

GSW Immobilien AG

**Bericht des Aufsichtsrats,
Konzernabschluss und Zusammengefasster
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021**



Inhaltsverzeichnis

I. An die Aktionär:innen

Bericht des Aufsichtsrats

II. Zusammengefasster Lagebericht

III. Konzernabschluss

Konzernbilanz

Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamtergebnisrechnung

Konzerneigenkapitalspiegel

Konzernkapitalflussrechnung

IV. Anhang zum Konzernabschluss

Anteilsbesitzliste

V. Bestätigungsvermerk

VI. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Disclaimer

I. An die Aktionär:innen

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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

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

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

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

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

Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorstandsvergütung

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

Aufsichtsratsvergütung

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

Corporate Governance

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

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

Jahres- und Konzernabschluss 2021

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

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

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

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

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2021 gab es im Vorstand keine Veränderung.

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

Berlin, im April 2022

GSW Immobilien AG

Für den Aufsichtsrat



Philip Grosse
Vorsitzender des Aufsichtsrats

GSW Immobilien AG

Zusammengefasster Lagebericht 2021

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

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

II. Zusammengefasster Lagebericht

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen des Konzerns	11
1.1.	Geschäftsmodell	11
1.2.	Strategie	11
1.3.	Steuerung	11
1.4.	Immobilienportfolio	13
2.	Wirtschaftsbericht	14
2.1.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
2.2.	Geschäftsverlauf	17
2.3.	Mitarbeiter:innen	17
2.4.	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	18
2.4.1	Ertragslage	18
2.4.1.1	Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	19
2.4.1.2	Ergebnis aus Verkauf	19
2.4.1.3	Materialaufwand	19
2.4.1.4	Finanzergebnis	20
2.4.1.5	Laufende Steuern und latente Steuern	20
2.4.2	Vermögens- und Finanzlage	21
2.4.3	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage	23
3.	Berichterstattung zum Jahresabschluss der GSW Immobilien AG	24
3.1	Grundlagen der GSW Immobilien AG	24
3.2	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage	24
3.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW Immobilien AG	25
3.4	Prognose GSW Immobilien AG	27
4.	Risiko- und Chancenbericht	28
5.	Prognosebericht	42
6.	Übernahmerelevante Angaben	44
7.	Unternehmensführung	45

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Geschäftsmodell

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

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

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

1.2. Strategie

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

1.3. Steuerung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Immobilienportfolio

Portfoliosteuerung und -strategie

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

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

Portfoliobewertung

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

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

² DIW Wochenbericht 37/2021

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

⁴ DIW Wochenbericht 37/2021

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 20. Januar 2022

⁶ DIW Wochenbericht Nr. 1, 2/2022

Nach dem starken Rückgang der Wirtschaftskraft Berlins 2020 wird mit einem Wachstum von 3% für das Jahr 2021 gerechnet. Damit liegt Berlin über dem Bundesschnitt und für 2022 wird sogar ein Anstieg des BIP von 4 % erwartet. Die Arbeitslosenquote ist, bedingt durch die wirtschaftliche Erholung im Dezember 2021 gegenüber dem Vorjahr, um 1,2 % auf 8,9 % gesunken, was trotzdem noch deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im September 2021 in Berlin mit 3,2 % mehr als doppelt so stark wie der Bundesdurchschnitt gestiegen. Sie erhöhte sich im September 2021 im Jahresvergleich um 50.051 auf 1,61 Mio. Personen.⁷

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

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

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

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

⁷ Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, Dezember 2021

⁸ JLL Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

⁹ BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

¹⁰ Colliers Residential Investment 2021/22

2021 wieder etwas höher ausfallen.¹¹

Der Mietpreisanstieg hat sich zuletzt insgesamt sichtbar verlangsamt. Dieser Trend zeigt sich vor allem in den Mieten bei Wiedervermietung, die den größten Anteil an den neu vermieteten Wohnungen ausmachen. Die durchschnittliche Neubaumiete an den Top-Standorten legte Mitte 2021 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreswert zu. Insgesamt haben sich die Erstbezugsmieten innerhalb von zehn Jahren in den sieben größten Städten um mehr als 50 % erhöht.¹²

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

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

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

¹¹ JLL, Residential City Profile Berlin, September 2021

¹² DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2021/22

¹³ JLL, Pressemitteilung vom 19. Januar 2022

¹⁴ JLL, Pressemitteilung vom 19. Januar 2022

2.2. Geschäftsverlauf

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

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

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

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

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

2.3. Mitarbeiter:innen

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

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

¹⁵ Anzahl nicht vermieteter Wohneinheiten im Verhältnis zu den vermietbaren Wohneinheiten

2.4. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.4.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres stellt sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

2.4.1.1 Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Erlöse setzen sich wie folgt zusammen:

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

2.4.1.2 Ergebnis aus Verkauf

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

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

2.4.1.3 Materialaufwand

Die Materialaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

2.4.1.4 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

2.4.1.5 Laufende Steuern und latente Steuern

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

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

2.4.2 Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

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

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

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

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

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

Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

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

Funds from Operations (FFO)

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

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

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

2.4.3 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

3. Berichterstattung zum Jahresabschluss der GSW Immobilien AG

3.1 Grundlagen der GSW Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

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

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Konzernmutter stellt sich wie folgt dar:

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

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

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

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

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

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

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

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

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

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3.4 Prognose GSW Immobilien AG

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

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

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

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

4. Risiko- und Chancenbericht

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

Risikomanagementsystem der GSW

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

Geltungsbereich

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

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

Risikopolitische Grundsätze

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

Verantwortlichkeit

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

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

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

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

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

Instrumente des Risikomanagementsystems

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

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

1. Internes Kontrollsystem (IKS)

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

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

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

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

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

2. Reporting

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

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

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

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

3. Risikomanagement

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

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

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

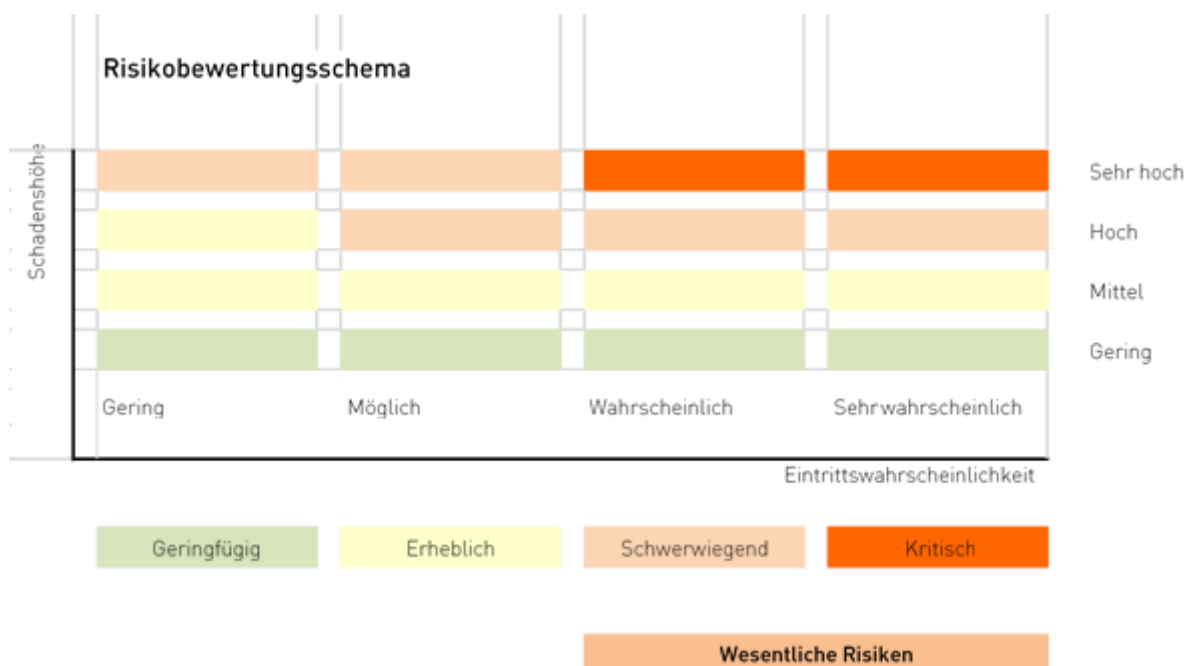
Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels ausgabenorientierter Schwellenwerte für die Schadenshöhe (angegeben unter Berücksichtigung der ergriffenen oder in Umsetzung befindlichen risikominimierenden Maßnahme) und die Eintrittswahrscheinlichkeit.

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

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

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

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



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

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

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

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

4. Compliance

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

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

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

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

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

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

5. Interne Revision

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

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

Risikobericht

Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

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

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

Zwei Risiken der Kategorie Investitionsrisiken werden als wesentlich identifiziert.

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

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

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

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

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

1. Allgemeine Unternehmensrisiken

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

Risiken aus angestrebten Integrationsmaßnahmen mit Vonovia

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

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

Risiken aus der Corona-Pandemie

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

Nichterkennen von Marktentwicklungen und Trends

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

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

Risiken aus Imageverlusten

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

Risiken aus Schadensfällen

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

Risiken aus gesetzlichen Anforderungen

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

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

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

2. Rechtliche Risiken

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

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

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

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

3. IT-Risiken

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

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

4. Risiken aus Vermietung

Es werden in dieser Kategorie keine wesentlichen Risiken identifiziert.

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

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

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

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

5. Risiken aus Personal/Mitarbeitenden

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

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

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

6. Risiken aus An- und Verkauf

Es werden in dieser Kategorie keine wesentlichen Risiken identifiziert.

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

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

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

7. Objektrisiken

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

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

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

8. Finanzwirtschaftliche Risiken

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Risiko aus neuer Gesetzgebung

Es ergeben sich im Berichtszeitraum keine wesentlichen Risiken aus Unternehmenssteuerreformen.

Risiko aus Wertschwankung

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

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

Liquiditätsrisiken

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

Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten

Im Geschäftsjahr 2022 stehen keine wesentlichen Volumina zur Refinanzierung an.

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

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

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

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

Risiken aus Steuerrecht

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen.

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

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

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

9. Investitionsrisiken (Bestandsobjekte /Projektentwicklung und Neubau)

Zwei Risiken dieser Risikokategorie werden als wesentlich eingeschätzt.

