 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten, wird damit weiterhin nicht erreicht.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen im Jahr 2024 zählen unter anderen Änderungen am Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Am 1. Januar 2024 trat eine GEG-Novelle in Kraft, die den Anteil erneuerbarer Energien im Heizungssystem erhöhen und Emissionen reduzieren soll. Gleichzeitig führte die BEG eine Richtlinie ein, die den Austausch fossiler Heizungen durch klimafreundliche Heizungen mit Investitionskostenzuschuss unterstützt. Nach einem kurzen Antragsstopp für das BEG-Förderprogramm für klimafreundlichen Neubau konnten seit Februar 2024 wieder Anträge für günstige Kredite bei der KfW gestellt werden. Im Oktober startete dann das Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment, um den Bau von Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu fördern. Das bis Ende 2025 befristete Programm verlangt den Effizienzhausstandard 55. Im Rahmen des Wachstumschancengesetzes wurde im März 2024 die degressive Abschreibung für den Bau von Wohnungen beschlossen. Diese gilt befristet für neu gebaute oder im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen mit Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029. Im Dezember 2024 beschloss die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbremse. Dieser befindet sich jedoch weiterhin im parlamentarischen Verfahren und kommt nicht voran. Mit dem Jahressteuergesetz 2024 führte die Bundesregierung ab dem 1. Januar 2025 eine neue Wohngemeinnützigkeit ein, welche Unternehmen fördert, die bezahlbare Wohnungen bauen und langfristig vermieten. Ende Mai 2024 trat die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie in Kraft, welche u. a. die Senkung des Energieverbrauchs bei Wohngebäuden vorsieht. Die EU verzichtet dabei auf eine Sanierungspflicht für schlecht gedämmte private Wohngebäude. Zu Beginn des Jahres 2025 treten außerdem die Grundsteuerreform und die Anpassung des Wohngeldes an die Preis- und Mietentwicklung in Kraft. Zudem steigt der CO₂-Preis von 45 auf 55 EUR pro Tonne. Die vom Berliner Senat einberufene Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ übergab Ende Juni 2023 ihren Abschlussbericht mit dem Ergebnis, dass die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen ihrer Einschätzung nach juristisch möglich sei. Der Berliner Senat werde in die Prüfung für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz gehen. Im Juli 2024 beauftragte die Initiative eine Kanzlei zur weiteren Ausarbeitung. Ende Dezember 2024 trat zudem das Schneller-Bauen-Gesetz gegen den Wohnungsmangel in Berlin in Kraft.

Lage der Gesellschaft

Der Wohnungsbestand der GSW umfasste zum Ende des Geschäftsjahres 32.792 (i. Vj. 32.571) Wohnungen. Die Durchschnittsmiete lag im Berichtsjahr bei EUR 8,01/qm (i. Vj. EUR 7,69/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 209 (i. Vj. 310) Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote betrug zum Ende des Geschäftsjahrs 2024 0,64 % (i. Vj. 0,95 %) und liegt damit, anders als im Vorjahr prognostiziert, klar unter dem Niveau des Vorjahres.

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 45.038 (i. Vj. Jahresfehlbetrag vor Verlustübernahme in Höhe von TEUR 19.510) bei Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 324.602 (i. Vj. TEUR 266.468) erzielt.

Das verbesserte Jahresergebnis ist im Wesentlichen auf den Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge bei einem gleichzeitigen Rückgang der Abschreibungen und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 25.691 resultiert vor allem aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen, im Wesentlichen bedingt durch Erträge aus der Auflösung von Drohverlustrückstellungen für Forward Deals aus dem Neubaugeschäft durch eine verbesserte Marktsituation als auch durch vorteilhafte Verkaufsabschlüsse, die sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 17.004 erhöht haben sowie aus höheren Erträgen aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von TEUR 7.180.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie der Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens sind gegenüber dem Vorjahr in Summe um TEUR 47.265 gesunken. Ursächlich hierfür sind insbesondere rückläufige außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand in Höhe von TEUR 35.517 sowie dem Wegfall eines außerplanmäßigen Abschreibungsbedarfs auf Finanzanlagen (i. Vj. außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 11.500).

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 20.346 ist hauptsächlich durch die um TEUR 21.275 geringeren Zuführungen zu den Drohverlustrückstellungen für Forward Deals im Neubaugeschäft bedingt.

Darüber hinaus wurde das Jahresergebnis positiv durch den Anstieg des saldierten Ergebnisses aus Immobilienverkäufen um TEUR 5.902 auf TEUR 6.638 (Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken von TEUR 56.247 (i. Vj. TEUR 1.331) abzüglich der verkaufsbedingten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von TEUR 49.609) beeinflusst.

Ebenfalls positiv wirkte sich das gesteigerte Ergebnis aus Bewirtschaftungstätigkeit um TEUR 844 aus. Infolge der leichten Erhöhung der Durchschnittsmieten und dem Anstieg von Wohneinheiten sind die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit um TEUR 3.213 gestiegen. Teilkompensatorisch wirkten sich die Erhöhung der Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit zuzüglich der Bestandsveränderung aus Vermietung um TEUR 2.369 aus. Der Anstieg der Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit resultiert vorrangig aus intensivierten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 5.772 gestiegen sind.

Infolge der Bautätigkeit für den Verkauf sind Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von TEUR 21.425 angefallen. Hiervon wurden TEUR 19.115 über die Bestandsveränderung aktiviert.

Negativ auf das Jahresergebnis wirkte sich hingegen der Rückgang des Beteiligungsergebnisses um TEUR 3.499 aus.

