

# Konzernlage- bericht für das Geschäfts- jahr 2021



- 16** Grundlagen des GWG-Konzerns
- 18** Wirtschaftsbericht
- 26** Weitere rechtliche Angaben
- 27** Risiko- und Chancenbericht
- 33** Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
- 34** Prognosebericht



GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

# 1. Grundlagen des GWG-Konzerns

## 1.1 UNTERNEHMEN UND GESCHÄFTSMODELL

Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG, Stuttgart (kurz: GWG AG), ist Bestandteil des genossenschaftlichen Finanzverbundes und Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Diese hält rd. 99,2% der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG.

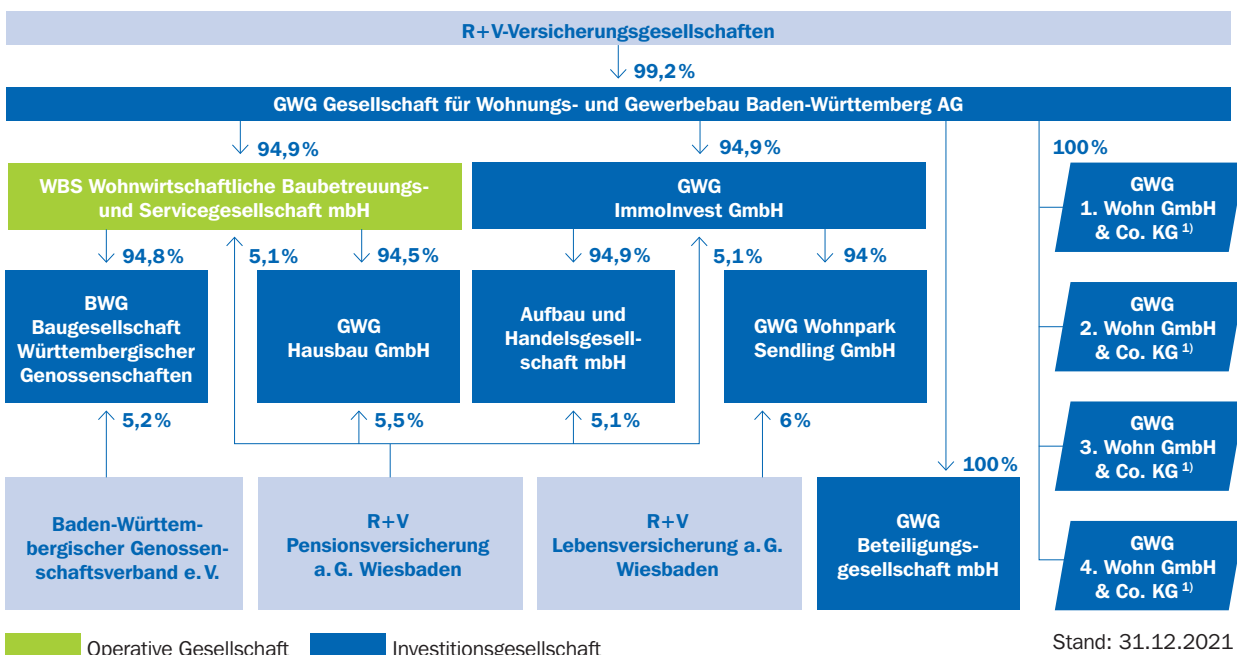
Die Gesellschaft ist unter HRB 1319 beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen. Sie wurde am 17.04.1950 gegründet.

Der satzungsmäßige Gesellschaftszweck der Gesellschaften der GWG-Gruppe ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung, der Erwerb und die Veräußerung von Wohnungen, Gewerbebauten und sonstigen Gebäuden in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen einschließlich der damit verbundenen Rechtsgeschäfte.

Die GWG-Gruppe kann in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallende Arbeiten übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gegenstand der GWG-Gruppe dienen.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der GWG-Gruppe liegt im wohnungswirtschaftlichen Bereich derzeit in den Regionen Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Main und Rheinland. Die Unternehmensstrategie sieht ein nachhaltiges Portfoliomanagement und eine Ausweitung der Investitionen in den genannten Perspektivregionen sowie an weiteren wirtschaftsstarke Standorten in Deutschland vor. Dabei ist die GWG-Gruppe im Rahmen gemeinsamer Projekte im sozialen und frei finanzierten Wohnungsbau sowie komplexer Quartiersentwicklungen Partner von Kommunen, befreundeter Wohnungsunternehmen sowie der Unternehmen des genossenschaftlichen Finanzverbundes. Für die R+V Versicherungsgruppe erbringt die GWG-Gruppe darüber hinaus über ihre Gesellschaften umfassende Assetmanagementleistungen für deren wohnwirtschaftliche Immobilien.

Die aktuelle gesellschaftsrechtliche Struktur der GWG-Gruppe stellt sich wie folgt dar:



Operative Gesellschaft Investitionsgesellschaft

Stand: 31.12.2021

1) Komplementär: GWG Beteiligungsgesellschaft mbH

In dieser Struktur hat die GWG AG eine bestandshaltende Holdingfunktion für die Unternehmen der GWG-Gruppe. Sämtliche operative Tätigkeiten der Gruppe werden innerhalb der WBS gebündelt. Diese erbringt Dienstleistungen für alle Unternehmen der Gruppe und für Dritte auf Basis von Geschäftsbesorgungs- und Dienstleistungsverträgen. Bei der WBS sind daher nahezu sämtliche Mitarbeiter der GWG-Gruppe angestellt.

In den investiv tätigen Unternehmen ohne eigenes Personal werden über Deckungsbeitragsrechnungen die Ergebnisse in den Geschäftsfeldern abgebildet. Diese Unternehmensstruktur gewährleistet durch eine konsequente Trennung von operativen und investiven Tätigkeiten eine deutliche Komplexitätsreduzierung.