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

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

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

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

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

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

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

Chancen aufgrund von Marktentwicklungen oder Trends

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

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

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

Finanzielle Chancen

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

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

Chancen aus Investitionen

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

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

Chancen aus getätigten Forward Deals

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

5. Prognosebericht

Vergleich der Prognosen 2021 mit den Ergebnissen

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

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

Deutscher Wohnungsmarkt

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

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

¹⁷ DIW Wochenbericht 37/2021

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

¹⁹ JLL Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

Bedarf zu befriedigen. Insbesondere in Berlin, München, Stuttgart und Köln bedarf es langfristig einer deutlichen Steigerung der Bautätigkeit.²⁰

Laut JLL-Bedarfsanalyse benötigt Berlin bis 2030 jährlich 20.450 zusätzliche Wohnungen, um den zukünftigen Bedarf zu decken. Die Zahl der Fertigstellungen wird mittelfristig jedoch voraussichtlich stagnieren, da die Zahl der Genehmigungen rückläufig ist und gleichzeitig weniger Bauland zur Verfügung steht.²¹

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

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

Prognose für das Geschäftsjahr 2022

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

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

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

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

²² Colliers, Residential Investment, Deutschland 2021/2022

6. Übernahmerelevante Angaben

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

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

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

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

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

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

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

7. Unternehmensführung

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

Berlin, 30. März 2022



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

III. Konzernabschluss

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN



KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

TEUR	Ziffer	31.12.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	D.1	8.549.242	8.913.764
Sachanlagen	D.3	26.091	27.568
Immaterielle Vermögenswerte	C.4	633	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.4	403	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	D.5	547.856	551.363
Derivative Finanzinstrumente	D.6	162	154
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		5.678	9.381
Aktive latente Steuern	D.15	29	17
Langfristige Vermögenswerte		9.130.093	9.502.246
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude		1.303	3.038
Andere Vorräte	C.8	59	84
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.4	7.242	4.284
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	D.5	60.142	52.807
Forderungen aus Ertragsteuern		17.903	32.897
Derivative Finanzinstrumente	D.6	13	44
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.200	382
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte		901	551
Zahlungsmittel	D.7	6.891	6.400
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	D.8	1.134.664	101.153
Kurzfristige Vermögenswerte		1.230.318	201.641
Aktiva		10.360.411	9.703.888

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

TEUR	Ziffer	31.12.2021	31.12.2020
Auf die Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		56.677	56.677
Kapitalrücklage		489.208	489.208
Kumuliertes Sonstiges Konzernergebnis		-748	-760
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		5.304.213	4.912.191
		5.849.350	5.457.315
Nicht beherrschende Anteile		0	0
Eigenkapital	D.9	5.849.350	5.457.315
Finanzverbindlichkeiten	D.10	1.896.194	2.226.982
Pensionsverpflichtungen	D.11	1.810	1.950
Sonstige Rückstellungen	D.14	15.205	8.198
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.126	1.234
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	D.13	59.538	59.538
Derivative Finanzinstrumente	D.6	961	2.875
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		28.533	31.208
Passive latente Steuern	D.15	1.968.814	1.756.436
Langfristige Verbindlichkeiten		3.972.180	4.088.420
Finanzverbindlichkeiten	D.10	14.365	15.600
Sonstige Rückstellungen	D.14	740	594
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		88.606	128.107
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	D.13	411.762	2.124
Derivative Finanzinstrumente	D.6	858	893
Steuerschulden	D.15	218	578
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		11.537	10.025
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		536	231
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	D.8	10.259	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		538.881	158.152
Passiva		10.360.411	9.703.888

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021**

TEUR	Ziffer	2021	2020
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.1/2	401.546	391.084
Verkaufserlöse Immobilien		115.180	309.676
Buchwertabgang Immobilien		-114.048	-309.288
Ergebnis aus Verkauf	E.3	1.132	388
Materialaufwand	E.4	-165.904	-161.015
Personalaufwand	E.5	-14.261	-13.231
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.6	-36.209	-28.850
Sonstige betriebliche Erträge	E.7	11.910	9.229
Abschreibungen und Wertminderungen	D.3	-7.965	-7.987
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	552.085	555.434
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-2.146	-1.803
Finanzerträge		6.424	5.190
Finanzaufwendungen	E.8	-56.726	-39.497
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten		1.925	-669
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen		227	190
Ergebnis vor Steuern (EBT)		692.037	708.463
Ertragsteuern	E.9	-220.667	-224.334
Periodenergebnis		471.370	484.129
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG		471.370	484.129
Nicht beherrschende Anteile		0	0
Ergebnis je Aktie (unverwässert) EUR		8,32	8,54
Ergebnis je Aktie (verwässert) EUR		8,32	8,54

**KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021**

TEUR	Ziffer	2021	2020
Periodenergebnis		471.370	484.129
Sonstiges Ergebnis		12	-34
Posten, die später erfolgswirksam werden		0	0
Nettogewinn/Nettoverlust aus Derivaten in Cashflow-Hedges	D.6	0	0
Ertragsteuereffekte	D.15	0	0
Posten, die später nicht erfolgswirksam werden		12	-34
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	D.12	17	-49
Ertragsteuereffekte	D.15	-5	15
Konzerngesamtergebnis		471.382	484.095
davon entfallen auf:			
Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG		471.382	484.095
Nicht beherrschende Anteile		0	0

**KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021**

TEUR	Ziffer	2021	2020
Konzernjahresüberschuss		471.370	484.129
Finanzerträge / Finanzaufwendungen (inkl. Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen)		48.150	34.786
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		-1.132	-388
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		20	1
Ertragsteuern	E.9	220.667	224.334
Zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	-552.085	-555.434
Abschreibungen und Wertminderungen	D.3	7.965	7.987
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	G	399	1.529
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrigen Aktiva		119	-26
Veränderung der Rückstellungen	D.11/14	7.031	2.065
Veränderung der Verbindlichkeiten		1.359	-7.632
Operativer Cashflow		203.863	191.352
Gezahlte Zinsen		-31.513	-33.897
Erhaltene Zinsen		5.603	5.191
Gezahlte Steuern		-13.839	-17.518
Erhaltene Steuern		19.996	11.124
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		184.110	156.252
Einzahlungen aus Verkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		52.785	371.960
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien		-206.477	-385.636
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte		-366	-300
Veränderung der Forderung aus Cash-pooling		-6.291	65.057
Auszahlungen aus der Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen		0	-114.296
Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehen an verbundene Unternehmen		0	3.503
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-160.349	-59.712

TEUR	Ziffer	2021	2020
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	G	-335.657	-89.920
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	G	0	101.500
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen von verbundenen Unternehmen		0	-474
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen von verbundenen Unternehmen		0	59.538
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen		-7.686	-7.693
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen		-10.484	-1.560
Veränderung der Verbindlichkeit aus Cash-pooling		409.905	-78.152
Gezahlte Dividenden	H	-79.348	-79.348
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-23.270	-96.108
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		6.400	5.968
Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel		491	432
Flüssige Mittel am Ende der Periode		6.891	6.400

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2021

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Pensionen	Cashflow-Hedge Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzern-ergebnis	Auf die Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe Konzern-eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2020	56.677	489.208	4.507.410	-726	0	-726	5.052.569	0	5.052.569
Konzerngesamtergebnis			484.129	-34	0	-34	484.095	0	484.095
Dividendenausschüttung			-79.348				-79.348		-79.348
Stand zum 31. Dezember 2020	56.677	489.208	4.912.191	-760	0	-760	5.457.315	0	5.457.315
Stand zum 1. Januar 2021	56.677	489.208	4.912.191	-760	0	-760	5.457.315	0	5.457.315
Konzerngesamtergebnis			471.370	12	0	12	471.382	0	471.382
Dividendenausschüttung			-79.348				-79.348		-79.348
Stand zum 31. Dezember 2021	56.677	489.208	5.304.213	-748	0	-748	5.849.350	0	5.849.350

IV. Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der GSW Immobilien AG	55
1	Die GSW	55
2	Konzernabschluss	55
3	Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr	56
4	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen	58
B	Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	60
1	Konsolidierungskreis	60
2	Konsolidierungsmethoden	60
3	Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen	61
C	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	62
1	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	62
2	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	63
3	Sachanlagen	63
4	Immaterielle Vermögenswerte	64
5	Fremdkapitalkosten	64
6	Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten	64
7	Finanzielle Vermögenswerte	65
8	Vorräte	66
9	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	66
10	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	67
11	Finanzielle Verbindlichkeiten	67
12	Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	67
13	Rückstellungen	68
14	Leasingverhältnisse	68
15	Ertrags- und Aufwandsrealisierung	69
16	Zuwendungen der öffentlichen Hand	69
17	Steuern	70
18	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	71
D	Angaben zur Konzernbilanz	73
1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	73
2	Leasinggeberverhältnisse	76
3	Sachanlagen	77
4	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	79
5	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	79
6	Derivative Finanzinstrumente	79
7	Zahlungsmittel	80
8	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	80
9	Eigenkapital	80
10	Finanzverbindlichkeiten	81
11	Pensionsverpflichtungen	81
12	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	83
13	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	83

14	Sonstige Rückstellungen	84
15	Latente Steuern	85
E	Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	87
1	Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung.....	87
2	Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15 und IFRS 16	87
3	Ergebnis aus Verkauf.....	88
4	Materialaufwand.....	89
5	Personalaufwand	89
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	89
7	Sonstige betriebliche Erträge	89
8	Finanzaufwendungen.....	89
9	Ertragsteuern	90
F	Segmentberichterstattung	92
G	Angaben zur Kapitalflussrechnung.....	92
H	Ergebnis je Aktie	93
I	Sonstige Angaben.....	94
1	Angaben zu Finanzinstrumenten	94
2	Kapitalsteuerung.....	98
3	Sicherungsbeziehungen	99
4	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	100
5	Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse	100
6	Dienstleistungen des Abschlussprüfers	100
7	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	101
8	Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat	106
9	Corporate Governance	107

A Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der GSW Immobilien AG

1 Die GSW

Der Konzernabschluss der GSW Immobilien AG (GSW) zum 31. Dezember 2021 wurde am 30. März 2022 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 13. April 2022 billigen.

Die GSW ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, Mecklenburgische Str. 57, 14197 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 125788 B. Die Aktie der GSW (WKN GSW111) ist im General Standard der Deutsche Börse AG gelistet. Die Geschäftstätigkeit der GSW liegt im Wesentlichen in der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Seit dem 27. November 2013 ist die GSW Immobilien AG im Mehrheitsbesitz der Deutsche Wohnen SE, Berlin. Die GSW wird seitdem in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE einbezogen. Seit 2014 besteht ein Beherrschungsvertrag mit der Deutsche Wohnen SE als herrschendem Unternehmen. Seit dem 30. September 2021 befindet sich wiederum die Deutsche Wohnen SE im Mehrheitsbesitz der Vonovia SE, Bochum, und wird durch diese beherrscht. Die Deutsche Wohnen wird seitdem in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen. Ein Beherrschungsvertrag mit der Vonovia SE besteht nicht.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden die Werte auf Tausend Euro (EUR Tsd.) oder Millionen Euro (EUR Mio.) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

2 Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der GSW und ihrer Tochterunternehmen wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung fortgeführter Anschaffungskosten. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und derivativen Finanzinstrumente, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der GSW und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen im abgelaufenen Geschäftsjahr werden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 unverändert fortgeführt.

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2021:

Der IASB hat im Mai 2020 eine Änderung an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ herausgegeben. Diese Änderungen gewähren den Leasingnehmern eine befristete Befreiung von der Beurteilung, ob eine aufgrund der Coronavirus-Pandemie gewährte Mietkonzession eine Leasingmodifikation darstellt. Im März 2021 hat der IASB diese befristete Befreiung bis zum 30. Juni 2022 verlängert. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GSW.

Im August 2020 hat der IASB Änderungsvorschläge zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRS 9 „Finanzinstrumente“ hinsichtlich bestehender Unsicherheiten im Zusammenhang mit der zweiten Phase der IBOR-Reform veröffentlicht. Die Änderungen ergänzen die Vorgaben der ersten Phase des Projekts und adressieren Sachverhalte, die die Finanzberichterstattung nach der Reform eines Referenzzinssatzes beeinflussen könnten, einschließlich seiner Ersetzung durch alternative Referenzzinssätze. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GSW.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2021 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS oder IFRIC ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GSW haben.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards:

Nachfolgend wird ein bereits veröffentlichter, noch nicht verpflichtend anzuwendender IFRS dargestellt, der bereits in EU-Recht übernommen wurde:

Der IASB hat im Mai 2020 einhergehend mit dem geänderten Rahmenkonzept Änderungen an IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ in Bezug auf Verweisanpassung auf das Rahmenkonzept 2018 veröffentlicht. Die Regeln für die Bilanzierung von Unternehmenserwerben werden inhaltlich nicht geändert. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2022 geplant. Die GSW erwartet aus der Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

Im Mai 2020 hat der IASB eine Konkretisierung zu IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“ in Bezug auf den Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen herausgegeben. Demnach umfassen Erfüllungskosten sowohl Kosten, die ohne den Auftrag nicht anfallen würden, als auch andere dem Vertrag direkt zurechenbare Kosten. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2022 geplant. Die GSW erwartet aus der Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

Ebenfalls im Mai 2020 hat der IASB Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ in Bezug auf entstandene Erträge einer noch nicht betriebsbereiten Sachanlage veröffentlicht.