Ferner hat sich auch das Zinsergebnis im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 15.472 verschlechtert. Insbesondere durch Refinanzierungsmaßnahmen für das Neubaugeschäft sowie zweier Kommanditeinlagen in einem allgemein gestiegenen Zinsumfeld haben sich die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen um TEUR 14.594 erhöht.

Darüber hinaus haben sich auch die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gegenüber dem Vorjahr um TEUR 15.052 erhöht. Die Entwicklung der latenten Steuern führte im Berichtsjahr zu einem Steueraufwand in Höhe von TEUR 3.349 (i. Vj. Steuerertrag von TEUR 15.773). Ferner haben sich die originären Steuern um TEUR 4.070 vermindert.

Das EBITDA betrug im Berichtsjahr TEUR 153.591 (i. Vj. TEUR 112.966) und liegt damit, anders als im Vorjahr prognostiziert, klar über dem Vorjahresniveau.

Vermögenslage

Das Vermögen der Gesellschaft umfasst insgesamt TEUR 3.497.364 (i. Vj. TEUR 3.379.552). Wesentlicher Bestandteil des Vermögens bildet das Sachanlagevermögen mit TEUR 2.252.187 (i. Vj. TEUR 2.210.944).

Das Sachanlagevermögen hat sich trotz Abschreibungen insbesondere infolge der Neubautätigkeit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 41.243 erhöht. Die Sachanlagenintensität beträgt 64,4 % (i. Vj. 65,4 %).

Die Finanzanlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 61.767 erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Kommanditeinlagen in zwei neue Kommanditgesellschaften in Höhe von TEUR 65.207. Gegenläufig haben sich die Ausleihungen an verbundene Unternehmen um TEUR 3.420 vermindert.

Der Anstieg des Umlaufvermögens um TEUR 17.879 ist vorrangig auf die Erhöhung der zum Verkauf bestimmten Bauprojekte in Höhe von TEUR 96.551 zurückzuführen. Teilkompensatorisch wirkten sich die gesunkenen geleisteten Anzahlungen für die Forward Deals im Neubaugeschäft um TEUR 49.338 sowie der Rückgang der unfertigen Leistungen aus den noch nicht abgerechneten Betriebskosten um TEUR 10.520 aus. Zudem haben sich die sonstigen Vermögensgegenstände, vor allem durch eine Verringerung der Forderungen gegen Finanzämter, um insgesamt TEUR 13.188 verringert. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind hauptsächlich durch rückläufige Erträge aus Gewinnabführungsverträgen um TEUR 3.904 gesunken.

Der Anstieg der Bilanzsumme um TEUR 117.812 spiegelt sich auf der Passivseite insbesondere in den um TEUR 206.764 gestiegenen Verbindlichkeiten wider. Die konzerninternen Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr, hauptsächlich bedingt durch die Refinanzierung des Neubaugeschäfts sowie der beiden Kommanditeinlagen, um TEUR 202.237 erhöht.

Gegenläufig haben sich die Rückstellungen in Summe um TEUR 57.963 verringert. Die in den sonstigen Rückstellungen dotierten Drohverluste für die Forward Deals im Neubaugeschäft sind durch Auflösung sowie durch Übertragung fertig gestellter Projekte um TEUR 49.658 gesunken. Darüber hinaus haben sich die sonstigen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen um TEUR 4.872 gemindert.

Die Eigenkapitalquote ist im Berichtsjahr trotz des Jahresüberschusses infolge der Dividendenausschüttung von 50,4 % auf 47,7 % 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 2024 teilweise durch konzerninterne Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 383.121.

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 1.006.914 statt.

Die GSW ist in das Cash-Pooling-System der Deutsche Wohnen SE eingebunden. Zum 31. Dezember 2024 bestehen Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling in Höhe von TEUR 376.441. Hiergegen stehen langfristige konzerninterne Ausleihungen in Höhe von TEUR 468.577.

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

Liquiditätszuflüsse aus der Finanztätigkeit resultieren aus den Erträgen aus den Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie aus den Zinserträgen. Dagegen stehen die Liquiditätsabflüsse aus den jährlichen Dividendenzahlungen, 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, bzw. zur Environmental, Social und Governance (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, bzw. 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 die Vermögen-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen können. Das Risikomanagementsystem ist gemäß der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) explizit auch auf Nachhaltigkeitsrisiken ausgerichtet, die insbesondere immaterielle Werte und damit die berechtigten nicht-finanziellen Interessen der Stakeholder gefährden können. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert 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 – regelmäßig halbjährlichen - Berichtszyklen. Unvermittelt auftretende Risiken von erheblicher Bedeutung sind ad-hoc an Vorstand und Aufsichtsrat zu berichten. Im Geschäftsjahr 2024 war eine solche ad-hoc Meldung nicht zu verzeichnen.

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, bewertet und anschließend dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt.