Die GWG-Gruppe hat in folgenden Städten eigene Geschäftsstellen:

- Hamburg
- Wiesbaden
- Heilbronn
- Stuttgart
- München

## 1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Die Unternehmensstrategie der GWG-Gruppe wurde vor dem Hintergrund der volkswirtschaftlichen und soziodemografischen Marktgegebenheiten sowie der finanzwirtschaftlichen Ressourcen entwickelt und fortgeschrieben. Die Ausrichtung der Unternehmensgruppe auf ein nachhaltiges Portfoliomanagement, den Immobilienhandel, eine aktive Neubau- und Modernisierungstätigkeit, ein risikoadjustiertes Bauträgergeschäft und die Erbringung wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen für Dritte wird konsequent umgesetzt. Die unterschiedlichen Services für unsere Kunden sowie zentrale interne Prozesse sollen dabei zukünftig durch digitale Angebote und Abläufe ergänzt werden. Zudem soll der Handel mit Immobilien als eigenes Geschäftsfeld zukünftig aufgebaut werden.

Das Ziel einer nachhaltigen, renditeorientierten Tätigkeit in wirtschaftsstarken Verdichtungsräumen der Bundesrepublik Deutschland steht dabei im Fokus aller Handlungen.

Die unternehmerische Ausrichtung der GWG-Gruppe umfasst drei strategische Geschäftsfelder:

1. Die wert- und renditeorientierte **Bewirtschaftung des Anlagevermögens (Wohnen)** unter Beachtung sozialer, ökologischer und städtebaulicher Aspekte bildet das Kerngeschäftsfeld der GWG-Gruppe. Der eigene Wohnungsbestand soll dabei kontinuierlich durch ein aktives Portfoliomanagement optimiert werden, das Neubau-, Nachverdichtungs- und Modernisierungsvorhaben ebenso wie selektive Bestandserwerbe und bestandsoptimierende Veräußerungen umfasst. Zusätzliche Renditebeiträge sollen durch einen aktiven Immobilienhandel erzielt werden.
2. Die risikoadjustierte **Bauträgertätigkeit** an attraktiven Standorten, vorwiegend im Kernmarkt Baden-Württemberg, dient der Performanceverbesserung.
3. Die umfassenden immobilienwirtschaftlichen und kaufmännischen **Dienstleistungen** der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (im Folgenden: „WBS“) stellen für die GWG-Gruppe und den R+V-Konzernverbund sowie unsere Kunden und Kapitalanleger eine eigentümerorientierte und werterhaltende Immobilienverwaltung sicher und ergänzen diese im Bedarfsfall durch ein wertorientiertes Assetmanagement.

Diese Tätigkeiten stehen im Einklang mit unseren weiteren strategischen Grundsätzen:

1. die Konzentration auf unsere wohnwirtschaftlichen Kernkompetenzen,
2. die klare Fokussierung auf wirtschaftsstarke Standorte mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung sowie
3. die kontinuierliche Verbesserung und optimale Ausnutzung der bestehenden Ressourcen (Organisationsstruktur, Personal, Prozesse etc.).

Innerhalb der strategischen Geschäftsfelder bildet die GWG AG dabei überwiegend die folgenden Bereiche ab:

- Bewirtschaftung des Anlagevermögens,
- Neubau, Nachverdichtungen und Projektentwicklung für den eigenen Bestand,
- Immobilienhandel,
- Bauträgertätigkeit sowie
- immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen vor allem in den Bereichen WEG-Verwaltung und Immobilienmanagement innerhalb des R+V-Konzernverbundes.

Hierbei stehen die konsequente Ausrichtung auf den Unternehmenserfolg, die Erhöhung der Flexibilität bei Marktveränderungen sowie das stetige Aufzeigen und in der Folge die Reduzierung des unternehmerischen Risikos bei paralleler Wahrnehmung von Marktopportunitäten zum Ausbau des Portfolios im Vordergrund. Die Fokussierung auf unsere Kunden ist dabei ein wichtiges Element unseres Handelns. Die Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe orientiert sich an diesen Zielstellungen.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe, konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Während das BIP im ersten Quartal aufgrund der andauernden Kontaktbeschränkungen noch um 1,9% sank, kam es bereits im zweiten Quartal wieder zu einer wirtschaftlichen Erholung (+2,0%). Diese setzte sich ebenfalls im dritten Quartal fort (+1,7%). Im vierten Quartal erwartet das Statistische Bundesamt eine gegenüber dem Vorquartal um 0,5% bis 1,0% geringere Wirtschaftsleistung. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,8%. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0% unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Im Jahresdurchschnitt 2021 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2020 um 3,1% (Vorjahr +0,5%). Die Energieprodukte verteuerten sich gegenüber dem Vorjahr um 10,4%; hier lagen insbesondere leichtes Heizöl (+41,8%) und Kraftstoffe (+22,6%) deutlich über der Gesamtteuerung. Nahrungsmittel erhöhten sich um 3,2% und die Waren wurden um 4,3% teurer. Die Preise für Dienstleistungen insgesamt erhöhten sich 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2,1%. Preisdämpfend wirkten hier die Nettokaltmieten mit +1,3%. Bei einigen Dienstleistungen stiegen die Preise deutlich stärker (u. a. Dienstleistungen sozialer Einrichtungen +5,4%, Wartung und Reparatur von Fahrzeugen +4,4%, Leistungen beim Friseur und für die Körperpflege +4,0%).

Nach Analysen des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2021 gegenüber dem November 2020 um 14,4%. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 15,7% (u. a. Zimmer- und Holzbauarbeiten +38,9%; Entwässerungskanalarbeiten +18,2%; Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten +17,1%). Bei den Ausbaurbeiten erhöhten sich die Preise im November 2021 gegenüber dem Vorjahr um 13,5%. Preissteigerungen gab es vor allem bei Metallbauarbeiten (+17,3%), Estricharbeiten (+15,6%) sowie bei Tischlerarbeiten (+14,6%). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 14,2% zu. Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen um 15,0% und für gewerbliche Betriebsgebäude um 15,6%. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik bisher nicht auf den Preisanstieg reagiert. Die Zinssätze für Baufinanzierungen mit zehnjähriger Zinsfestschreibung lagen Ende 2021 bei rund einem Prozent. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der zehnjährigen Zinsen für Baufinanzierungen auf 1,5% bis 1,75%.