Demnach sind aus Testläufen entstandene Erträge aus Verkäufen und deren Herstellungskosten erfolgswirksam in Übereinstimmung mit einschlägigen Standards zu erfassen und bei den Kosten einer Sachanlage nicht zu berücksichtigen. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2022 geplant. Auswirkungen für die GSW werden daraus nicht erwartet.

Darüber hinaus hat der IASB „Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2018 – 2020“ im Mai 2020 veröffentlicht. Die Verbesserungen betreffen Klarstellungen für die Standards IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“, IFRS 9 „Finanzinstrumente“, IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ und IAS 41 „Landwirtschaft“. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2022 geplant. Die GSW erwartet aus den Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

Die folgenden IFRS-Standards sind noch nicht in EU-Recht übernommen und somit nicht anzuwenden:

Der IASB hat im Januar 2020 Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ herausgegeben. Diese umfassen Klarstellungen zu den Kriterien zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig und diesbezüglich ergänzende Leitlinien und Erläuterungen. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2023 geplant. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Weitere Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ hat der IASB im Februar 2021 veröffentlicht. Zusammen mit dem IFRS-Leitliniendokument 2 sollen die Änderungen dem Ersteller helfen, sich auf die Angabe der wesentlichen Informationen hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zukünftig zu konzentrieren. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2023 geplant. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Ebenfalls im Februar 2021 veröffentlichte der IASB Änderungen an IAS 8 „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler“. Mit der Überarbeitung der jeweiligen Definitionen sollen Rechnungslegungsmethoden gegenüber rechnungslegungsbezogenen Schätzungen klar abgegrenzt werden. Demnach stellen mit Bewertungsunsicherheit behaftete monetäre Angaben rechnungslegungsbezogene Schätzungen dar, deren Änderung durch neue Informationen oder Entwicklungen keine Fehlerkorrektur nach IAS 8 darstellt. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2023 geplant. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im Mai 2021 hat der IASB Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“ veröffentlicht. Hiermit schränkt der IASB den Anwendungsbereich der bestehenden Ausnahmeregelung hinsichtlich des erstmaligen Ansatzes von Vermögenswerten und Schulden ein. Demnach sind zukünftig aktive und passive latente Steuern zu bilden, wenn bei einer Transaktion (zum Beispiel im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen und Entsorgungs- beziehungsweise Wiederherstellungsverpflichtungen) gleichlaufend abzugsfähige und zu versteuernde temporäre Differenzen in gleicher Höhe entstehen. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2023 geplant. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im September 2014 veröffentlichte der IASB Änderungen an IFRS 10 und IAS 28. Hierbei wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem Gemeinschafts- oder

assoziierten Unternehmen der Umfang der erfassten Erlöse davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Transaktion als Share oder Asset Deal ausgestaltet ist. Der Erstanwendungszeitpunkt der Änderungen wurde durch den IASB auf unbestimmte Zeit verschoben.

Der IASB und das IFRS IC haben im Berichtsjahr sowie bis zur Freigabe des Konzernabschlusses keine weiteren Verlautbarungen und Änderungen von Standards veröffentlicht, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben könnten.

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung folgende Ermessensentscheidungen, die die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen, getroffen. Sofern Angaben zu Ermessensentscheidungen im Rahmen von Einzelvorschriften anzugeben sind, wurde eine Erläuterung bei den entsprechenden Posten vorgenommen.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat Leasingverträge zur Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert.

Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Gewerbeimmobilien wurde anhand von Portfoliobewertungen intern ermittelt und auch extern bestätigt. Die Immobilien werden abhängig von ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden im Wesentlichen Annahmen über die Entwicklung der Mieten, sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze getroffen. Die Projektimmobilien wurden durch eine externe Gutachtergesellschaft bewertet. In diese Bewertung fließen im Wesentlichen Annahmen zu dem Nettokapitalwert nach Fertigstellung und Projektentwicklungskosten ein. Alle Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betragen EUR 9.683,9 Mio. (Vorjahr: EUR 9.014,9 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie die Bewertung der damit in Zusammenhang bilanzierten Pensionsverpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2021 EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.11 „Pensionsverpflichtungen“.

Latente Steuern

Die Bilanzierung latenter Steuern erfordert insbesondere Einschätzungen zur Umkehrung temporärer Differenzen sowie der Nutzung aktiver Steuerabgrenzungen aus Verlustvorträgen. Hinsichtlich der zugrundeliegenden Annahmen bestehen Unsicherheiten. Die Steuerlatenzen betragen nach Saldierung zum 31. Dezember 2021 aktivisch EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) und passivisch EUR 1.968,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1.756,4 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.15 „Latente Steuern“.

B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die GSW Immobilien AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, das heißt ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschungsmöglichkeit erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die Zusammensetzung der GSW ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 16 (Vorjahr: 17) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen (Anlage 1).

Eine Gesellschaft in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist aufgrund einer Anwachsung aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

2 Konsolidierungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, das heißt ab dem Zeitpunkt, zu dem der Konzern die Beherrschungsmöglichkeit erlangt, vollkonsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschungsmöglichkeit durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben werden mit dem Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Negative Unterschiedsbeträge werden nach entsprechender Prüfung erfolgswirksam erfasst. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, ab dem der Konzern die Möglichkeit hat, die maßgeblichen Tätigkeiten des Tochterunternehmens zu beeinflussen, den schwankenden Renditen des Engagements ausgesetzt ist und die Verfügungsgewalt zur Beeinflussung dieser hat. Unterschiedsbeträge aus Verkäufen und Käufen von Anteilen nicht beherrschender Anteilseigner:innen werden innerhalb des Eigenkapitals verrechnet.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode konsolidiert. Dabei erfolgt die Erstbilanzierung der Beteiligung zu den Anschaffungskosten. Bei der Folgekonsolidierung wird der Buchwertansatz in Höhe der anteiligen Eigenkapitalveränderungen bei dem assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen fortgeschrieben.

3 **Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen**

Anteile an vollkonsolidierten Tochterunternehmen

Die GSW verfügt am Stichtag über 15 Tochterunternehmen (Vorjahr: 16). Bei diesen Tochterunternehmen bestehen keine Beschränkungen beim Zugriff auf die Vermögenswerte und Schulden.

Anteile an gemeinsamen Vereinbarungen und assoziierten Unternehmen

Die GSW ist am Stichtag unverändert an einem Gemeinschafts- und einem assoziierten Unternehmen beteiligt. Diese Unternehmen stehen unter gemeinschaftlicher Führung mit einem externen Partnerunternehmen. Die Beteiligungen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Das Gemeinschaftsunternehmen und das assoziierte Unternehmen sind derzeit von untergeordneter Bedeutung. Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

EUR Mio.	2021	2020
Buchwert der Anteile an nicht wesentlichen at-Equity-einbezogenen Gesellschaften	5,0	4,8
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-Equity-einbezogenen Gesellschaften:		
Gewinnanteil aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,2	0,2
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Anteiliges Gesamtergebnis	0,2	0,2

Es bestehen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften der GSW gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmer:innen am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, erfolgt.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer:innen bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer:innen in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1 – In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise
- Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist
- Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, Wohnprojektimmobilien, unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert (auch Fair Value genannt) bewertet. Gewinne oder Verluste aus der Anpassung werden als Ertrag oder Aufwand im Konzernergebnis erfasst.

Es erfolgte eine interne Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Vergütung der externen Gutachtergesellschaften erfolgt zu einem festen Kostensatz und ist somit unabhängig von dem Ergebnis der Immobilienbewertung. Die Wertabweichung zwischen der internen Ermittlung und der externen Bestätigung für die einzelne Immobilie ist grundsätzlich nicht größer als +/- 10 %, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von +/- EUR 250 Tsd. überstiegen wird. Die Bewertung für die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden im Jahr der Stilllegung oder der Veräußerung erfasst.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs belegt wird.

3 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Nachträgliche Anschaffungskosten werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass der GSW ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Nutzungsdauer für Gebäude beträgt 50 Jahre. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahre. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und in der Periode, in der der Posten ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restwerte der Vermögenswerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

4 *Immaterielle Vermögenswerte*

In der GSW werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte bilanziert. Diese werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Für die immateriellen Vermögenswerte bestehen derzeit keine wirtschaftlichen beziehungsweise rechtlichen Restriktionen hinsichtlich ihrer Nutzung.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer werden planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt zwischen drei und zwanzig Jahren. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben. Für sie wird bei Hinweis eine Wertminderungsüberprüfung vorgenommen.

5 *Fremdkapitalkosten*

Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Aus der Anwendung von IAS 23 ergeben sich keine Auswirkungen, da die relevanten Vermögenswerte (Immobilien) bereits zum Zeitwert angesetzt werden.

6 *Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten*

Die nichtfinanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Sachanlagen und Vorräte. Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu

bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Für nichtfinanzielle Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst.

7 Finanzielle Vermögenswerte

Die GSW stuft ihre finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien ein:

- solche, die in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (entweder erfolgsneutral oder erfolgswirksam), und
- solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen. Wird der finanzielle Vermögenswert zwecks Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme gehalten, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, wird der Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinne und Verluste werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst, sofern der Konzern nicht das Wahlrecht ausübt, Eigenkapitalinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, das heißt zu dem Tag, an dem sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Beim erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich – im Falle eines in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts – der direkt auf den Erwerb dieses Vermögenswertes entfallenden Transaktionskosten.

Transaktionskosten von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte mit eingebetteten Derivaten werden in ihrer Gesamtheit betrachtet, wenn ermittelt wird, ob ihre Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen darstellen.

Die Wertminderung von Schuldinstrumenten basiert auf dem erwarteten Kreditverlust. Der Konzern wendet bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen den vereinfachten Ansatz an, demzufolge die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab dem erstmaligen Ansatz der Forderungen zu erfassen sind. Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird in Abhängigkeit von der Überfälligkeit der Forderungen vorgenommen. Für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Zinssicherungsgeschäfte wurden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis marktbasierter Bewertungsmodelle bilanziert.

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

8 Vorräte

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude und andere Vorräte. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert, sodass dieser einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen kann.

Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten umfassen hierbei die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, das heißt insbesondere Anschaffungskosten für das Grundstück sowie Anschaffungsnebenkosten. Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie Fremdkapitalkosten, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der erwartete Nettoveräußerungswert entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Vertriebs- und Herstellungskosten bis zur Fertigstellung.

9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben.

10 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die GSW bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und damit verbundene Finanzverbindlichkeiten als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang später erfolgt. Die Bewertung von zu Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

11 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden von der GSW entweder

- als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden,
- als finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, oder
- als derivative finanzielle Verbindlichkeiten klassifiziert.

Finanzverbindlichkeiten

Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit zum Zeitwert behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird im Periodenergebnis erfasst.