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

Das Risikomanagementsystem ist derzeit gemäß 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	Wesentlich
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
7	Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt	Operatives Geschäft	Spürbar

Wie schon im letzten Geschäftsjahr ist grundsätzlich festzustellen, dass sich die Risikolage auf erhöhtem Niveau stabilisiert hat. Zweifellos sind die Auswirkungen der schwächelnden Wirtschaft, des

unverändert andauernden Ukraine-Kriegs sowie der schwer kalkulierbaren politischen Gesamtlage nach dem Ende der Ampel-Koalition und der noch ausstehenden Regierungsbildung spürbar. Dennoch sind einerseits beispielweise mit Blick auf die gesamteuropäischen Rahmenparameter (insbesondere Inflation, Zins, Wachstum) auch positive Signale beobachtbar. Andererseits ist die Lage auch weit von der teilweise unkalkulierbar dynamischen Entwicklung entfernt, die Anfang des Jahrzehnts bestand. Nach aktueller Einschätzung ist daher davon auszugehen, dass die Gesamtrisikolage grundsätzlich beherrschbar ist und demnach insbesondere auch keine bedrohlichen oder existenzgefährdenden Risiken bestehen. 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 unter anderem in entsprechenden Branchenverbänden tätig und beobachtet systematisch nationale und internationale Regulierungsinitiativen sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Es ist mit Blick auf die Risikokategorie festzustellen, dass durch die Novellierung der Gefahrstoffverordnung im Geschäftsjahr 2024 ein wesentliches Risiko der Vorjahre vermindert worden ist. Zwar ist unverändert zu verzeichnen, dass sämtliche technischen Prozesse (unter anderem Kleinreparaturen, Leerwohnungssanierungen, Großinstandsetzungen, Modernisierungen) weiter an die neue Regulierungslage angepasst werden müssen; was (gegebenenfalls neue) prozessinhärente Risiken entstehen lässt. Allerdings ist die ursprünglich vorgesehene Asbest-Erkundungspflicht für Gebäudebaujahre vor 1993 letztendlich nicht in die Verordnung aufgenommen worden; wodurch das zentrale Risiko dieser Regulierungsinitiative entfallen ist.

Es ist jedoch auch festzustellen, dass durch die noch ausstehende Regierungsbildung nach der Bundestagswahl am 23. Februar 2025 unklar ist in welche Richtung sich die regulatorischen Rahmenbedingungen in den kommenden vier Jahren bewegen werden. Aus den Wahlprogrammen der potenziellen Koalitionspartner sind sowohl stark deregulierende Forderungen als auch beispielweise die Forderung einer bundesweiten Mietpreisbremse bis hin zu Ansätzen einer Verstaatlichung des Immobiliensektors zu entnehmen. Wir halten zwar insbesondere den zuletzt genannten (letzlich populistischen) Extremstandpunkt für äußerst unwahrscheinlich, dennoch wird bis zur Veröffentlichung des Koalitionsvertrags, den wir etwa zur Jahresmitte erwarten, unklar sein, wie sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft entwickeln werden. Wir schätzen das Risiko daher im Vergleich zum Vorjahr als leicht erhöht und vor allem kurzfristig als deutlich schwerer kalkulierbar ein. Es sei jedoch auch darauf verwiesen, dass ein Koalitionsvertrag diese Unkalkulierbarkeit zumindest in der Mittelfrist wieder deutlich senken wird.

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, Risiko 7)

Das Geschäftsmodell von Deutsche Wohnen ist auf den Markt für Wohnimmobilien zugeschnitten. Dieser Markt erlebte im letzten Jahrzehnt 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 zu Beginn des Jahrzehnts 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. Im letzten Geschäftsjahr war zu beobachten, dass diese Zinserhöhungen die erwarteten Wirkungen auf die Inflation erzielten, wodurch die Zentralbanken erste Lockerungsschritte in Ihrer Zinspolitik einleiteten. Im Geschäftsjahr 2025 ist eine (moderate) Fortsetzung dieser Zinssenkungspolitik zu erwarten. Allerdings ist auch zu erwarten, dass die Zentralbanken mittelfristig ein Plateau oberhalb der Nullzinspolitik der 2010er-Jahre einnehmen werden, da die langfristigen Inflationserwartungen unverändert leicht oberhalb des „2,0%-Ziels“ der EZB rangieren.

Diese Gesamtkonstellation wirkt grundsätzlich negativ auf das wohnungswirtschaftliche Geschäftsmodell. 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 erhöhter Inflation und der damit verbundenen erhöhten finanziellen Belastung von Privathaushalten jedoch zum einen tendenziell seltener. Zum anderen treiben eben diese (selteneren) Neuvermietungen die Entwicklung der kommunalen Mietspiegel. Eine unmittelbare flächendeckende Anpassung der Mieten an inflationäre Entwicklungen ist damit nahezu ausgeschlossen. Aus dieser Sachlage heraus entstehen zwar unmittelbar keine spürbaren Verwerfungen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Eine erneute erhebliche Steigerung der Inflationsraten würde jedoch die Immobilienmarktentwicklung insgesamt äußerst negativ beeinflussen, insbesondere, weil die Zentralbanken in diesem Fall gezwungen wären das Leitzinsniveau erneut spürbar zu erhöhen. Wir halten diese Situation aktuell zwar für unwahrscheinlich. Allerdings ist derzeit auch noch nicht klar abzusehen, ob die US-Regierung wirklich bereit ist einen zollgetriebenen Handelskonflikt mit China und Europa voranzutreiben. Die Auswirkungen eines solchen Vorgehens sind unkalkulierbar, könnten allerdings zu wirtschaftlichen Verwerfungen und ggf. einer strafferen Zinspolitik führen.

Selbst eine dauerhafte Stagnation des derzeitigen Zinsniveaus wäre jedoch grundsätzlich nachteilig für die Immobilienmarktentwicklung. Ein dauerhaft erhöhter Leitzins würde die Finanzierungsoptionen von Immobilienkäufern weiter einschränken, was wiederum dazu führen würde, dass taktische und strategische Immobilienverkäufe deutlich erschwert werden würden. Zur Begrenzung und Überwachung dieses Risikos, wurde 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 2024 erfolgte die Begutachtung durch CBRE.