Der Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2021 positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt 2021 waren in Deutschland rd. 2,6 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Dies sind ca. 82.000 Menschen weniger als im Vorjahr. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 6,3% gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Der Wohnungsbaubedarf in Deutschland bleibt in den kommenden Jahren weiterhin hoch. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) geht von einer positiven Prognose aus (Neubaubedarf von ca. 320.000 Wohnungen pro Jahr). Die Präsidenten der beiden größten Bauverbände, der Zentralverband des deutschen Baugewerbes (ZDB) sowie der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) sprechen ebenfalls von einer anhaltend hohen Nachfrage – so wurden bis September 2021 rund 282.000 Wohnungen genehmigt, etwa 5,0% mehr als im Vorjahreszeitraum. Für 2022 rechnen die beiden Verbände mit einem weiteren Wachstum auf € 59,3 Mrd., dies entspricht einer Steigerung um nominal 7,0%.

Seit dem 24. Februar führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft im Allgemeinen und die Immobilienbranche im Besonderen können derzeit jedoch nicht verlässlich eingeschätzt werden.

### **2.1.2 Geschäftsverlauf**

Die GWG-Gruppe hat im Jahr 2021 einen Jahresüberschuss von € 19,4 Mio. erzielt (Vorjahr € 27,9 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich im Berichtsjahr auf € 26,9 Mio. und liegt damit spürbar über der Prognose von € 20,0 Mio. bis € 22,0 Mio.

Die Eigenkapitalquote für das Geschäftsjahr 2021 beträgt 29,6% (Vorjahr 28,4%).

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 5,0% und somit unter dem Vorjahreswert (7,4%).

Die Gesamtkapitalrentabilität liegt im Jahr 2021 mit 2,5% unterhalb des Niveaus des Vorjahres (3,3%).

### **2.1.3 Bewirtschaftung Anlagevermögen und Fremdbestand**

Im Geschäftsjahr 2021 konnten wir unsere formulierte Geschäftspolitik der Portfolio-Optimierung vornehmlich über Blockverkäufe und die Fortsetzung von Privatisierungsverkäufen sowie der Bestandsverstärkung über die Integration von Neubauten und Nachverdichtungen innerhalb der GWG-Gruppe erfolgreich fortsetzen.

Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche innerhalb der GWG-Gruppe auf 872.256 m<sup>2</sup> (Anlagevermögen 781.997 m<sup>2</sup>) und liegt damit über dem Niveau des Vorjahres (858.352 m<sup>2</sup>, Anlagevermögen 755.794 m<sup>2</sup>). Neben der Integration von 481 Mietwohnungen und neun Gewerbeeinheiten wurde die planmäßige Desinvestition bei Bestandsmietwohnungen im Rahmen des Portfoliomanagements sowie die Entwicklung von Anlagevermögens- und Bauträgerprojekten durchgeführt. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 innerhalb der GWG-Gruppe rd. € 32,9 Mio. (Anteil GWG AG € 28,5 Mio.) in die Anlagevermögensbewirtschaftung investiert (Vorjahr € 62,4 Mio. bzw. € 54,4 Mio.).

Im Jahr 2021 wurden folgende Neubaumaßnahmen erfolgreich in die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG-Gruppe integriert:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG AG	Hamburg, Baakenallee 24–44	373 Mietwohnungen 5.865 m <sup>2</sup> gewerbliche Fläche
GWG AG	Denkendorf, Limburgweg 1+3+5	36 Mietwohnungen
GWG AG	Wiesbaden, Roomy, Schiersteiner-/Platanenstraße	72 Mietwohnungen 333 m <sup>2</sup> gewerbliche Fläche
<b>Gesamtvolumen</b>		<b>481 Mietwohnungen</b> <b>6.198 m<sup>2</sup> gewerbliche Fläche</b>

Aktuell befinden sich folgende Mietobjekte im Bau:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG AG	Sindelfingen, Allmendäcker II	14 Mietwohnungen
<b>Gesamtvolumen</b>		<b>14 Mietwohnungen</b>

Im Geschäftsjahr 2021 spiegelt sich die weiterhin positive Entwicklung in den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wider. Die Jahressollmieteinnahmen inklusive Mietzuschüssen haben sich um 4,0% auf € 104,6 Mio. (Vorjahr € 100,6 Mio.) erhöht. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete zum Jahresende (ohne Parken) von 9,30 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 9,60 €/m<sup>2</sup> in 2021 (Steigerung von 3,2%). Die Leerstandsentwicklung lag im Geschäftsjahr 2021 im Plan (2,0%). In diesen Werten kommen die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestandes überzeugend zum Ausdruck. Dank eines konsequenten Forderungsmanagement konnten wir den durchschnittlichen Forderungsbestand aus Mieten und Abrechnungen auf 1,3% der Sollmiete (Vorjahr 1,6%) reduzieren. Als zusätzliche Risikovorsorge wurden ca. € 0,4 Mio. an Mietforderungen abgeschrieben bzw. wertberichtigt.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit haben wir im Jahr 2021 planmäßig mit einem Gesamtaufwand von € 21,6 Mio. (Vorjahr € 15,7 Mio.) fortgeführt.

#### 2.1.4 Immobilienhandel

Der Immobilienhandel wurde auch im Geschäftsjahr 2021 positiv beeinflusst durch die hohe Nachfrage nach Renditeobjekten sowie Wohnungen zur Eigennutzung. Gestützt wird diese Entwicklung auch durch das immer noch anhaltende historische Zinstief im Bereich der Baufinanzierungen.

Vor allem bezogen auf die Ballungsräume ist die Nachfrage dabei als weiterhin sehr stabil und auf gutem Niveau zu bezeichnen. Sowohl private als auch institutionelle Kapitalanleger stehen dabei auf der Käuferseite und haben des Öfteren Interesse am Erwerb einer größeren Zahl an Einheiten.

Im Rahmen des Immobilienhandels konnten innerhalb der GWG-Gruppe im Geschäftsjahr 77 Bestandswohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 16 Bestandswohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 14,9 Mio. (Vorjahr € 17,5 Mio.) veräußert werden. Dabei handelt es sich jeweils um Verkäufe im Rahmen unserer Desinvestitionsstrategie. Einzelne Verkäufe wurden aus dem bereits anprivatisierten Wohnungsbestand generiert. Im Geschäftsjahr wurde der Privatisierung keine neue Wohnanlage zugeführt.