12 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Rückstellungen für Pensions- und ähnliche leistungsorientierte Verpflichtungen werden gemäß IAS 19 nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. In die Pensionsrückstellungen nach IFRS werden auch mittelbare Verpflichtungen

einbezogen, sofern die GSW Gruppe für die Erfüllung der Verpflichtungen durch Zahlung entsprechender Beiträge an den Versorgungsträger eintritt und die Verpflichtungen verlässlich bestimmbar sind.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgt dabei auf Basis von Pensionsgutachten unter Einbeziehung etwaiger zur Deckung dieser Verpflichtungen bestehender Vermögenswerte (Planvermögen). Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die aus der Veränderung der versicherungsmathematischen Parameter resultieren, werden ergebnisneutral im kumulierten sonstigen Konzernergebnis erfasst.

Dienstzeitaufwand und realisierte versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden im Personalaufwand erfasst. Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsanteil wird als Bestandteil der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

13 Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z.B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung nach Abzug der Erstattung ausgewiesen. Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzierungsaufwendung erfasst.

14 Leasingverhältnisse

Die GSW bilanziert als Leasingnehmer für alle Dauerschuldverhältnisse, die die Nutzung eines identifizierten materiellen Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren zugrunde legen, einen Vermögenswert für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen und eine korrespondierende Verbindlichkeit für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu Barwerten. Bei der Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden etwaige Verlängerungs- und Kündigungsoptionen einbezogen. Die Diskontierung der Zahlungsverpflichtung erfolgt grundsätzlich mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz, da der Konzern die impliziten Zinssätze der eingegangenen Leasingverhältnisse nicht verlässlich bestimmen kann. Das Nutzungsrecht wird im Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten bewertet, welche sich aus dem Zugangswert der Leasingverbindlichkeit, Anreizleistungen sowie Vertrags- und Rückbaukosten ergeben. Die Folgewertung des Nutzungsrechts erfolgt gemäß vergleichbaren erworbenen Vermögenswerten. Somit werden Sachanlagen linear abgeschrieben und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der Konzern nutzt die Anwendungserleichterung für Leasinggegenstände von geringem Wert und für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate) und erfasst die Leasingzahlungen grundsätzlich linear als Aufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Ferner nutzt der Konzern die Erleichterung hinsichtlich Trennung von Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten bei Kfz-Leasingverträgen.

Schließt ein Unternehmen mit der GSW als Leasinggeber einen Vertrag ab, bei dem alle wesentlichen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übergehen, werden anstelle des Leasinggegenstands die zukünftig von dem/der Kund:in zu zahlenden Leasingraten als Leasingforderungen in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingvertrag bilanziert.

Die Mietverträge, die die GSW mit ihren Mieter:innen abgeschlossen hat, werden als Operating Leasing eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt.

15 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen

Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit Übergang der Kontrolle von der GSW auf Kund:innen zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen erzielt der Konzern insbesondere aus der Veräußerung von Immobilien sowie der Abrechnung von Betriebskosten. Bei den Erlösen aus Betriebskosten tritt der Konzern in Bezug auf zugesagte Leistungen gegenüber Mieter:innen als primärer Verantwortlicher auf und trägt das Vorratsrisiko (Prinzipal).

Mieterträge

Mieterträge werden monatlich über die Laufzeit der Leasingverhältnisse entsprechend dem Mietvertrag erfasst.

Aufwendungen

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinsaufwendungen und Zinserträge

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand oder Ertrag erfasst.

16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Im Falle von aufwandsbezogenen Zuwendungen werden diese planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, der erforderlich ist, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die GSW hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam in dem Zeitraum erfasst, in dem die jeweilige Miete vereinnahmt wird. Der Ausweis erfolgt in den Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dem stehen allerdings Restriktionen bei der Mietentwicklung der Immobilien gegenüber, die bei der Fair-Value-Ermittlung der Immobilien berücksichtigt werden.

17 Steuern

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten. Der Betrag der erwarteten Steuerschuld oder Steuerforderung spiegelt den Betrag wider, der unter Berücksichtigung steuerlicher Unsicherheiten, sofern vorhanden, die beste Schätzung darstellt.

Latente Steuern

Der Ansatz und die Bewertung von Ertragsteuern erfolgen gemäß IAS 12. Latente Ertragsteueransprüche und –verpflichtungen werden auf temporäre Differenzen gebildet. Die Ermittlung der zu versteuernden und abzugsfähigen temporären Differenzen erfolgt durch den Vergleich der IFRS-Buchwerte und der lokalen Steuerwerte der Vermögenswerte und Schulden (bereinigt um permanente Differenzen). Der Steuerwert ergibt sich nach den steuerlichen Vorschriften der jeweiligen Steuerjurisdiktion, in der die Besteuerung des Sachverhalts erfolgen wird.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen mit folgender Ausnahme erfasst: Die latente Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wird nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die

noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu gibt es folgende Ausnahmen:

- Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- Latente Steueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die erwartungsgemäß auf temporäre Differenzen angewendet werden, sobald sie sich umkehren, und zwar unter Verwendung von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind. Latente Steuern reflektieren eine etwaig enthaltene Unsicherheit in den Ertragsteuern.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Allokation von GuV-wirksamen und -neutralen Veränderungen der aktiven latenten Steuern erfolgt auf Basis einer angemessenen anteiligen Verrechnung (IAS 12.63c).

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

18 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Schulden,

wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden. Gemäß den Vorgaben des IFRS 13.42ff. werden das Risiko der Nichterfüllung (Kontrahentenrisiko) sowie das eigene Ausfallrisiko in die Bewertung einbezogen.

Die GSW bilanziert abgeschlossene Zinsswaps gemäß den Hedge-Accounting-Regelungen des IFRS 9, sofern die Bedingungen des Standards erfüllt werden. Voraussetzung für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Ferner ist im IFRS 9 geregelt, dass bei Vorliegen einer effektiven Beziehung der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals und der nicht effektive Teil erfolgswirksam innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird. Die GSW hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver Basis (Hypothetisches-Derivat-Methode) getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst. Die Zeitwerte der Zinsswaps werden entsprechend der Laufzeit der Kontrakte als kurz- beziehungsweise langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert.

Die GSW sichert ausschließlich Cashflows, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren.

D Angaben zur Konzernbilanz

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Wohn- und Geschäftsbauten		Wohnprojekt- immobilien		Summe	
	31.12.2021 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2021 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2021 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.
Periodenbeginn	8.574,8	7.775,9	339,0	232,0	8.913,8	8.007,9
Zukäufe	102,5	136,7	0,0	114,5	102,5	251,2
Sonstige Zugänge	87,5	118,8	36,3	18,7	123,8	137,5
Abgang durch Verkauf	-	-0,6	-	-	-	-0,6
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	555,9	586,1	4,2	-40,2	560,1	545,9
Umbuchung innerhalb IAS 40	-	-13,9	-	13,9	-	-
Umbuchung zwischen Bewertungs- bereichen	-1.151,0	-28,2	-	-	-1.151,0	-28,2
Periodenende	8.169,7	8.574,8	379,5	339,0	8.549,2	8.913,8

Die Umbuchung zwischen Bewertungsbereichen umfasst die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliederten Immobilien des laufenden Geschäftsjahres. Der Nutzen- und Lastenwechsel für diese Immobilien wird bis Ende 2022 erwartet. Die sonstigen Zugänge umfassen insbesondere aktivierte Baumaßnahmen.

Die Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgten anhand von Bewertungsmodellen gemäß der Stufe 3 der Bemessungshierarchie des IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“. Das daraus resultierende positive Bewertungsergebnis von EUR 560,1 Mio. ist vollständig erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Die Bewertung zu den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten umgegliederten Immobilien gemäß notariell beurkundeten Kaufverträgen führte zu einem ergebniswirksamen negativen Bewertungsergebnis von EUR 8,0 Mio. Bis zu einer marktgerechten Veräußerung der bewerteten Objekte sind die Bewertungsergebnisse unrealisiert.

Wohn- und Geschäftsbauten

Für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten wurden folgende Grundsätze angewandt, die im Rahmen der internen periodischen Wertermittlung entwickelt wurden:

Bewertung auf Basis von festgelegten Clustern:

- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten und Ziellerständen basierend auf den Lage- und Objekteigenschaften der Immobilien,
- Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes für die ewige Rente,
- Ableitung von Diskontierungszinssätzen für die Detailphase der Planung.

Ableitung der Bewertung auf Basis der Einzelimmobilien:

- Festlegung der Marktmiete zum Stichtag,
- Entwicklung der Miete pro m² Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Ist-Miete,
- Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten, Erbbauzinsen (soweit einschlägig)),
- Ermittlung des Cashflows aus jährlichen Ein- und Auszahlungen sowie des Terminal Value am Ende des Jahres zehn, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres elf,
- Ermittlung eines verwaltungseinheitsbezogenen Fair Value zum Stichtag.

Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis von immobilienpezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet.

Für den Instandhaltungsaufwand werden in der Immobilienbewertung für jeden Bewertungsgegenstand typisierte und objektspezifische Ansätze verwendet. Dabei sind der jeweilige Objektzustand sowie Erfahrungswerte aus in der Vergangenheit regelmäßig entstandenen Instandhaltungen in den objektspezifischen Ansatz eingeflossen.

Eine Überprüfung der Wertermittlung durch eine Bewertung unabhängiger Dritter erfolgt zu jedem Bilanzstichtag. Die angewandten Bewertungsmethoden für die interne Wertermittlung und für die Bewertung durch Dritte entsprechen sich dabei. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgte auf Basis der Bodenrichtwerte beziehungsweise unter Anwendung eines ertragsorientierten Verfahrens durch einen externen Immobilienbewerter.

Die nachfolgende Übersicht fasst die auf die einzelnen Cluster angewandten Bewertungsparameter zusammen. Die angegebenen Bewertungsparameter beziehen sich auf die in dem jeweiligen Cluster vorliegenden Korridore sowie den gewichteten Durchschnitt. Aufgrund des Zusammenschlusses der Deutsche Wohnen SE mit der Vonovia SE und der damit einhergehenden Vereinheitlichung der Darstellung werden im Folgenden zusätzlich zu den wesentlichen Bewertungsparametern Marktmietsteigerung, Diskontierungszins und Kapitalisierungszins weitere Parameter berichtet sowie die dazugehörigen Sensitivitäten angegeben:

	Beizulegender Zeitwert Gesamt (EUR Mio.)	Verwaltungs- kosten (in EUR pro Miet- einheit/ Jahr)	Instand- hal- tungs- kosten (in EUR/m ² pro Jahr)	Markt- miete (in EUR/m ² pro Monat)	Markt- miet- stei- gerung (in %)	Stabili- sierte Leer- stands- quote (in %)	Diskon- tie- rungs- zinssatz Gesamt (in %)	Kapitali- sie- rungs- zinssatz Gesamt (in %)
2021	9.113,0	299	13,71	10,00	1,3	0,9	3,9	2,7
2020²³	8.554,7	299	14,08	9,47	1,3	1,2	3,9	2,9

Die Analysen der Sensitivitäten der Wohn- und Geschäftsbauten von GSW zeigen den Einfluss der von Marktentwicklungen abhängigen Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und Marktmietsteigerung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet.

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko der erwarteten Zahlungsströme nehmen, welches sich dann in angepassten Ansätzen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings müssen sich die Effekte nicht zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird.

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021 aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten. Der oben beschriebene sowie unten quantifizierte kausale Zusammenhang zwischen den Bewertungsparametern und dem beizulegenden Zeitwert traf hinsichtlich der jeweiligen Tendenz ebenfalls für das Geschäftsjahr 2020 zu.

²³ Vorjahresangaben wegen vereinheitlichter Ermittlungsmethodik der Darstellung angepasst.