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 sind. 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 sowie bis 2045 (nahezu) klimaneutral zu werden. An diesem Klimapfad halten wir unverändert fest. Daher schätzen wir die Risiken, die aus einer Nichteinhaltung des Klimapfads resultieren könnten, als gering ein. Allerdings ist zu beobachten, dass die nationalen und europäischen Ziele zur zukünftigen Klimaneutralität derzeit noch untererfüllt sind. Dies könnte wiederum dazu führen, dass der CO₂-Preis im Laufe des Jahrzehnts stärker steigt als erwartet. Wir halten dieses Risiko jedoch derzeit - insbesondere mit Blick auf die politische Durchsetzbarkeit derartiger Vorhaben - für gering. 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. Deutsche Wohnen hat jedoch ein gemäß IDW PS 980 zertifiziertes Compliance-Management System etabliert, das direkt vom Chief Compliance Officer verantwortet wird. Wesentliche Eckpunkte des Compliance-Management-Systems sind ein Verhaltens- und Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Deutsche Wohnen-Mitarbeiter und Vertragspartner definiert. Flankiert wird das Compliance-Management-System von einem externen Ombudsmann, sowie einer Compliance-Hotline, die auch der allgemeinen Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Wir halten das Risiko, dass sich aus Compliance-Verstößen zukünftig 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 erhöhen. Darüber hinaus droht aber auch ein mittelbarer zinsinduzierter Effekt auf die Finanzierungskosten, der sich aus einer Verschlechterung der Gesamtsituation an den Immobilienmärkten und dem damit verbundenen nochmaligen 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 davon auszugehen, dass diese Trends auch in den kommenden Jahren anhalten werden und die Schere zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage somit noch größer werden wird. Zu diesem Schluss kommt auch die

Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, die davon ausgeht, dass mittelfristig jährlich 350.000 bis 400.000 Wohneinheiten gebaut werden müssen.

Dies kommt einerseits 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 sei darauf verwiesen, dass in dem derzeit noch zu verhandelnden Koalitionsvertrag mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mehr oder weniger konkrete Ziele zur Milderung der Wohnungsnot in den Ballungsräumen und zum Neubau aufgeführt sein werden. Es sei aber auch darauf verwiesen, dass bereits der letzte Koalitionsvertrag konkrete Zielgrößen enthielt, die dann in der Legislaturperiode weit verfehlt wurden. Es ist daher zu erwarten, dass die Erwartungshaltung an die neue Bundesregierung ungleich höher sein wird. Dies könnte wiederum in Deregulierungsmaßnahmen, der Förderung privatwirtschaftlicher Wohnungsbauintiativen und der Ausweitung der Wohnraum- und Mietförderungen münden, was die Geschäftsaktivitäten von Deutsche Wohnen positiv beeinflussen würde.

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 weiter nachhaltig und zeitgemäß zu entwickeln, könnte die Marke Deutsche Wohnen zukünftig als Anbieter nachhaltigen Wohnraums wahrgenommen werden. In diesem Kontext wird Deutsche Wohnen im Geschäftsjahr 2025 den Ankauf von nicht-modernisierten Gebäuden zur energetischen Modernisierung und anschließendem Wiederverkauf als Initiative in das Geschäftsmodell integrieren. Sollte es gelingen dieses Geschäftsmodell mittelfristig stabil zu skalieren, wäre dies eine Chance sowohl zu den Klimazielen der Bundesregierung beizutragen als auch erhebliche ökonomische Potentiale für Deutsche Wohnen zu heben. Darüber hinaus sei auch auf das bereits seit längerem bestehende Engagement in diversen Forschungs- und Entwicklungsprojekten verwiesen, die sich mit der Entwicklung des nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohnens beschäftigen. Namentlich sei dazu exemplarisch die Erprobung von dezentralen quartiersgebundenen Wärmepumpen oder der Erarbeitung von Mieterstromangeboten genannt. Sollte es gelingen diese und andere Technologien dauerhaft und flächendeckend im Bestandsportfolio einzusetzen, könnten auch daraus spürbare finanzielle Chancen resultieren.

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 unverändert noch in den Kinderschuhen stecken. Deutsche Wohnen investiert daher konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien, die im Falle des flächendeckenden Einsatzes erhebliche Effizienzgewinne ermöglichen könnten. Dies betrifft aktuell zum Beispiel die digitale Vernetzung der Sektoren Strom, Wärme und Mobilität, aber auch die Themen „Predictive Maintenance“ und „Home Automation“. Darüber hinaus erprobt Deutsche Wohnen unternehmensintern Technologien aus den Bereichen Robotics und künstliche Intelligenz, die mittelfristig in einer erheblich effizienteren 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.

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 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 neu zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wird verstärkt das Augenmerk auf die Stärkung der Innenfinanzierung gelegt. Hierzu werden selektiv unvorteilhafte Bestände veräußert und alternative Finanzierungsquellen bspw. über Minderheitsbeteiligungen von Private-Equity Fonds geprüft. Derzeit bestehen im Vonovia-Konzern bereits zwei solcher Beteiligungsstrukturen mit Apollo Global Management. Im Geschäftsjahr 2025 wird eine dritte folgen. 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 derzeitige leichte Rezession auf Grund der derzeit bestehenden geopolitischen Risiken in eine schwere Rezessionsphase übergehen, würden die Wohnimmobilien zumindest vorübergehend weitestgehend konjunkturunabhängigen Cashflow erzielen. Die damit verbundene Stabilität bietet uns die Chance, die finanziellen Verbindlichkeiten auch in Zeiten vorübergehender ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher erfüllen zu können und sogar durch weitere Immobilienverkäufe zu mindern. Als Nachweis für dieses Argument können die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs angeführt werden, die Deutsche Wohnen insbesondere im branchenübergreifenden Vergleich unterdurchschnittlich belastet haben.