### 2.1.5 Bauträgerbereich

Zu Beginn des ersten Lockdowns im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie hatte die Kaufbereitschaft der Kunden in diesem Segment etwas nachgelassen, sich im weiteren Jahresverlauf jedoch wieder stabilisiert. Grundsätzlich ist jedoch in den wachstumsstarken Ballungsräumen und dabei insbesondere in den Kernstädten der Metropolregionen unvermindert eine gute bis sehr gute Nachfrage zu verzeichnen. Sowohl private als auch institutionelle Kapitalanleger nutzen das günstige Zinsumfeld bzw. sehen in der Investition in Immobilien eine attraktive Alternative zur klassischen Kapitalanlage. Gleichzeitig ist die Grundstücksverfügbarkeit deutlich erschwert, da nicht genügend Baugebiete seitens der kommunalen Grundstückseigentümer ausgewiesen werden.

Innerhalb der GWG-Gruppe konnten wir im Bauträgerbereich einen Vertriebsumsatz im Geschäftsjahr von € 17,0 Mio. (Vorjahr € 12,7 Mio.) erreichen. Auf die BWG entfällt davon ein Umsatz von € 16,3 Mio. (Vorjahr € 9,5 Mio), auf die GWG AG von € 0,7 Mio. (Vorjahr € 3,2 Mio.).

Im Geschäftsjahr wurden folgende Projekte im Rahmen der Projektentwicklung zielführend für den Bauträgerbereich weiterbearbeitet:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Standort</b>	<b>Projektumfang</b>
BWG	Waiblingen, Lindenhöfe	39 Wohneinheiten
<b>Projektvolumen</b>		<b>39 Wohneinheiten</b>

Zum Jahresende befinden sich innerhalb des Bauträgerbereichs alle 39 Wohneinheiten im Bau.

### 2.1.6 Dienstleistungsbereich

Der Umsatz der GWG-Gruppe im Dienstleistungsbereich, der im Wesentlichen WEG-Verwaltung sowie Leistungen für die R+V Versicherungsgruppe umfasst, hat sich erwartungsgemäß entwickelt.

Die Gesamterlöse der GWG-Gruppe aus der WEG-Verwaltung liegen bei rd. € 0,7 Mio. (Vorjahr € 0,7 Mio.), hiervon entfallen T€ 341 auf die GWG AG (Vorjahr T€ 346) und T€ 332 auf die WBS (Vorjahr T€ 347).

In diesem Segment bearbeitet die GWG-Gruppe zum Stand 31.12.2021 die Verwaltung von rund 2.400 Eigentumswohnungen zuzüglich Garagen. Die Stabilisierung dieses Geschäftsfeldes an unseren Standorten ist wichtig auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Nachfrage von Kapitalanlegern nach professioneller und werterhaltender Immobilienverwaltung. Im Rahmen von strategischen Anpassungen gilt es, die Aufwands- und Ertragsrelationen in diesem Geschäftsfeld weiter zu optimieren.

Das Auftragsvolumen ist abhängig von der Entwicklung anderer Geschäftsfelder und soll sich perspektivisch in der Größenordnung von 3.500 bis 4.000 Wohneinheiten bewegen. Die nachhaltige Bauträger- und Privatisierungstätigkeit wird durch die professionelle WEG-Verwaltung in der Umsetzung der Projekte wirksam unterstützt. Die WEG-Verwaltung stellt insbesondere bei den eigenen Privatisierungsobjekten die werterhaltende Immobilienverwaltung sicher.

Darüber hinaus baut die GWG-Gruppe das umfassende Immobilienmanagement für die R+V-Versicherungsgesellschaften planmäßig weiter aus. Aus der reinen Dienstleistung der GWG-Gruppe für die R+V-Versicherungsgesellschaften resultierten im Geschäftsjahr Erlöse von rund € 0,3 Mio.

### 2.1.7 Klimafahrplan

Das langfristige Ziel der GWG-Gruppe ist es, bis spätestens 2045 einen klimaneutralen Immobilienbestand zu bewirtschaften. Hierzu wurde im Jahr 2021 eine Klimastrategie entwickelt, die einen konkreten Maßnahmenplan für die kommenden Jahre festlegt.

Die Grundlage der Strategie bildet die erstmalige systematische Analyse aller CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilienbestandes, die durch Wärme- und Allgmeinstromlieferungen entstehen. Darüber hinaus wurde das Gebäudeportfolio hinsichtlich des derzeitigen energetischen Gebäudezustands individuell erfasst und es



wurden spezifische energetische Modernisierungsmaßnahmen erarbeitet, die eine nachhaltige Senkung des Energieverbrauchs ermöglichen.

Im Jahr 2021 konnten bereits erste Projekte zur CO<sub>2</sub>-Verringerung umgesetzt werden. Hierbei lag der Fokus auf alten Öl-Heizungen, die durch effizientere Gas-Brennwertthermen ersetzt wurden.

Im Zuge der Neuausschreibung von Stromlieferungen hat die GWG-Gruppe seit Anfang 2022 ihren Strom klimaneutral gestellt.

Auf der Grundlage der Klimastrategie wird die GWG-Gruppe im Jahr 2022 eine umfassende ESG-Strategie entwickeln.

### **2.1.8 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung**

Der Vorstand der GWG AG ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr vor allem auch unter Berücksichtigung unverändert negativer gesamtwirtschaftlicher Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zufrieden. Die GWG-Gruppe hat im Jahr 2021 einen Jahresüberschuss von € 19,4 Mio. erzielt (Vorjahr € 27,9 Mio.). Das Ergebnis vor Ertragsteuern liegt mit € 26,9 Mio. oberhalb des Prognosewerts für das Geschäftsjahr 2021 von € 20,0 Mio. bis € 22,0 Mio. vor Ertragsteuern.