	Verwaltungs- kosten	Instand- haltungs- kosten	Kosten- steiger- ung / Inflation	Markt- miete	Markt- mietstei- gerung	Stabi- lizierte Leer- stands- quote	Diskon- tierungs- und Kapitali- sierungs- zins Gesamt
	-10%/+10%	-10%/+10%	-0,5%/ +0,5%- Punkte	-2%/+2%-	-0,2%/ /+0,2%- Punkte	-1%/-/+1% Punkte	-0,25%/ +0,25%- Punkte
2021	0,6%/-0,6%	1,2%/-1,3%	4,1%/-4,1%	-1,2%/1,2%	-7,1%/8,2%	1,1%/-1,6%	10,6%/-8,8%

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind teilweise mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Darüber hinaus gibt es in Einzelfällen Regelungen, dass sich der Zustand der Immobilien nicht verschlechtern darf bzw. sind durchschnittliche Mindestinvestitionen auf Quadratmeterbasis festgelegt worden.

Wohnprojektimmobilien

Die Bewertung der Wohnprojektimmobilien erfolgte durch die Jones Lang LaSalle SE. Als wesentliche Inputfaktoren fließen folgende Nettokapitalwerte nach Fertigstellung und Projektentwicklungskosten in die Bewertung mit ein:

in EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Nettokapitalwert nach Fertigstellung	1.385,1	1.333,6
Projektentwicklungskosten	1.050,7	996,4

Bei einer Anpassung dieser wesentlichen Inputfaktoren (Absenkung des Nettokapitalwerts nach Fertigstellung um 10 %; Erhöhung der Projektentwicklungskosten um 10 %) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Projektimmobilien:

in %	31.12.2021	31.12.2020
Nettokapitalwert nach Fertigstellung	-30,47	-31,3
Projektentwicklungskosten	-22,76	-22,6

2 Leasinggeberverhältnisse

Die Mietverträge, die die GSW mit ihren Mieter:innen abgeschlossen hat, führten zu Mieteinnahmen in Höhe von EUR 264,6 Mio. (Vorjahr: EUR 258,7 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen EUR 161,9 Mio. (Vorjahr: EUR 161,8 Mio.).

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die GSW Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von ca. EUR 57 Mio. erhalten.

Die GSW unterliegt neben den gesetzlichen Beschränkungen teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Vorrechtsmieter:innen sowie im Zusammenhang mit Förderungen in Form von zinsbegünstigten Darlehen oder Investitionszuschüssen. Des Weiteren sind rechtliche Auflagen bei der Privatisierung von Wohnungen einzuhalten.

3 Sachanlagen

In dieser Position werden nach IAS 16 klassifizierte Grundstücke und Gebäude sowie technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Diese haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	Grundstücke und Bauten sowie andere Sachanlagen	Nutzungsrechte	Gesamt
Zum 1. Januar 2020			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	1,4	29,6	31,0
Kumulierte Abschreibungen	-0,7	-8,2	-8,9
Restbuchwerte	0,7	21,4	22,1
Zugänge	0,3	16,5	16,8
Abgänge	0,0	-3,9	-3,9
Abschreibungen	-0,2	-7,2	-7,4
Zum 31. Dezember 2020			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	1,7	42,2	43,9
Kumulierte Abschreibungen	-0,9	-15,4	-16,3
Restbuchwerte	0,8	26,8	27,6
Zugänge	0,9	6,3	7,2
Abgänge	-0,3	-1,5	-1,8
Abschreibungen	-0,2	-6,8	-7,0
Zum 31. Dezember 2021			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	2,4	47,0	49,4
Kumulierte Abschreibungen	-1,1	-22,2	-23,3
Restbuchwerte	1,3	24,8	26,1

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in den Sachanlagen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Wärme- Contracting	Mess- technik	Gewerbe- miet- verträge Büro- immobilien	Kfz Leasing	Summe
	31.12.2021 EUR Mio.	31.12.2021 EUR Mio.	31.12.2021 EUR Mio.	31.12.2021 EUR Mio.	31.12.2021 EUR Mio.
Anschaffungskosten					
Beginn der Periode	32,3	7,8	1,6	0,5	42,2
Zugänge	1,7	4,6	0,0	0,1	6,4
Abgänge	-0,6	-1,0	0,0	-0,1	-1,7
Ende der Periode	33,4	11,4	1,6	0,5	47,0
Kumulierte Abschreibungen					
Beginn der Periode	13,0	2,0	0,3	0,1	15,4
Zugänge	6,2	1,1	0,2	0,2	7,7
Abgänge	-0,1	-0,7	0,0	-0,1	-0,9
Ende der Periode	19,1	2,4	0,5	0,2	22,2
Restbuchwerte	14,3	9,0	1,1	0,3	24,8

Die Erträge aus der Untervermietung von Nutzungsrechten betragen EUR 3,6 Mio. (Vorjahr: EUR 7,7 Mio.). Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2021 Aufwendungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) entstanden. Diese sind nicht in die Bilanzierung der Nutzungsrechte mit eingeflossen.

	Wärme- Contracting	Mess- technik	Gewerbe- miet- verträge Büro- immobilien	Kfz Leasing	Summe
	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.
Anschaffungskosten					
Beginn der Periode	21,0	6,8	1,6	0,3	29,7
Zugänge	14,7	1,4	0,0	0,3	16,5
Abgänge	-3,4	-0,4	0,0	-0,1	-3,9
Ende der Periode	32,3	7,8	1,6	0,5	42,2
Kumulierte Abschreibungen					
Beginn der Periode	6,9	1,1	0,2	0,1	8,3
Zugänge	6,3	1,1	0,1	0,1	7,7
Abgänge	-0,3	-0,2	0,0	-0,1	-0,6
Ende der Periode	13,0	2,0	0,3	0,1	15,4
Restbuchwerte	19,3	5,8	1,3	0,4	26,8

4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.
Forderungen aus Vermietung	7,5	4,2
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,1	0,1
	7,6	4,3

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und/oder in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter:innen handelt, gebildet. Es sind auf nahezu sämtliche überfällige Forderungen Wertberichtigungen gebildet worden. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2021 betrug EUR 6,1 Mio. (Vorjahr: EUR 6,1 Mio.).

Die sonstigen Forderungen sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit von 1 bis 90 Tagen auf.

5 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die langfristigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten neun endfällige Darlehen an Konzerngesellschaften der Deutsche Wohnen SE. Die kurzfristigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen insbesondere die Cash-pooling Forderungen.

6 Derivative Finanzinstrumente

Die GSW hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 188,9 Mio. (Vorjahr: EUR 190,9 Mio.) abgeschlossen. Die Strikesätze betragen zwischen -0,35 % und 0,56 % (Vorjahr: -0,35 % bis 0,56 %). Die Summe der positiven und negativen Zeitwerte dieser Geschäfte zum 31. Dezember 2021 beträgt EUR -1,6 Mio. (Vorjahr: EUR -3,6 Mio.).

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinsswaps nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend.

7 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 6,9 Mio. (Vorjahr: EUR 6,4 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen.

8 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Der Anstieg der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrifft im Wesentlichen den im September 2021 beurkundeten Verkauf von rund 7.300 Wohn- und 150 Gewerbeeinheiten für rund EUR 1,13 Mrd. an Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin. Der Nutzen- und Lastenwechsel hat überwiegend im Januar 2022 stattgefunden. Darüber hinaus beinhalten die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte weitere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, der Eigentumsübergang jedoch noch nicht stattfand.

9 Eigenkapital

In Bezug auf die Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Aufstellung über Veränderungen des Konzern-Eigenkapitals verwiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der GSW beträgt zum 31. Dezember 2021 unverändert EUR 56,7 Mio. (Vorjahr: EUR 56,7 Mio.) und verteilt sich auf eine entsprechende Anzahl ausgegebener Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. 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 sind keine Beschränkungen bekannt, die die Stimmrechte oder Übertragung der Aktien betreffen.

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Bedingtes Kapital

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

Erwerb eigener Aktien

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

10 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten ohne Darlehen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten betragen zum Jahresende EUR 1.910,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2.242,6 Mio.).

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

Die Verbindlichkeiten werden in nahezu voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

11 Pensionsverpflichtungen

Das Altersversorgungssystem ist als leistungsorientierter Plan ausgestaltet. Rückstellungen für Pensionen werden für Verpflichtungen aus Anwartschaften bestimmter ehemaliger Mitarbeiter:innen der GSW Gruppe sowie für deren Hinterbliebene gebildet. Diese leistungsorientierten Pensionszusagen basieren auf Einzelzusagen mit fixierten Einmalauszahlungsbeträgen und sind vollständig rückstellungsfinanziert.

Zusätzlich besteht eine Mitgliedschaft bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder ist eine Anstalt öffentlichen Rechtes, die für Mitarbeiter:innen öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird („multi-employer defined benefit plan“). Entsprechend IAS 19.34(a) werden die über die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder gewährten Zusagen jedoch als beitragsorientierter Plan bilanziert, da eine Berechnung nicht möglich ist. Bei einem Austritt der GSW aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Derzeit gehen wir davon aus, dass eine solche Verpflichtung nicht eintritt.

Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden auf Basis eines externen Gutachtens unter folgenden Annahmen berechnet:

	31.12.2021	31.12.2020
	%	%
Abzinsungsfaktor	0,75	0,55
Rententrend	1,75	1,75
Sterbetafeln	R 18G	R 18G

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtungen:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR Mio.	EUR Mio.
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	2,0	2,0
Pensionszahlungen	-0,2	-0,1
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0,0	0,1
Pensionsverpflichtung, Periodenende	1,8	2,0

In den Pensionsaufwendungen sind wie im Vorjahr keine wesentlichen Zinsaufwendungen enthalten. Neue Ansprüche wurden nicht erdient.

Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters-, Invaliden-, und Hinterbliebenenrenten. Bezugsbasis ist das letzte feste Jahresbruttogehalt. Je nach Stellung im Unternehmen gibt es unterschiedliche Leistungspläne.

Der anteilige Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Zinsaufwand“ erfasst.

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind wie im Vorjahr keine Aufwendungen angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) wie im Vorjahr Null. Für das Jahr 2022 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands keine Aufwendungen anfallen.

Ein Rückgang des Zinssatzes um 0,25 % hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 2,47 % zur Folge, ein Anstieg des Zinssatzes um 0,25 % hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,38 % zur Folge. Ein Rückgang des Rententrends um 0,25 % hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,25 % zur Folge, ein Anstieg des Rententrends um 0,25 % hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 2,33 % zur Folge.

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2021 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestufteten versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den zum 31. Dezember 2021 berechneten Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen. Da den

Sensitivitätsanalysen die durchschnittliche Duration der erwarteten Versorgungsverpflichtungen zugrunde liegt und folglich die erwarteten Auszahlungszeitpunkte unberücksichtigt bleiben, führen sie nur zu näherungsweisen Informationen bzw. Tendenzaussagen.

Weitere Änderungen der relevanten versicherungsmathematischen Parameter halten wir derzeit für nicht realistisch.

Erhöhungen und Senkungen des Rechnungszinses, Rententrends oder der Lebenserwartung wirken sich bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen nicht mit dem gleichen absoluten Betrag aus. Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss der Gesamtbetrag nicht notwendigerweise der Summe der Einzeleffekte aufgrund der Änderungen der Annahmen entsprechen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sensitivitäten eine Veränderung der Pensionsrückstellungen nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5 %) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die Höhe der Pensionsrückstellungen.