Durch die Hauptversammlungsbeschlüsse der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE am 23. Januar 2025 beziehungsweise am 24. Januar 2025 wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen beiden Gesellschaften geschlossen, der mit Eintragung in das Handelsregister der Deutsche Wohnen SE wirksam werden wird. Dieser Vertrag wird insbesondere eine einheitliche Leitung der Gesellschaften ermöglichen und viele juristische Schwierigkeiten in der Kooperation beseitigen. Mit Wirksamkeit des Vertrags werden sich somit spürbare Chancen mit Blick auf noch nicht gehobene Synergiepotenziale ergeben. Die Eintragung in das Handelsregister der Deutsche Wohnen SE ist derzeit aufgrund einer Anfechtungsklage gegen den Hauptversammlungsbeschluss der Vonovia SE noch nicht gesichert.

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.

Auch 2025 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 2025 moderat über dem Niveau des Berichtsjahres liegen wird.

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2025 ein EBITDA, das auf Grund des Wegfalls des Sondereffekts aus der Auflösung von Rückstellung insbesondere für den Drohverlust der Forward Deals bei einem gleichzeitigen Anstieg der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen und einem Rückgang im Verkaufsergebnis, klar unterhalb des Berichtsjahres liegen wird.

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

Berlin, den 7. April 2025

GSW Immobilien AG
Der Vorstand

Lars Urbansky

Olaf Weber

Eva Weiß

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

AKTIVA	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	3.557,77
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.007.486.455,72	1.975.465.333,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.067.598,72	38.239.034,82
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.462.572,97	14.468.968,18
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	386.792,89	386.792,89
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.376,86	22.129,83
6. Anlagen im Bau	187.499.525,99	141.626.431,74
7. Bauvorbereitungskosten	2.800.983,54	770.373,79
8. Geleistete Anzahlungen	<u>24.412.926,28</u>	<u>39.964.981,89</u>
	<u>2.252.187.232,97</u>	<u>2.210.944.046,89</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	149.594.431,18	149.586.543,82
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen <i>davon gegen Gesellschafter EUR 331.575.000,00 (i. Vj. EUR 334.995.000,00)</i>	468.577.156,07	471.997.156,07
3. Beteiligungen	68.480.129,44	3.273.451,28
4. Sonstige Ausleihungen	<u>555.855,68</u>	<u>583.435,27</u>
	<u>687.207.572,37</u>	<u>625.440.586,44</u>
	<u>2.939.394.805,34</u>	<u>2.836.388.191,10</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	49.280.460,79	27.244.860,39
2. Bauvorbereitungskosten	23.690.494,85	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	43.394.149,29	44.026.629,17
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	51.457.130,05	0,00
5. Unfertige Leistungen	90.807.295,29	101.326.847,67
6. Geleistete Anzahlungen	<u>252.805.678,47</u>	<u>302.143.205,58</u>
	<u>511.435.208,74</u>	<u>474.741.542,81</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.619.051,04	7.802.030,78
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	733.377,47	0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.512,54	0,00
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen <i>davon aus Lieferungen und Leistungen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 107.983,35)</i>	16.257.049,42	20.160.555,77
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.011.232,93	0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (i. Vj. EUR 41.543,71)</i>	23.321.382,45	36.509.579,43
	<u>45.948.605,85</u>	<u>64.472.165,98</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
	153.055,95	444.375,87
	<u>557.536.870,54</u>	<u>539.658.084,66</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
<i>davon Disagien EUR 432.331,07 (i. Vj. EUR 3.505.807,31)</i>	432.331,07	3.505.807,31
Bilanzsumme	<u>3.497.364.006,95</u>	<u>3.379.552.083,07</u>
Treuhandvermögen	29.368.509,86	27.989.428,69

PASSIVA	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	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	561.982.687,44
IV. Bilanzgewinn	557.923.811,83	592.233.859,30
	<u>1.667.955.474,45</u>	<u>1.702.265.521,92</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.336.932,00	1.484.648,00
2. Steuerrückstellungen	12.153.917,98	12.723.710,69
3. Sonstige Rückstellungen	<u>62.546.602,95</u>	<u>119.792.237,13</u>
	<u>76.037.452,93</u>	<u>134.000.595,82</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.006.914.185,54	1.020.604.564,95
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		
<i>EUR 124.788.492,89 (i. Vj. EUR 11.115.157,57)</i>		
<i>davon mit einer Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren</i>		
<i>EUR 772.208.927,78 (i. Vj. EUR 827.870.664,84)</i>		
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren</i>		
<i>EUR 109.916.764,87 (i. Vj. EUR 181.618.742,54)</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	106.944.035,56	94.779.779,00
<i>sämtlich mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.792.588,52	8.007.473,72
<i>sämtlich mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.967.147,91	8.978.383,53
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		
<i>EUR 10.667.996,52 (i. Vj. EUR 8.342.769,37)</i>		
<i>davon mit einer Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren</i>		
<i>EUR 299.151,39 (i. Vj. EUR 635.614,16)</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	383.120.519,56	180.883.265,73
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		
<i>EUR 344.394.519,56 (i. Vj. EUR 180.883.265,73)</i>		
<i>davon mit einer Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren</i>		
<i>EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00)</i>		
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren</i>		
<i>EUR 38.726.000,00 (i. Vj. EUR 0,00)</i>		
<i>davon gegenüber Gesellschaftern EUR 378.853.270,32 (i. Vj. EUR 175.626.823,94)</i>		
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen EUR 6.146.358,43 (i. Vj. EUR 7.063.065,50)</i>		
7. Sonstige Verbindlichkeiten	409.351,50	129.877,69
<i>sämtlich mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		
<i>davon aus Steuern EUR 1.274,50 (i. Vj. EUR 1.448,00)</i>		
	<u>1.520.601.917,05</u>	<u>1.313.837.433,08</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.206.359,56	1.234.414,48
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	231.562.802,96	228.214.117,77
Bilanzsumme	<u>3.497.364.006,95</u>	<u>3.379.552.083,07</u>
Treuhandverbindlichkeiten	29.368.509,86	27.989.428,69