Die Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche stellt sich wie folgt dar:

Im Bereich Hausbewirtschaftung wurde mit € 36,0 Mio. ein Deckungsbeitrag erreicht, der um € 1,5 Mio. über der Planung von € 33,0 Mio. bis € 34,5 Mio. liegt. Dies ist im Wesentlichen auf ein höheres Aktivierungspotenzial verschiedener Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen. Weitere Einflussfaktoren waren geringere Zinsaufwendungen und über Plan liegende Sollmieten.

Das Ergebnis im Bereich Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit liegt mit € 5,9 Mio. über der Planung von rd. € 3,5 Mio. bis € 4,5 Mio. Der wesentliche Ergebnistreiber war die Übergabe von Eigentumswohnungen im Bauträgerbereich.

Im Bereich Immobilienhandel wurde ein Deckungsbeitrag in Höhe von € 7,0 Mio. erreicht, der innerhalb der Planung von € 7,0 Mio. bis € 8,0 Mio. liegt.

Das Finanzergebnis belief sich auf einen negativen Ergebnisbeitrag von € 2,1 Mio. und lag damit oberhalb der Planung eines negativen Ergebnisbeitrages von € 2,5 Mio. bis € 2,8 Mio.

Die sonstigen Aufwands- und Ertragspositionen belaufen sich auf rund € 1,3 Mio. und resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Der betriebliche Aufwand betrug rund € 21,2 Mio. und liegt damit etwas unterhalb der Planung von € 22,0 Mio. bis € 23,0 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf geringere EDV-Kosten zurückzuführen.

## 2.2 ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2021 ist für die GWG-Gruppe mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 19,4 Mio. (Vorjahr € 27,9 Mio.) positiv verlaufen. Im operativen Geschäft haben wir ein Ergebnis vor Ertragsteuern von € 26,9 Mio. (Vorjahr € 38,6 Mio.) realisiert und liegen damit spürbar über der Prognose von € 20,0 bis € 22,0 Mio.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zu 2020.

	2021		2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>GuV-Entstehung</b>					
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	130.717	78,6	126.707	73,7	4.010
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	31.108	18,7	27.042	15,7	4.067
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.049	0,6	777	0,5	272
Umsatzerlöse aus anderen L+L	2.405	1,4	2.982	1,7	-577
Bestandsveränderung	-2.099	-1,3	10.816	6,3	-12.915
Aktivierte Eigenleistung	480	0,3	538	0,3	-58
Sonstige betriebliche Erträge	2.540	1,5	2.946	1,7	-406
Zinserträge	21	0,0	17	0,0	4
<b>Summe Entstehung</b>	<b>166.222</b>	<b>100,0</b>	<b>171.826</b>	<b>100,0</b>	<b>-5.604</b>
<b>GuV-Verwendung</b>					
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	55.884	33,6	51.108	29,7	4.775
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.552	11,2	17.038	9,9	1.514
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	253	0,2	221	0,1	32
Personalaufwendungen	15.663	9,4	14.975	8,7	688
Abschreibungen	27.033	16,3	26.961	15,7	72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.536	4,5	7.138	4,2	397
Zinsaufwendungen	14.367	8,6	15.829	9,2	-1.462
Ertragsteuern	7.505	4,5	10.579	6,2	-3.074
Sonstige Steuern	31	0,0	40	0,0	-9
<b>Summe Verwendung</b>	<b>146.823</b>	<b>88,3</b>	<b>143.891</b>	<b>83,7</b>	<b>2.933</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>19.398</b>	<b>11,7</b>	<b>27.935</b>	<b>16,3</b>	<b>-8.537</b>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von € 126,7 Mio. im Vorjahr auf € 130,7 Mio. erhöht. Mit rd. € 93,8 Mio. (Vorjahr € 91,0 Mio.) haben sich die Jahressollmieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr um € 2,8 Mio. bzw. 3,1% erhöht. Hiervon entfallen rund 1,7% auf die Integration neuer Bestände im Geschäftsjahr sowie die Vollausswirkung der im Vorjahr in die Bestandsbewirtschaftung integrierten Bestände.

Im Geschäftsjahr haben wir Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken in Höhe von € 31,1 Mio. erzielt (Vorjahr € 27,0 Mio.). Auf Verkäufe von Umlaufvermögen entfallen € 21,7 Mio. (Vorjahr € 0,8 Mio.), auf Verkäufe von Anlagevermögen € 9,4 Mio. (Vorjahr € 26,2 Mio.).

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge sind € 1,1 Mio. (Vorjahr € 1,9 Mio.) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für Instandhaltung von € 14,8 Mio. bzw. rd. 19,29 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr € 10,0 Mio. bzw. rd. 13,24 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) enthalten.

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden insgesamt € 20,2 Mio. bzw. 26,36 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr € 14,4 Mio. bzw. 19,02 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) aufgewendet.

Die Personalaufwendungen sind von € 15,0 Mio. auf € 15,7 Mio. gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Vollauswirkung der Einstellungen des Jahres 2020, der Einstellungen des Jahres 2021, tariflicher Gehaltsanpassungen sowie eine Sonderzahlung aus Anlass der COVID-19-Pandemie.

Insgesamt betragen die Abschreibungen € 27,0 Mio. (Vorjahr € 27,0 Mio.).

Mit € 14,4 Mio. (Vorjahr € 15,8 Mio.) liegt der Zinsaufwand um € 1,4 Mio. unter dem Vorjahresniveau.

## 2.3 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 2.3.1 Vermögenslage

Die Aktivseite der Gesellschaft wird weiterhin vom Anlagevermögen geprägt.

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich das Anlagevermögen um € 5,4 Mio. auf € 1.266,5 Mio. erhöht. Dabei stehen den Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von € 34,8 Mio. Abschreibungen in Höhe von € 27,0 Mio. gegenüber.