12 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die GSW bilanziert für Dauerschuldverhältnisse aus Wärme-Contracting, Erbbaurechtsverträgen, Gewerbemietverträgen sowie Kfz-Leasingverhältnissen Verbindlichkeiten von EUR 37,1 Mio. zum Jahresende (Vorjahr: EUR 38,8 Mio.), die nach Fristigkeit in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Der Zinsaufwand für die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen betrug EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) im Geschäftsjahr 2021.

Aus dem Finanzierungsleasing ergeben sich folgende Verbindlichkeiten:

EUR Mio.	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
31.12.2021			
Zahlungen	9,1	14,6	21,7
Zinsanteil	-0,6	-1,5	-6,3
Tilgungsanteil	8,5	13,1	15,4
31.12.2020			
Zahlungen	8,2	18,2	21,0
Zinsanteil	-0,6	-1,7	-6,3
Tilgungsanteil	7,6	16,5	14,7

13 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen im Geschäftsjahr EUR 417,3 Mio. (Vorjahr: EUR 61,7 Mio.). Die Mittel aus dem Anstieg der Cash-pooling Verbindlichkeiten wurden im Wesentlichen zur vorfristigen Tilgung der Finanzverbindlichkeiten auf Grund der Veräußerung von Immobilien genutzt.

14 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Stand 1.1.2021	Zu- führung	Inan- spruch- nahme	Auf- lösung	Stand 31.12.2021
Rechtsrisiken	5,1	0,1	0,0	0,0	5,2
Sonstige	3,7	7,1	0,0	0,0	10,8
Summe	8,8	7,2	0,0	0,0	16,0

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Altlasten.

In der Zuführung sind Aufzinsungen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) enthalten.

Die sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen langfristig.

15 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	Veränderung	31.12.2020
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Aktive latente Steuern			
Immobilien	1,4	-0,2	1,6
Pensionen	0,3	0,0	0,3
Verlustvorträge	33,9	-17,5	51,4
Zinssicherungsgeschäfte	0,5	-0,6	1,1
Sonstiges	12,5	1,3	11,2
	<u>48,6</u>	<u>-17,0</u>	<u>65,6</u>
Saldierung	<u>-48,6</u>	<u>17,0</u>	<u>-65,6</u>
Bilanzansatz	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Passive latente Steuern			
Immobilien	-2.006,4	-199,9	-1.806,5
Darlehen	-3,3	4,0	-7,3
Sonstige	-7,7	0,5	-8,2
	<u>-2.017,4</u>	<u>-195,4</u>	<u>-1.822,0</u>
Saldierung	<u>48,6</u>	<u>-17,0</u>	<u>65,6</u>
Bilanzansatz	<u>-1.968,8</u>	<u>-212,4</u>	<u>-1.756,4</u>
Latente Steuern netto	<u><u>-1.968,8</u></u>	<u><u>-212,4</u></u>	<u><u>-1.756,4</u></u>

Die Veränderung der latenten Steuern in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 stellt sich wie folgt dar:

	2021	2020
	EUR Mio.	EUR Mio.
Davon		
Direkt im Sonstigen Ergebnis erfasst	0,0	0,0
Ergebniswirksam	-212,4	-215,7
	<u>-212,4</u>	<u>-215,7</u>

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen sowie die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die daraus resultierenden latenten Steuern werden ebenfalls ergebnisneutral erfasst und belaufen sich auf EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) für

die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und auf EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) für die Umgliederungsbeträge aus der Cashflow-Hedge-Rücklage. Weitere ergebnisneutrale Effekte ergaben sich nicht.

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2021 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die GSW hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 171,0 Mio. (Vorjahr: EUR 184,0 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 131,3 Mio. (Vorjahr: EUR 158,8 Mio.). Die Beträge an körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktive latente Steuern angesetzt werden, belaufen sich auf EUR 48,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.) und EUR 30,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von EUR 1.127,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1.026,0 Mio.) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5 % der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen, woraus sich in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

1 Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Erlöse setzen sich wie folgt zusammen:

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

2 Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15 und IFRS 16

Im Konzern werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Nettokaltmiete sowie die Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt als Leasingverhältnis in den Anwendungsbereich des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“, wohingegen die Erlöse aus den Betriebskosten in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen“ fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die Mieter:innen und enthalten keine Marge. Darüber hinaus werden im Wesentlichen Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien realisiert. Für Zwecke dieser Angabe sind Erlöse aus Betriebskosten, denen keine Gegenleistung gegenübersteht, auf die Vertragsmieten und die anderen Erlöse aus Betriebskosten (Grundsteuer und Gebäudeversicherung in Höhe von EUR 24,3 Mio. im Geschäftsjahr 2021 (Vorjahr: EUR 23,8 Mio.)), gewichtet gemäß den Einzelveräußerungspreisen, verteilt.

Im Folgenden die Angaben gemäß IFRS 16.B33 i. V. mit IFRS 15:

	<u>2021</u> EUR Mio.	<u>2020</u> EUR Mio.
Erlöse gemäß IFRS 16		
Mieten	264,6	258,7
Betriebskosten	17,0	16,6
	281,5	275,3
Erlöse gemäß IAS 40		
Erlöse aus Immobilienverkäufen	112,3	309,2
Erlöse gemäß IFRS 15		
Betriebskosten	120,8	118,3
Erlöse aus Immobilienverkäufen	2,9	0,5
	123,7	118,8
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung gemäß IFRS 15		
- zeitraumbezogen übertragene Güter und Dienstleistungen	120,8	118,3
- zeitpunktbezogen übertragene Güter und Dienstleistungen	2,9	0,5
	123,7	118,8

3 Ergebnis aus Verkauf

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

4 Materialaufwand

Die Materialaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

5 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 EUR Mio.	2020 EUR Mio.
Löhne und Gehälter	-11,3	-10,5
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-3,0	-2,7
	<u>-14,3</u>	<u>-13,2</u>

Im GSW Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 321 Mitarbeiter:innen beschäftigt (Vorjahr: 324 Mitarbeiter:innen).

6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Wesentliche sonstige betriebliche Aufwendungen entfallen auf die Geschäftsbesorgungsverträge mit der Holdinggesellschaft Deutsche Wohnen SE für die Erbringung aller wesentlichen Verwaltungsleistungen gegenüber dem GSW Teilkonzern und auf Altlastensanierung für eine Wohnprojektimmobilie.

7 Sonstige betriebliche Erträge

Die Position sonstige Erträge beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der Entschädigung durch die Gebäudeversicherung der Hausbewirtschaftung.

8 Finanzaufwendungen

Der Anstieg der Finanzaufwendungen ist im Wesentlichen auf Darlehensamortisation und Vorfälligkeitsentschädigungen zurückzuführen.

9 Ertragsteuern

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen unverändert Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem/der Gesellschafter:in für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu EUR 1 Mio. unbeschränkt, darüberhinausgehende Beträge sind bis maximal 60 % um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Der für 2021 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft GSW Immobilien AG wird sich nominal auf 30,175 % belaufen.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	EUR Mio.	EUR Mio.
Tatsächlicher Steueraufwand	-8,3	-8,6
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	-200,1	-198,9
Verlustvorträge	-17,5	-18,0
Darlehen	4,0	1,0
Zinssicherungsgeschäfte	-0,6	0,2
Sonstige	1,8	0,0
	<u>-212,4</u>	<u>-215,7</u>
	<u>-220,7</u>	<u>-224,3</u>

Eine Überleitung des Steueraufwands/-ertrags ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

	2021	2020
	<u>EUR Mio.</u>	<u>EUR Mio.</u>
Konzernergebnis vor Steuern	692,0	708,5
Anzuwendender Steuersatz	30,175 %	30,175 %
Erwarteter Steueraufwand	<u>-208,8</u>	<u>-213,8</u>
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen sowie steuerfreie Erträge	8,6	-0,1
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen	-6,6	-7,6
Periodenfremde Ertragsteuern	-1,2	-1,0
Sonstige Effekte	<u>-12,7</u>	<u>-1,8</u>
	<u><u>-220,7</u></u>	<u><u>-224,3</u></u>

F Segmentberichterstattung

Die Geschäftsaktivitäten der GSW sind im Wesentlichen auf die Vermietung von Wohnungen im Berliner Raum fokussiert. Verkäufe von Bestandsimmobilien an Mieter:innen, Eigennutzer:innen und private Kapitalanleger:innen werden aufgrund opportunistischer Marktgegebenheiten durchgeführt. Die GSW erzielte mit keinem/keiner Kund:in (Mieter:in) Umsatzerlöse, die 10 % der Umsatzerlöse des Konzerns übersteigen. Demnach wurde ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst.

G Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 („Cash Flow Statements“) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.						
31.12.2021	Anfangsbestand Bilanz	Zahlungswirksame Veränderungen	Nicht zahlungswirksame Veränderungen			Endbestand Bilanz
			Änderung des Konsolidierungskreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zinsabgrenzung	
Finanzverbindlichkeiten	2.242,6	-335,7	0,0	0,0	13,9	1.920,8
Summe	2.242,6	-335,7	0,0	0,0	13,9	1.920,8

EUR Mio.						
31.12.2020	Anfangsbestand Bilanz	Zahlungswirksame Veränderungen	Nicht zahlungswirksame Veränderungen			Endbestand Bilanz
			Änderung des Konsolidierungskreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zinsabgrenzung	
Finanzverbindlichkeiten	2.226,3	11,6	0,0	0,0	4,7	2.242,6
Summe	2.226,3	11,6	0,0	0,0	4,7	2.242,6

H Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt.

Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt:

	2021 EUR Mio.	2020 EUR Mio.
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	471,4	484,1

Die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert und unverwässert) beträgt:

	2021 TStück	2020 TStück
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	56.677	56.677
Zugang ausgegebene Aktien im jeweiligen Geschäftsjahr	0	0
Ausgegebene Aktien, Periodenende	56.677	56.677
Durchschnittlich ausgegebene Aktien verwässert / unverwässert	<u>56.677</u>	<u>56.677</u>

Das Ergebnis je Aktie für die fortzuführenden Geschäftsbereiche beträgt:

	2021 EUR	2020 EUR
Ergebnis je Aktie Verwässert/Unverwässert	8,32	8,54

Im Jahr 2021 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 79,3 Mio. bzw. EUR 1,40 je Aktie ausgeschüttet worden. Für 2021 ist eine Dividende in Höhe von EUR 1,40 je Aktie geplant. Basierend auf der Anzahl der am 31. Dezember 2021 ausstehenden Aktien entspricht dies einer Dividendenausschüttung von insgesamt EUR 79,3 Mio.

I Sonstige Angaben

1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Finanzrisikomanagement

Das Finanzrisikomanagement ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems und trägt somit zur Erreichung des zentralen Unternehmensziels bei, die Profitabilität der GSW – die sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands konzentriert – nachhaltig sicherzustellen. Für eine ausführliche Darstellung des allgemeinen Risikomanagementsystems siehe Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht.