	2024	2023
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	268.027.608,05	264.814.214,72
b) aus Verkauf von Grundstücken	56.247.025,03	1.331.007,60
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	327.469,09	322.842,58
	<u>324.602.102,17</u>	<u>266.468.064,90</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	8.595.389,88	18.653.503,32
3. Sonstige betriebliche Erträge	49.457.011,54	23.766.226,47
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-148.429.418,19	-164.347.880,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-71.034.189,29	-11.983.266,97
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-3.274,53	-1.869,07
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-110.040,28	-434.840,00
	<u>-219.576.922,29</u>	<u>-176.767.856,49</u>
5. Personalaufwand		
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-343,23	-1.684,85
davon für Altersversorgung EUR -343,23 (i. Vj. EUR -1.684,85)		
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-57.867.774,31	-93.632.604,28
davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR -20.055.161,92 (i. Vj. EUR -55.571.799,34)		
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.751.009,07	-30.097.239,04
8. Erträge aus Beteiligungen	417.089,04	333.584,18
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 417.089,04 (i. Vj. EUR 333.584,18)		
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	15.824.263,94	19.379.881,34
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.998.859,98	5.042.338,13
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.998.859,98 (i. Vj. EUR 5.042.338,13)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	99.333,59	760.518,82
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 542.403,86)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-11.500.000,00
13. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-109.039,64	-81.737,76
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-50.298.111,39	-35.531.199,43
davon an verbundene Unternehmen EUR -31.324.898,14 (i. Vj. EUR -16.731.004,19)		
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR -16.859,24 (i. Vj. EUR -23.862,76)		
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-21.353.153,68	-6.301.412,03
davon latente Steuern EUR -3.348.685,19 (i. Vj. EUR 15.772.709,65)		
16. Ergebnis nach Steuern	<u>45.037.696,53</u>	<u>-19.509.616,72</u>
17. Erträge aus Verlustübernahme	0,00	19.509.616,72
18. Jahresüberschuss	45.037.696,53	0,00
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	512.886.115,30	1.147.986.951,97
20. Einstellungen in die Gewinnrücklagen	0,00	-555.753.092,67
21. Bilanzgewinn	<u>557.923.811,83</u>	<u>592.233.859,30</u>

Anhang

für das Geschäftsjahr 2024 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.

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. Die aktuell gültige Cash-Pooling-Vereinbarung sieht unter anderem eine Trennung zwischen kurzfristigen und langfristigen Entnahmen und Einlagen vor.

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 2024 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 Neubauprojektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt intern. Die wesentlichen Bewertungsparameter sind für die zum Verkauf vorgesehenen Wohn- und Geschäftsbauten Marktmieten einschließlich der erwarteten Marktmietsteigerung, die geplanten Instandhaltungskosten und die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze und für die Wohnprojektimmobilien, die dauerhaft dem Eigenbestand zugeführt werden sollen, zum 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 1,96 % p.a. angesetzt. Biometrische Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln Heubeck 2018 G. Der Gehaltstrend wird mit 3,00 % p.a., der Rententrend mit 2,20 % p.a. angenommen.

Der sich aus der unterschiedlichen Bewertung der Altersversorgungsverpflichtungen auf Basis eines Sieben-Jahres- bzw. Zehn-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergebende Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum 31. Dezember 2024 TEUR -7 (i. Vj. ausschüttungsgesperrte TEUR 12).

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.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 16. Juni 2023 hat beschlossen, den im festgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen Bilanzgewinn von EUR 1.227.334.695,97 in Höhe von EUR 79.347.744,00 als Dividende an die Aktionäre auszuschütten (Dividende von EUR 1,40 je für das Geschäftsjahr 2022 dividendenberechtigter Stückaktie der Gesellschaft) sowie weitere EUR 555.753.092,67 in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Anstelle des für einen Gewinnvortrag verbleibenden Differenzbetrags von EUR 592.233.859,30 wies der Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung einen – um den zur Ausschüttung als Dividende vorgesehenen Betrag von EUR 79.347.744,00 – zu hohen Betrag von EUR 671.581.603,30 als Gewinnvortrag aus.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Mai 2024 hat beschlossen, einen Betrag von EUR 79.347.744,00 als Dividende an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen. Dem Beschluss wurde dabei irrtümlich ein Bilanzgewinn von EUR 1.147.986.951,97 zugrunde gelegt, der die im Vorjahr getätigte Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen von EUR 555.753.092,67 nicht berücksichtigte. Die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres erfolgt auf Basis des Bilanzgewinns des festgestellten Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023.

Es wird beabsichtigt, die Beschlüsse höchst vorsorglich der Hauptversammlungen über die Gewinnverwendungen der Geschäftsjahre 2022 und 2023 durch klarstellende Beschlüsse im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Mai 2025 zu korrigieren.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme, dass die ordentliche Hauptversammlung der GSW Immobilien AG am 27. Mai 2025 der Neufassung der Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinns der Geschäftsjahre 2022 und 2023 zustimmt.