Entwicklung Anlagevermögen	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Stand am 01.01.	1.261.130	99,6	1.229.805	97,5	31.326
Investitionen	34.765	2,7	64.366	5,1	-29.601
Abschreibungen	-27.033	-2,1	-26.961	-2,1	-72
Verkaufsabgänge	-2.379	-0,2	-6.079	-0,5	3.700
Zuschreibungen/Umbuchungen	47	0,0	0	0,0	47
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>1.266.530</b>	<b>100,0</b>	<b>1.261.130</b>	<b>100,0</b>	<b>5.400</b>

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr um € 2,8 Mio. auf € 13,0 Mio. verringert. Bei zwei Bauträgerobjekten wurden insgesamt 44 Wohnungen fertiggestellt und übergeben (Vorjahr 1 Wohnung). Die Bestandszugänge betragen € 13,3 Mio. (Vorjahr € 10,1 Mio.). Unter den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ werden in Höhe von € 1,5 Mio. (Vorjahr € 5,2 Mio.) zum Immobilienhandel bestimmte Wohnimmobilien ausgewiesen.

Auf der Passivseite hat sich das bilanzielle Eigenkapital durch das erzielte Jahresergebnis – unter Berücksichtigung einer Dividendenausschüttung von € 3,0 Mio. – um € 16,4 Mio. (Vorjahr € 24,9 Mio.) auf € 391,9 Mio. (Vorjahr € 375,4 Mio.) erhöht.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 29,6% (Vorjahr 28,4%). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 57,0% (Vorjahr 54,4%).

Die Rückstellungen haben sich um € 4,6 Mio. auf € 17,6 Mio. (Vorjahr € 13,0 Mio.) erhöht.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 13,0 Mio. (Vorjahr € 9,9 Mio.) sind weiterhin im Wesentlichen Vorsorgepositionen für Verpflichtungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

Die Verbindlichkeiten haben sich um insgesamt € 18,5 Mio. auf € 902,2 Mio. (Vorjahr € 920,7 Mio.) verringert.

Die Vermögenslage der GWG-Gruppe ist geordnet.

### 2.3.2 Finanzlage

Die Entwicklung der Liquidität ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

T€	2021	2020
Cashflow nach DVFA/SG	47.892,4	60.141,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	74.081,7	66.305,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-34.506,6	-64.026,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-21.683,2	-13.297,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	17.891,9	-11.018,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-26.260,3	-15.241,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-8.368,4	-26.260,3

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (€ 74,1 Mio., im Vorjahr € 66,3 Mio.) im Geschäftsjahr 2021 reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (€ 31,3 Mio.) zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von € 42,8 Mio. zur Refinanzierung von Investitionen und zur Erbringung von Sondertilgungen.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für Investitionen (€ 34,5 Mio.) sowie Einzahlungen aus Anlagenabgängen (T€ 25,1) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (€ -21,7 Mio., im Vorjahr € -13,3 Mio.) wird im Wesentlichen bestimmt durch Kreditaufnahmen, den planmäßigen Kapitaldienst sowie Sondertilgungen. An die Aktionäre der GWG AG wurde eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2020 in Höhe von € 2,9 Mio. vorgenommen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln, vermindert um jederzeit fällige Kontokorrentverbindlichkeiten, zusammen. Er hat sich um € 17,9 Mio. gegenüber dem Vorjahr erhöht (Vorjahr € 11,0 Mio. verringert).

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Der Vorstand der GWG AG beurteilt die wirtschaftliche Lage der GWG-Gruppe positiv.

## 3. Weitere rechtliche Angaben

### 3.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Am 01.05.2015 ist das „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ in Kraft getreten.

Demzufolge hat der Aufsichtsrat der GWG AG durch Beschlussfassung vom 28.09.2015 festgelegt, dass die spätestens bis zum 30.06.2017 zu erreichende Zielquote für den Frauenanteil im Aufsichtsrat 16,7% bzw. 1/6 beträgt. Da der Aufsichtsrat derzeit aus zwei weiblichen und vier männlichen Mitgliedern besteht, ist diese Zielgröße bereits heute erreicht.

Für die bis zum 30.06.2017 zu erreichende Zielquote für den Frauenanteil im Vorstand wurde in der Beschlussfassung vom 28.09.2015 unter Berücksichtigung der bestellten Vorstandsmitglieder eine Zielquote von 0,0% festgelegt.

Mit Beschluss vom 20.04.2017 hat der Aufsichtsrat der GWG AG diese Zielquoten bestätigt und bis zum 30.06.2022 festgesetzt.

Der Vorstand der GWG AG hat mit Beschluss vom 03.09.2015 und erneut mit Beschluss vom 26.06.2017 mit Wirkung bis zum 30.06.2022 festgelegt, dass eine Bestimmung von Zielquoten für den Frauenanteil nach § 76 Abs. 4 AktG nicht erforderlich ist, da die GWG AG zum Zeitpunkt der Beschlussfassung lediglich vier Mitarbeiter beschäftigte (drei im Geschäftsjahr 2021) und Hierarchieebenen mit organisatorischen Einheiten (Führungsebenen) unterhalb dem Vorstand der GWG AG nicht existieren.

Dies ergibt sich daraus, dass die überwiegende Zahl der Mitarbeiter der GWG-Gruppe ausschließlich bei der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH angestellt ist, über die mittels bestehender Dienstleistungsvereinbarungen wesentliche operative Tätigkeiten innerhalb der GWG-Gruppe und damit auch – soweit notwendig – für die GWG AG abgewickelt werden.

### 3.2 ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, ist seit dem 27.12.2007 mehrheitlich an der GWG AG beteiligt. Die R+V Service Holding GmbH gehört über ihre Muttergesellschaft R+V Versicherung AG, Wiesbaden, zum Konzern der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main.

Über die Beziehung der GWG AG zu verbundenen Unternehmen haben wir einen gesonderten Bericht erstellt. Dieser Bericht wird den Mitgliedern des Aufsichtsrates zugeleitet und ist Gegenstand der gesetzlichen Prüfung.

In diesem Bericht haben wir erklärt, dass die GWG AG bei jedem Rechtsgeschäft mit der R+V Service Holding GmbH, der R+V Versicherung AG und der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank sowie den weiteren verbundenen Unternehmen eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Ein Nachteilsausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

Darüber hinaus gehende Maßnahmen oder andere Rechtsgeschäfte auf Veranlassung oder im Interesse der R+V Service Holding GmbH oder der R+V Versicherung AG oder der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank oder eines mit den vorgenannten Unternehmen verbundenen Unternehmens wurden nicht durchgeführt oder unterlassen.