Im Folgenden werden die Maßnahmen in Bezug auf das Finanzrisikomanagement beschrieben:

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Geschäfte in Form von Zinsswaps und Floors ein. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist das Risikomanagement von Zinsrisiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen ergeben. Ein Handel mit den Zinsswaps erfolgte nicht und wird auch in Zukunft nicht erfolgen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IFRS 9:

31.12.2021	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
EUR Mio.						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	7,6	7,6	0,0	0,0	7,6
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	608,0	608,0	0,0	0,0	608,0
Sonstige Vermögenswerte						
Wertpapiere						0,0
Finanzanlagen	FVOCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	n/a	0,0	0,0	0,0	5,0	5,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	1,9	1,9	0,0	0,0	1,9
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Zahlungsmittel	AC	6,9	6,9	0,0	0,0	6,9
Summe finanzielle Vermögenswerte		624,4	624,4	0,2	5,0	629,6
Finanzverbindlichkeiten	AC	1.920,8	1.979,5	0,0	0,0	1.920,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	89,7	89,7	0,0	0,0	89,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	471,3	471,3	0,0	0,0	471,3
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus	n/a	0,0	0,0	0,0	37,1	37,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	3,0	3,0	0,0	0,0	3,0
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	1,8	0,0	1,8
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVTPL					
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a					
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.484,8	2.543,6	1,8	37,1	2.523,7

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVTPL - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI - Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

31.12.2020	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
EUR Mio.						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	4,3	4,3	0,0	0,0	4,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	604,2	604,2	0,0	0,0	604,2
Sonstige Vermögenswerte						
Wertpapiere						0,0
Finanzanlagen	FVOCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	n/a	0,0	0,0	0,0	4,8	4,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	5,0	5,0	0,0	0,0	5,0
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Zahlungsmittel	AC	6,4	6,4	0,0	0,0	6,4
Summe finanzielle Vermögenswerte		619,8	619,8	0,2	4,8	624,8
Finanzverbindlichkeiten	AC	2.242,6	2.352,8	0,0	0,0	2.242,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	129,3	129,3	0,0	0,0	129,3
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	61,7	61,7	0,0	0,0	61,7
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	38,8	38,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	2,4	2,4	0,0	0,0	2,4
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	3,8	0,0	3,8
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVTPL					
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a					
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.436,0	2.546,2	3,8	38,8	2.478,6

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVTPL - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI - Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangabe erfolgte auf Basis der Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie.

Für die Derivate wurde das DCF-Bewertungsverfahren, unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern, insbesondere von Marktzinsen angewandt.

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen, undiskontierten Auszahlungen:

31.12.2021					
EUR Mio.	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2022	2023	2024	>2025
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	1.920,8	51,4	590,3	75,5	1.360,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89,7	88,5	0,1	0,4	0,7
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	471,3	411,8	0,0	0,0	59,5
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	37,1	9,1	4,9	4,3	27,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3,0	3,0	0,0	0,0	0,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	1,8	0,8	0,5	0,3	0,1
Summe	2.523,7	564,7	595,8	80,5	1.448,1

31.12.2020					
EUR Mio.	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2021	2022	2023	>2024
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	2.242,6	57,9	46,5	635,2	1.729,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	129,3	128,1	0,0	0,2	1,0
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	61,7	2,1	0,0	0,0	59,6
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	38,8	8,2	8,0	4,1	27,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2,4	2,4	0,0	0,0	0,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	3,8	0,9	0,9	0,8	0,4
Summe	2.478,6	199,6	55,4	640,3	1.817,4

Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31.12.2021	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folgebewertungen			aus Abgang	aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
				zum Fair Value	Wertberich-tigung	Wertauf-holung			
				EUR Mio.					
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	AC	-54,1	-0,9	0,0	-0,7	0,3	-1,3	-0,2	-56,8
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVtPL	-0,9	0,0	-1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,8
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVOCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe		-55,0	-0,9	-1,9	-0,7	0,3	-1,3	-0,2	-59,7

31.12.2020	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folgebewertungen			aus Abgang	aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
				zum Fair Value	Wertberich-tigung	Wertauf-holung			
				EUR Mio.					
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	AC	-37,8	0,0	0,0	-0,3	0,4	-0,4	-0,1	-38,4
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVtPL	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVOCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe		-38,6	0,0	0,0	-0,3	0,4	-0,4	-0,1	-39,1

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVtPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflowrisiken, Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken sowie Marktrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken, die im Folgenden dargestellt werden:

Ausfallrisiko

Ausfallrisiken bzw. das Risiko, dass Vertragspartner:innen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Sofern angemessen, beschafft sich das Unternehmen Sicherheiten. Für die GSW besteht weder bei einem/r einzelnen Vertragspartner:in noch bei einer Gruppe von Vertragspartner:innen mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich in Höhe der bilanziell ausgewiesenen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Dieses Tool berücksichtigt die Ein- und Auszahlungen aus dem operativen Geschäft sowie die Auszahlungen der finanziellen Schulden.

Die GSW ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die GSW hat derzeit eine Fremdkapitalquote von 43,5 % (Vorjahr: 43,8 %) bzw. eine Loan-to-Value Ratio von 23,3 % (Vorjahr: 24,3 %).

Zinsbedingte Cashflowrisiken

Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz.

Die Steuerung der Zinsaufwendungen des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur kosteneffizienten Gestaltung dieser Kombination schließt der Konzern Zinsswaps ab, nach denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem/der Vertragspartner:in austauscht. Mit diesen Zinsswaps wird das zugrunde liegende Fremdkapital abgesichert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht entsprechend nur für nicht durch Zinsswaps abgesicherte variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 0,5 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 0,7 Mio./EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio./EUR 0,5 Mio.) geführt.

Bezogen auf die derivativen Finanzinstrumente hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 0,5 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 1,5 Mio./ -1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio./ -2,1 Mio.) geführt. Bezogen auf das sonstige Ergebnis hätte eine Zinsanpassung keine Auswirkung, da zum Jahresende nur Derivate bestehen, deren Wertänderung bereits im Periodenergebnis erfasst wird.

Marktrisiken

Die nicht zum Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente der GSW umfassen in erster Linie Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte, Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Der Buchwert der Zahlungsmittel kommt ihrem Zeitwert aufgrund der kurzen Laufzeit dieser Finanzinstrumente sehr nahe. Bei Forderungen und Schulden, denen normale Handelskreditbedingungen zugrunde liegen, kommt der auf historischen Anschaffungskosten beruhende Buchwert dem Zeitwert ebenfalls sehr nahe.

Zeitwertrisiken können sich bei festverzinslichen und zinsgesicherten Darlehen ergeben, wenn das Marktzinsniveau unter das Niveau der im Konzern abgeschlossenen Darlehenszinsen absinkt. In einem solchen Fall nimmt die GSW regelmäßig Verhandlungen mit den Banken auf und nimmt Anpassungen und Refinanzierungen vor, um Zinsnachteile zu vermeiden.

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden aufgrund von Globalnettingvereinbarungen nur dann saldiert, wenn am Bilanzstichtag ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist. Ist ein Anspruch auf Saldierung im gewöhnlichen Geschäftsverlauf nicht durchsetzbar, schafft die Globalnettingvereinbarung nur einen bedingten Anspruch auf Verrechnung. In diesem Falle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag mit ihren Bruttobeträgen in der Bilanz ausgewiesen.

Zur Sicherung von Cash Flow Risiken geht die GSW Finanztermingeschäfte ein. Diesen Derivaten liegen standardisierte Nettingvereinbarungen mit den Banken zugrunde, woraus sich ein bedingter Anspruch auf Verrechnung ergeben kann, der zu einem Bruttoausweis der Finanztermingeschäfte am Bilanzstichtag führt.

In der Bilanz des Geschäftsjahres 2021 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 124,8 Mio. (Vorjahr: EUR 118,9 Mio.) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 124,2 Mio. (Vorjahr: EUR 124,9 Mio.) verrechnet. Bei den Derivaten bestanden keine bedingten Aufrechnungsansprüche mit den Verbindlichkeiten aus Derivaten.

2 Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass er zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhält.

Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die Zahlungsmittel berücksichtigt.

Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

- Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad

Der Konzern strebt dabei mindestens eine Eigenkapitalquote von 40 % an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen

Finanzierung getätigt. Die Eigenkapitalquote zum Stichtag beträgt 57 % (Vorjahr: 56 %).

- Loan-to-Value Ratio

Das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird als Loan-to-Value Ratio bezeichnet. Die GSW strebt eine stabile Loan-to-Value Ratio im Vergleich zu den Vorjahreszahlen an.

	31.12.2021 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.910,6	2.224,6
Zahlungsmittel	-6,9	-6,4
Nettoforderung/ -verbindlichkeit aus Cash-pool	355,9	-47,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	<u>2.259,6</u>	<u>2.188,4</u>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.549,2	8.913,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.134,7	101,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	1,3	3,0
	<u>9.685,2</u>	<u>9.018,0</u>
Loan-to-Value Ratio [in %]	23,3	24,3

3 Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2021 bestehen verschiedene Zinnsicherungsgeschäfte, für die kein Hedge Accounting angewendet wird, da die Voraussetzungen zur Designation einer Sicherungsbeziehung nach IFRS 9 nicht erfüllt sind. Diese Derivate werden als freistehende Derivate bilanziert, die der ökonomischen Absicherung variabel verzinsten Darlehen dienen.

4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Im dritten Quartal 2021 hatte die GSW Gruppe den Verkauf von rund 7.300 Wohneinheiten und rund 150 Gewerbeeinheiten an Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin zu einem Kaufpreis von rund EUR 1,13 Mrd. beurkundet. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist bis zum Januar 2022 vollständig vollzogen worden.

Die GSW Immobilien AG hat am 1. März 2022 den Verkauf von Grundstücken mit rund 640 Wohneinheiten in Berlin zu einem Kaufpreis von rund EUR 92,7 Mio. beurkundet. Der Nutzen- und Lastenwechsel wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2022 erfolgen.

5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum 31. Dezember 2021 im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsverträgen gegenüber der Holdinggesellschaft Deutsche Wohnen SE, die jährlich abgerechnet werden.

Zudem bestehen Verpflichtungen aus dem Erwerb von Immobilien in Höhe von EUR 619,4 Mio. (Vorjahr: EUR 83,0 Mio.). Aus dem Bestellobligo sowie den Investitionspflichten resultieren finanzielle Verpflichtungen von EUR 151,2 Mio. (Vorjahr: EUR 26,9 Mio.) beziehungsweise EUR 399,1 Mio. (Vorjahr: EUR 130,6 Mio.).

Im GSW Teilkonzern bestehen Grundschuldeintragungen aus Bauverpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 10,6 Mio.

6 Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer der GSW Immobilien AG und des Konzerns ist die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen netto entstanden:

	2021 EUR Tsd.	2020 EUR Tsd.
Abschlussprüfungsleistungen	371	341
Andere Bestätigungsleistungen	2	2
Sonstige Leistungen	0	23
	<u>373</u>	<u>366</u>

7 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die GSW Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. nahestehende Unternehmen der GSW Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen sind als nahestehende Unternehmen zu betrachten. Da die GSW Immobilien AG selbst in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE einbezogen wird, sind auch die Deutsche Wohnen SE und ihre verbundenen Unternehmen nahestehende Unternehmen. Seit dem 30. September 2021 steht die Deutsche Wohnen SE zudem im Mehrheitsbesitz der Vonovia SE, Bochum. Es gab zwischen dem 30. September 2021 und dem 31. Dezember 2021 keine wesentlichen Geschäftsvorfälle zwischen der Vonovia Gruppe und der GSW Gruppe.

Mit dem Deutsche Wohnen Konzern bestehen Dienstleistungs- und Cash-Managementverträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Nahestehende Personen

Nahestehende Personen sind namentlich die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und deren nahe Angehörige.