C. Angabe nach § 274 Abs. 3 Nr. 2 HGB

Die BEPS Pillar 2 Regelungen wurden Ende 2023 in deutsches Recht überführt (MinStG) und sind am 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Der Konzern fällt in den Anwendungsbereich dieser Regelungen. Die GSW Immobilien AG hat zum Abschlussstichtag eine Analyse durchgeführt, um die Betroffenheit und die Jurisdiktionen zu ermitteln, aus denen die Gruppe 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. Danach fallen alle Länder unter die CbCR Safe Harbour Regelungen, so dass zum 31. Dezember 2024 keine Top-up Tax anfällt. Die GSW Immobilien AG wendet die Ausnahme gem. § 274 Abs. 3 HGB an, wonach keine aktiven und passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der zweiten Säule („Pillar 2“) der OECD bilanziert und auch keine Angaben dazu geleistet werden. Der Konzern verfolgt aufmerksam den Fortschritt des Gesetzgebungsverfahrens in jedem Land, in dem die GSW Immobilien AG tätig ist.

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 16.142 (i. Vj. TEUR 19.698), sowie aus sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 115 (i. Vj. TEUR 355). Im Vorjahr enthielten die Forderungen noch Forderungen aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von TEUR 108.

(4) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der GSW Immobilien AG beträgt zum 31. Dezember 2024 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 2024 unverändert TEUR 561.983.

Die anderen Gewinnrücklagen resultieren zum einen aus den Anpassungen an das BilMoG, wonach Rückstellungen erstmalig abzuführen waren in Höhe von TEUR 6.230 sowie zum anderen aus der Einstellung von einem Teil des Bilanzgewinns 2022 in Höhe von TEUR 555.753 auf Basis des Gewinnverwendungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 16. Juni 2023.

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 5.668 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 10.565 sowie für Rückstellungen aufgrund von dotierten Drohverlusten für die Forward Deals im Neubaugeschäft in Höhe von TEUR 49.868.

(6) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind durch gewährte Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 1.006.914 (i. Vj. TEUR 1.020.605) besichert.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind antizipative Posten in Höhe von TEUR 21 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 376.442 (i. Vj. EUR 172.669), aus einem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von TEUR 109 (i. Vj. TEUR 81), aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von TEUR 6.146 (i. Vj. TEUR 7.063) sowie aus sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 424 (i. Vj. TEUR 1.070).

(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 01.01.2024 TEUR	Veränderung TEUR	Stand zum 31.12.2024 TEUR
Aktive latente Steuern	69.260	-26.598	42.662
Passive latente Steuern	-297.474	23.249	-274.225
Saldierter passiver Ausweis	-228.214	-3.349	-231.563

(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 15.867 sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 24.148.

Weitere periodenfremde Erträge resultieren im Wesentlichen aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen in Höhe von TEUR 1.088 sowie Erträge aus früheren Jahren in Höhe von TEUR 471.

(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 859.

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.242 enthalten. Diese betreffen Abschreibung und Ausbuchungen von Forderungen in Höhe von TEUR 1.768, Aufwendungen für bereits abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 330 sowie Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von TEUR 144.

E. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin der GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170178 GbR, Berlin und der GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse ergeben sich aus mehreren Vertragserfüllungsbürgschaften gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 19.722.

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 Fertigstellungsabsichten der entsprechenden Bauprojekte als gering einzustufen ist.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen:

	Gesamtbetrag
	TEUR
Erbbauverträge	13.165
Investitionsverpflichtungen	201.888
Bestellobligos	289.500
Gesamt	504.553

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 2024 betrug TEUR 40.476.

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

Organe

Mitglieder des Vorstands

Dem Vorstand der GSW Immobilien AG gehören folgende Mitglieder an:

Lars Urbansky
Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen SE

Olaf Weber
Chief Financial Officer der Deutsche Wohnen SE

Eva Weiß
Chief Development Officer der Deutsche Wohnen SE

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 94 geleistet. Die Rückstellung für diesen Personenkreis beträgt TEUR 1.337.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:

Christoph Schauerte
Aufsichtsratsvorsitzender
Leiter Rechnungswesen der Vonovia SE

Jens Koglin
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Abteilungsleiter Personal der Deutsche Wohnen SE

Philipp Späth
Abteilungsleiter Recht der Deutsche Wohnen SE

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 Aufsichtsratsmitglieder verzichten für das Geschäftsjahr 2024 auf die ihnen zustehende Aufsichtsratsvergütung in vollem Umfang.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt im Geschäftsjahr TEUR 95.

Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 557.923.811,83 setzt sich aus einem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 512.886.115,30 sowie dem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 45.037.696,53 zusammen.

Der Vorstand schlägt für das Geschäftsjahr 2024 vor, von dem Bilanzgewinn einen Betrag in Höhe von EUR 1,40 je Aktie bzw. insgesamt EUR 79.347.744,00 als Dividende an die Aktionäre auszuschütten und den restlichen Betrag von EUR 478.576.067,83 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 7. April 2025