## 4. Risiko- und Chancenbericht

### 4.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Bewältigung von Chancen und Risiken, die für die wirtschaftliche Entwicklung der GWG-Gruppe von Bedeutung sein können, nutzt die Unternehmensgruppe ein mehrstufiges und auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem, das aus verschiedenen Teilelementen zusammengesetzt ist:

- Ein Teilelement umfasst das interne Kontrollsystem, das Unternehmenscontrolling sowie ein Management-Monatsreporting, das eine frühzeitige Risikoidentifikation ermöglicht und eine rechtzeitige Reaktion des Vorstands sicherstellen soll.
- Ein Compliance Management System (CMS) ist eingerichtet und wurde im November 2020 durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. im Rahmen einer Erstaudittierung erfolgreich zertifiziert. Darüber hinaus ist die Etablierung eines Tax-CMS erfolgt.
- Zusätzlich ist ein eigenständiges Qualitätsmanagement (interne Revision) eingerichtet, das durch laufende Überprüfungen des unternehmensweiten internen Kontrollsystems die Einhaltung der verschiedenen Prozessschritte nachhält und direkt an die Revision des R+V-Gruppe berichtet. Im Risikofeld IT erfolgt die revisorische Überprüfung direkt durch Fachleute der R+V-Konzernrevision.
- Im Rahmen des Risikomanagements erfolgt eine quartalsweise Bewertung vordefinierter Risikoindikatoren, die als Grundlage für Festlegung und Durchführung geeigneter Abwehrmaßnahmen dient. Hierbei erfolgt eine stufenweise Klassifizierung der Risiken von „1“ (keine bzw. geringe Wirkung) bis „5“ (deutliche Wirkung).

Das Risikomanagementsystem ist eng an der bestehenden Aufbau- und Ablauforganisation des Konzerns ausgerichtet und mit den Planungs- und Controllingprozessen auch im Rahmen der Quartalsberichterstattung an die R+V verzahnt. Zudem ist die GWG-Gruppe in das R+V-Risiko-Monitoring eingebunden. Zusätzlich erfolgt jährlich eine Berichterstattung zur Corporate Governance an den Aufsichtsrat.

Aufgrund der besonderen Herausforderungen der COVID-19-Pandemie wurde zu Beginn der Pandemie eine interdisziplinär aus Fach- und Führungskräften sowie dem Betriebsrat zusammengesetzte Gruppe ins Leben gerufen, die im Rahmen von wöchentlichen Telefon- und Videokonferenzen kritische Bereichs- und IT-Prozesse monitort, den Krankheitsverlauf der Mitarbeiter überwacht und im Bedarfsfall organisatorische ad-hoc Entscheidungen vorbereitet. Im Geschäftsjahr 2021 wurden diese regelmäßigen Abstimmungen fortgesetzt.

### 4.2 RISIKOBERICHT

Die relevanten Risiken werden in die vier Hauptkategorien Operationelles Risiko, Strategisches Risiko, Reputationsrisiko sowie Sonstige Risiken unterteilt. Im Folgenden werden die mit mindestens „2“ oder höher klassifizierten Risiken dargestellt sowie die Maßnahmen zur Prävention bzw. Bewältigung der wesentlichen Risiken erläutert.

#### OPERATIONELLE RISIKEN

##### Risiken aus Personalveränderungen

Es besteht das Risiko, dass aufgrund des Mangels an Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft, Fluktuation und kurzfristiger Personalveränderungen in Schlüsselpositionen sowie zum Teil sehr langer Nachbesetzungszeiten nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Zudem ist, bedingt durch die unverändert anhaltende COVID-19-Pandemie, immer noch eine teilweise verringerte Wechselbereitschaft geeigneter Kandidaten zu beobachten. Zudem besteht das Risiko, bei vermehrter mobiler Arbeit von ganzen Teamstrukturen eine schnelle und sachgerechte Einarbeitung sicherzustellen. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „3“.

Vor diesem Hintergrund verfolgen wir neben der gezielten internen Weiterbildung vor allem eine nachhaltige Einstellung und Förderung von Nachwuchskräften sowie eine systematische Führungskräfteentwicklung als zentrale Elemente unserer Personalentwicklung. Hinzu kommen attraktive Angebote an Teilzeitmodellen, die Möglichkeit zu mobilem Arbeiten sowie die Bereitstellung eines Gleitzeitmodells mit Lebensarbeitszeitkonto, um Familie und Beruf für die Mitarbeiter optimal in Einklang zu bringen. Darüber hinaus bieten wir eine Sabbatical-Regelung an, die Mitarbeitern unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit bietet, eine berufliche Auszeit von drei oder sechs Monaten zu nehmen. Zur kontinuierlichen Nachwuchssicherung und Personalentwicklung fördert die GWG-Gruppe praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen eines systematischen Weiterbildungskonzeptes (z. B. Fachwirthfortbildungen, Bilanzbuchhalterprüfung). Aufgrund der Kooperation mit verschiedenen Bildungsträgern werden kontinuierlich umfassende interne Schulungsprogramme, insbesondere auch in Form virtueller Angebote, für die verschiedenen Mitarbeitergruppen angeboten.

Im Geschäftsjahr 2021 waren in der GWG-Gruppe 16 Auszubildende in den Berufen Immobilienassistent/in, Immobilienkaufmann/-frau sowie Fachinformatiker Systemintegration tätig. Von fünf Auszubildenden, welche im Jahr 2021 ausgelernt hatten, wurden zwei Auszubildende übernommen.

Strategisches Ziel ist es, durch die nachhaltige Entwicklung unserer Mitarbeiter wettbewerbsfähige und mit hoher Verantwortung ausgestattete Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern. Die hierfür notwendigen Investitionen sollen in den nächsten Jahren entsprechend ausgeweitet werden. Die Unterstützung der Mitarbeiter durch die Digitalisierung von wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen sowie eine systematische Personalentwicklung von Fach- und Führungskräften stehen in den kommenden Jahren im Fokus. Seit Ende des Berichtsjahres wird der gesamte Recruiting-Prozess digital unterstützt.