Vorstandsmitglieder der GSW Immobilien AG

Im Geschäftsjahr 2021 setzt sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Lars Urbansky, Vorstandsvorsitzender	Co- Vorstandsvorsitzender (Co-CEO) Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none">• GEHAG GmbH¹⁾, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH¹⁾, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 23.04.2021)• GEHAG Vierte Beteiligung SE¹⁾, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Kathrin Wolff	Managing Director Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none">• GEHAG Vierte Beteiligung SE¹⁾, Berlin (Vorsitzende des Aufsichtsrats)• GEHAG GmbH¹⁾, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats, stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats seit 31.08.2021)• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH¹⁾, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)

¹⁾ Gesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns

Aufsichtsratsmitglieder der GSW Immobilien AG

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Philip Grosse (Aufsichtsrats- vorsitzender)	Vorstand (CFO) Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none">• GEHAG GmbH¹⁾, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 31.07.2021)• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH¹⁾, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)• QUARTERBACK Immobilien AG²⁾, Leipzig (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dirk Sonnberg (Stellvertretender Aufsichtsrats- vorsitzender)	Managing Director Legal/Compliance Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none">• Deutsche Wohnen Care SE¹⁾, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 01.11.2021, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 12.11.2021)• GEHAG Vierte Beteiligung SE¹⁾, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)• KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH¹⁾, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 29.10.2021, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 30.11.2021)• PFLEGEN & WOHNEN Hamburg GmbH¹⁾, Hamburg (Mitglied des Aufsichtsrats)
Stefanie Koch	Geschäftsführerin Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin	keine

¹⁾ Gesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns

²⁾ Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen Konzerns

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zwischen der GSW Immobilien AG einschließlich ihrer Tochterunternehmen und den Konzernunternehmen der Deutsche Wohnen SE werden regelmäßig marktübliche Geschäfte im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge für die Verwaltungsleistungen, der wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen zur Bewirtschaftung der Immobilienbestände sowie der Liquiditätssteuerung und Unternehmensfinanzierung abgeschlossen. Darüber hinaus gibt es Haftungsverhältnisse zugunsten der GSW Immobilien AG, wobei ein Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen SE unverändert eine Sicherheit für eine Fremdfinanzierung gestellt hat (EUR 77,5 Mio.).

Verkauf von Waren und Dienstleistungen

	Werte der Geschäftsvorfälle	
	2021 EUR Mio.	2020 EUR Mio.
Deutsche Wohnen SE	0,0	0,1
Tochterunternehmen	19,1	11,0
Gemeinschaftsunternehmen	0,1	0,0
Assoziierte Unternehmen	0,0	0,1

Kauf von Waren und Dienstleistungen

	Werte der Geschäftsvorfälle	
	2021 EUR Mio.	2020 EUR Mio.
Deutsche Wohnen SE	1,8	1,7
Tochterunternehmen	22,9	24,9
Gemeinschaftsunternehmen	50,0	79,4
Assoziierte Unternehmen	2,9	0,0

Aus dem Kauf und Verkauf von Waren und Dienstleistungen zwischen dem GSW Konzern und der Deutsche Wohnen SE und Konzernunternehmen bestehen zum Jahresende folgende Salden:

	Salden ausstehend am 31. Dezember	
	2021	2020
	EUR Mio.	EUR Mio.
Deutsche Wohnen SE	-0,1	-0,3
Tochterunternehmen	0,8	-0,2
Gemeinschaftsunternehmen	-1,0	-0,7
Assoziierte Unternehmen	0,0	0,0

Darüber hinaus bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK Gruppe an die GSW Immobilien AG insgesamt per 31. Dezember 2021 in Höhe von EUR 651,0 Mio. (Vorjahr: EUR 67,5 Mio.), zu denen die GSW Immobilien AG insgesamt Anzahlungen in Höhe von EUR 41,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) geleistet hat.

Liquiditätssteuerung und Unternehmensfinanzierung

Die GSW Immobilien AG einschließlich ihrer Tochterunternehmen ist in das Cash-pooling der Deutsche Wohnen SE eingebunden. Die Zinssätze orientieren sich an kurzfristigen Refinanzierungskosten sowie Guthabenzinsen der Deutsche Wohnen SE und werden jährlich angepasst. Im Geschäftsjahr lag der Zinssatz für Forderungen aus dem Cash-pooling bei 0,01 % (Vorjahr: 0,01 %) und für Verbindlichkeiten aus dem Cash-pooling bei 0,146 % (Vorjahr: 0,249 %). Per Bilanzstichtag 2021 bestanden aus dem Cash-pooling gegenüber der Deutsche Wohnen SE Forderungen von EUR 54,5 Mio. (Vorjahr: EUR 48,2 Mio.) und Verbindlichkeiten von EUR 410,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.). Darüber hinaus hat die GSW Immobilien AG einschließlich ihrer Tochterunternehmen unbesicherte Darlehen an die Deutsche Wohnen SE einschließlich ihrer Tochterunternehmen ausgegeben. Die Konditionen stellen sich wie folgt dar:

Darlehensnehmer	Nominalzinssatz (%)	Fälligkeitsjahr	Nennbetrag EUR Mio.	Buchwert EUR Mio.
Deutsche Wohnen SE	1,0 bis 1,7	2024 bis 2031	364,7	355,6
Tochterunternehmen	0,6 bis 1,9	2028 bis 2030	195,8	195,8

Darüber hinaus haben Tochterunternehmen der GSW Immobilien AG unbesicherte Darlehen von Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen SE aufgenommen. Die Konditionen stellen sich wie folgt dar:

Darlehensnehmer	Nominalzinssatz (%)	Fälligkeitsjahr	Nennbetrag EUR Mio.	Buchwert EUR Mio.
Tochterunternehmen	0,6	2030	59,5	59,5

Die oben beschriebene Einbindung der GSW Immobilien AG einschließlich ihrer Tochterunternehmen in die Liquiditätssteuerung und Unternehmensfinanzierung der Deutsche Wohnen Gruppe führte zu Zinserträgen von EUR 5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.) und Zinsaufwendungen von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.).

8 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

Die vertraglich gewährte Vergütung für den Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

	2021 EUR Mio.	2020 EUR Mio.
Bezüge des Aufsichtsrats		
Fixe Vergütungsbestandteile	0,0	0,0
Variable Vergütungsbestandteile	-	-
Summe	0,0	0,0

Im Geschäftsjahr 2021 und 2020 hat die GSW Immobilien AG keine Vorstandsvergütungen gewährt und gezahlt. Die Vorstände der GSW Immobilien AG haben Anstellungsverträge bei der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE bzw. bei mit ihr verbundenen Unternehmen und werden durch diese vergütet.

Für ihre anteilige Tätigkeit bei der GSW Immobilien AG ergäbe sich im Geschäftsjahr 2021 die folgende rechnerische Vergütung für die Vorstände:

Name Funktion Bestellung	Lars Urbansky Vorstandsvorsitzender seit 1. Oktober 2019				Dr. Kathrin Wolff Vorstandsmitglied seit 1. Januar 2015			
	2020	2021	2021 (Min)	2021 (Max)	2020	2021	2021 (Min)	2021 (Max)
Festvergütung	19	75	75	75	24	24	24	24
Nebenleistungen	1	5	5	5	4	4	4	4
Summe Fest	20	80	80	80	28	28	28	28
Short Term Incentive	13	50	0	62	10	10	0	13
Long Term Incentive	6	25	0	63	18	18	0	27
Summe Variabel	19	75	0	125	28	28	0	40
Gesamtsumme	39	155	80	205	56	56	28	68

Den Vorstandsmitgliedern werden keine Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge gewährt. Die Vorstandsmitglieder erhielten von der Gesellschaft keine Darlehen.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung.

Im Übrigen verweisen wir auf den im Internet zu gegebener Zeit unter www.gsw.ag veröffentlichten Vergütungsbericht.

9 Corporate Governance

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

Berlin, den 30. März 2022



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

Anteilsbesitz zum 31.12.2021

Tochterunternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00%		5.740,7	497,0	2020
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00%	1)	1.099,3	0,0	2020
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00%	1)	91.798,9	11.357,7	2020
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00%	1)	3.777,3	0,0	2020
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	78,19%		-5.183,5	91,9	2020
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00%		2.808,5	1.359,3	2020
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%	1)	15.255,7	0,0	2020
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00%	2)	454,5	22,3	2020
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00%	1)	30.702,3	0,0	2020
Long Island Investments SA, Luxemburg	100,00%		1.705,5	-405,1	2020
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00%		3.917,2	-69,2	2020
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00%	1)	850,9	0,0	2020
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90%	2)	1,0	344,2	2020
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00%		68,4	-21,6	2020
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%		69,7	-22,8	2020

Anlage 1 zum Konzernanhang

Gemeinschaftsunternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00%		10.023,6	460,3	2020

Assoziierte Unternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00%		15,9	-6,9	2020

Beteiligungen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin	0,49%		246,7	0,0	2020

- 1) Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Absatz 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der GSW Immobilien AG.
- 2) Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der GSW Immobilien AG.

V. Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GSW Immobilien AG, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GSW Immobilien AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden: Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Konzernlagebericht) der GSW Immobilien AG und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

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

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Projektentwicklungen

Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang in den Abschnitten A.4, C.1, C.2 und D.1.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der GSW zum 31. Dezember 2021 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (im Wesentlichen Wohn- und Geschäftsbauten und Projektentwicklungen) in Höhe von EUR 8,5 Mrd ausgewiesen. Die GSW bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge aus positiven Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 0,6 Mrd in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die GSW ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten intern über ein Discounted-Cashflow-Modell. Zusätzlich wird durch die Jones Lang LaSalle SE (im Folgenden JLL) ein Bewertungsgutachten erstellt, das der GSW zur Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse für die Wohn- und Geschäftsbauten dient. Für die Bewertung der Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten nutzt die GSW als Ausgangsbasis Residualwertkalkulationen von JLL.

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

In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe

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

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

Die wesentlichen Bewertungsannahmen aus der Residualwertkalkulation für die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungsstichtag die Nettokapitalwerte nach Fertigstellung, die ausstehenden Projektentwicklungskosten inklusive Finanzierungskosten und Entwicklergewinn.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehauptung die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht angemessen ist.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Abschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erforderlichen Anhangangaben nicht vollständig und angemessen sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen in Bezug auf die Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie des jährlichen Mietwachstums, sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

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

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

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

Wir haben uns von der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der von der GSW für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL überzeugt, die in ihrem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die Ergebnisse mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen.

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

Unsere Prüfungshandlungen in Bezug auf die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten umfassten insbesondere:

- Die Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der von der Deutsche Wohnen für die Bewertung der Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL.
- Die Beurteilung der in der Wertermittlung angewandten Bewertungsmethodik unter Berücksichtigung der speziellen Bewertungsannahmen im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.
- Die Beurteilung der Genauigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten.
- Die Beurteilung der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der Nettokapitalwerte nach Fertigstellung, den ausstehenden Projektentwicklungskosten inklusive Finanzierungskosten und Entwicklergewinn.

Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

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

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten und Projektentwicklungen verwendeten Annahmen und Daten sind angemessen.

Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

Sonstige Informationen

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

- die Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im Konzernlagebericht in Abschnitt 7 Bezug genommen wird.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung,

Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „gswimmobilienag_KoA_2021-12-31-de.zip“ (SHA256-Hashwert: 6662de4813286a9916b73a3e1413e457b8d9a48d77ebcaa5f672eeae24177ba5), die im geschützten Mandanten Portal für den Emittenten abrufbar ist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des

Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

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

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

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Konzernabschluss oder im Konzernlagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für die Konzernunternehmen erbracht:

Andere vertraglich vereinbarte Bestätigungsleistungen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 13. April 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dr. Hasenburg
Wirtschaftsprüfer

gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

VI. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 30. März 2022
GSW Immobilien AG



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht dieses Geschäftsberichts genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Geschäftsbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der GSW Immobilien AG dar.

Redaktioneller Hinweis

In den dargestellten Tabellen können Rundungsdifferenzen auftreten.