GSW Immobilien AG
Der Vorstand

Lars Urbansky

Olaf Weber

Eva Weiß

Entwicklung des Anlagevermögens der GSW Immobilien AG, Berlin

	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2024 EUR		Zugänge EUR		Abgänge EUR		Umbuchungen (+/-) EUR		Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2024 EUR		Abschreibungen		Buchwerte 31.12.2024 EUR		
												Zugänge	Abgänge (+/-)	Zuschreibungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände															
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.807,97	12.807,97	7.511,15	7.511,15	0,00	0,00	0,00	0,00	12.807,97	12.807,97	0,00	0,00	0,00	0,00	3.557,77
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	12.807,97	12.807,97	7.511,15	7.511,15	0,00	0,00	0,00	0,00	12.807,97	12.807,97	0,00	0,00	0,00	0,00	3.557,77
II. Sachanlagen															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.502.238.364,09	2.581.649.863,00	51.672.296,07	1.427.990,49	29.167.191,33	2.581.649.863,00	2.581.649.863,00	2.581.649.863,00	2.581.649.863,00	2.581.649.863,00	50.076.711,03 *	283.450,92	2.402.863,17	2.402.863,17	1.975.465.333,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbau- und anderen Bauten	56.797.406,99	19.576.359,30	0,00	37.221.047,69	0,00	19.576.359,30	19.576.359,30	19.576.359,30	19.576.359,30	19.576.359,30	417.611,70	17.247.420,28	219.803,01	18.067.598,72	38.239.034,82
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	117.899.405,15	114.893.009,94	3.547.626,58	0,00	-6.554.021,27	114.893.009,94	114.893.009,94	114.893.009,94	114.893.009,94	114.893.009,94	0,00	0,00	0,00	11.462.572,97	14.468.968,18
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	386.792,89	386.792,89	0,00	0,00	0,00	386.792,89	386.792,89	386.792,89	386.792,89	386.792,89	0,00	0,00	0,00	386.792,89	386.792,89
5. Bauten auf fremden Grundstücken	16.023.640,96	16.023.640,96	0,00	0,00	0,00	16.023.640,96	16.023.640,96	16.023.640,96	16.023.640,96	16.023.640,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.315,48	74.692,95	52.377,47	0,00	0,00	74.692,95	74.692,95	74.692,95	74.692,95	74.692,95	41.130,44	0,00	0,00	70.376,86	22.129,83
7. Anlagen im Bau	185.950.844,68	232.482.229,62	40.311.266,96	0,00	6.220.117,98	232.482.229,62	232.482.229,62	232.482.229,62	232.482.229,62	232.482.229,62	13.894.782,22	0,00	13.236.491,53	187.499.525,99	141.626.431,74
8. Bauvorbereitungskosten	770.375,79	2.800.983,54	2.030.609,75	0,00	0,00	2.800.983,54	2.800.983,54	2.800.983,54	2.800.983,54	2.800.983,54	0,00	0,00	0,00	2.800.983,54	770.375,79
9. Geleistete Anzahlungen	39.964.881,89	24.412.926,28	13.281.232,43	0,00	-28.833.288,04	24.412.926,28	24.412.926,28	24.412.926,28	24.412.926,28	24.412.926,28	0,00	0,00	0,00	24.412.926,28	39.964.881,89
Summe Sachanlagen	2.920.054.125,92	2.992.300.498,48	110.895.411,26	38.649.038,70	0,00	2.992.300.498,48	2.992.300.498,48	2.992.300.498,48	2.992.300.498,48	2.992.300.498,48	64.393.235,39	17.530.871,20	15.889.177,71	2.252.187.232,97	2.210.944.046,89
III. Finanzanlagen															
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	197.437.274,35	197.437.274,35	0,00	0,00	0,00	197.437.274,35	197.437.274,35	197.437.274,35	197.437.274,35	197.437.274,35	0,00	0,00	7.887,36	149.594.431,18	149.594.431,18
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	471.987.156,07	468.577.156,07	0,00	3.420.000,00	0,00	468.577.156,07	468.577.156,07	468.577.156,07	468.577.156,07	468.577.156,07	0,00	0,00	0,00	468.577.156,07	471.987.156,07
3. Beteiligungen	3.358.926,28	66.566.604,44	66.206.678,16	0,00	0,00	66.566.604,44	66.566.604,44	66.566.604,44	66.566.604,44	66.566.604,44	0,00	0,00	0,00	66.480.129,44	3.273.451,28
4. Sonstige Ausleihungen	583.435,27	555.855,68	0,00	27.579,59	0,00	555.855,68	555.855,68	555.855,68	555.855,68	555.855,68	0,00	0,00	0,00	555.855,68	583.435,27
Summe Finanzanlagen	673.376.791,97	735.135.890,54	66.206.678,16	3.447.579,59	0,00	735.135.890,54	735.135.890,54	735.135.890,54	735.135.890,54	735.135.890,54	0,00	0,00	7.887,36	687.207.572,37	625.440.856,44
Anlagevermögen insgesamt	3.593.443.725,86	3.727.448.196,99	176.109.600,57	42.104.129,44	0,00	3.727.448.196,99	3.727.448.196,99	3.727.448.196,99	3.727.448.196,99	3.727.448.196,99	64.396.793,16	17.530.871,20	15.887.065,07	2.939.394.805,34	2.836.388.191,10

* davon 6.529.018,85 EUR Inanspruchnahme Drehverstückelung

Anteilsbesitzliste der GSW Immobilien AG, Berlin zum 31. Dezember 2024
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 31.12.2023.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres TEUR
<i>unmittelbare Beteiligungen</i>				
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00	4.268	-150
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	3.730	944
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	15.256	0 1)
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00	524	44
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	82,92	-4.410	408
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00	521	-382 2)
Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Hamburg	26,74	5	0
Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG	Hamburg	13,15	5	0
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00	11.822	490
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	Berlin	100,00	3.460	-244
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90	1	352
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00	91	3
<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

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der

bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 07. April 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer

ppa. Marius Möller
Wirtschaftsprüfer





20000006224060