#### Projekt-/Prozessrisiken

In branchenüblichem Umfang bestehen Gewährleistungsrisiken und Rechtsfälle. Wir beurteilen das Risiko mit „2“.

#### Risiken aus der Veränderung von Arbeitsabläufen

Um den zukünftigen Anforderungen unserer Kunden im Hinblick auf digitale Kommunikationswege und effiziente, umfassende Datenverfügbarkeiten gerecht zu werden, passen wir schrittweise zentrale Arbeitsprozesse an diese zukünftigen Herausforderungen an. Zudem arbeiten wir laufend an Optimierungen bestehender IT-Anwendungen. Darüber hinaus stellt das mobile Arbeiten besondere Anforderungen an Fach- und Führungskräfte, denen wir mit spezifischen Schulungsprogrammen begegnen. Um das unternehmensinterne Fachwissen kontinuierlich weiter auszubauen, werden wir auch im Jahr 2022 bedarfsweise intensive Anwenderschulungen durchführen. Insgesamt beurteilen wir das Risiko aus diesen Einflussfaktoren mit „2“.

#### Allgemeines EDV-Ausfallrisiko

Die zunehmende Digitalisierung des Arbeitsumfeldes sowie die verstärkte Nutzung von Cloud-Diensten führt zu stetig steigenden Belastungen von Datenleitungen und Netzwerken. Hierdurch steigt auch die Wahrscheinlichkeit einer temporären Beeinträchtigung des Leistungsverhaltens zentraler IT-Systeme. Wir wirken dem u. a. mit einem kontinuierlichen Monitoring der Performance und der Sicherheit der zentralen Systeme und regelmäßiger Aktualisierung von Servern und Software entgegen. In diesem Zusammenhang arbeiten wir insbesondere auch an präventiven Maßnahmen zur Vorbeugung gegen Cyber-Angriffe. Im Übrigen haben wir eine Versicherung gegen Cyberrisiken abgeschlossen. Unser IT-Sicherheitskonzept entwickeln wir auch unter Einbindung externer Partner der R+V Versicherungsgruppe kontinuierlich weiter. Zentrale Netzwerkkomponenten können durch einen Rahmenvertragspartner zudem extern übernommen und gesteuert werden. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „2“.

#### Baukosten- und Bewirtschaftungskostenrisiken

Die Neubautätigkeit und das aktive Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der GWG-Gruppe erfordert ein zeitnahes Baukostencontrolling und eine kontinuierliche Analyse künftiger möglicher Entwicklungsszenarien. Die Entwicklung der Baukosten weist nach wie vor eine steigende Tendenz auf. Zum einen ist dies auf die schon seit längerem zu beobachtende hohe Auslastung der im Bereich der technischen Gebäudeaustattung tätigen Unternehmen zurückzuführen. Besondere Bedeutung haben derzeit zusätzlich die stark gestiegenen Materialkosten. So haben sich insbesondere Holz und Stahl aufgrund weltweiter Engpässe deutlich

verteuert. Aufgrund der derzeitigen Nachfragesituation sowohl bei Materialkosten als auch Roh- und Ausbauarbeiten ist ein spürbarer Rückgang der Baukosten derzeit nicht abzusehen.

Im Rahmen des Baukostenmanagements der GWG-Gruppe werden die Entwicklungen der Baukosten und der Kapazitäten im Bau laufend analysiert und dementsprechend die Planansätze für künftige Neubaukalkulationen projektbezogen aktualisiert. Im Neubaubereich ist es unser Ziel, möglichst frühzeitig Kosten und Kapazitäten durch rechtzeitige und breit gestreute Ausschreibungen zu sichern.

Im Zusammenhang mit der zum 01.01.2021 in Kraft getretenen CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die zu spürbaren Steigerungen der Bewirtschaftungskosten führen wird, hatten wir bereits im Geschäftsjahr 2020 mit dem Aufbau eines CO<sub>2</sub>-Monitorings begonnen und auf dieser Grundlage und einer detaillierten Objektanalyse im Jahr 2021 die Eckpunkte der CO<sub>2</sub>-Strategie der Unternehmensgruppe erarbeitet und dem Aufsichtsrat vorgestellt.

Wir beurteilen das Risiko aufgrund der derzeitigen Marktlage mit „3“.

#### Risiken aus Vertragsbeziehungen

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie mit den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Belastungen vieler Unternehmen führen zu einer negativen Einkommensentwicklung bei den betroffenen Arbeitnehmern. Insbesondere bei gewerblichen Mietern im Bereich Handel und Gastronomie besteht unverändert die Gefahr pandemiebedingter Insolvenzen. Für die GWG-Gruppe ergeben sich daraus wirtschaftliche Risiken. Diesen begegnen wir mit der laufenden Optimierung im Bereich des Forderungsmanagements u. a. durch Einsatz einer prozessorientierten Software. Darüber hinaus wurde ein spezifisches Risiko-Reporting aufgesetzt. Bedarfsweise werden mit Gewerbemietern individuelle Vertragslösungen vereinbart.

Wir beurteilen das Risiko aufgrund der derzeitigen Situation mit „3“.

### STRATEGISCHE RISIKEN

#### Zinsänderungsrisiko

Bei der Finanzierung des Mietwohnungsbestandes wird durch ein planvolles Fristenmanagement der Darlehen sichergestellt, dass Zinsänderungsrisiken immer nur überschaubare Teilbestände dieser Darlehen betreffen und so nur eine verzögerte Wirkung über mehrere Jahre zu negativen Entwicklungen führen kann. Hierdurch ist die GWG-Gruppe in der Lage, bedarfsweise eine Anpassung ihrer Investitionspolitik so vorzunehmen, dass aus heutiger Sicht existenzgefährdende Entwicklungen nicht eintreten können.

Das Risikomanagementsystem der GWG-Gruppe umfasst auch eine Auswertung der Prolongationsrisiken über einen Zeitraum von zehn Jahren mit verschiedenen Referenzzinssätzen als Szenarien für mögliche Kostenentwicklungen. Unter Berücksichtigung dieser Prämissen, der aktuellen Kapitalmarktentwicklung sowie der bestehenden Forwarddarlehen kommen wir bei der Bewertung zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Situation am Finanzierungsmarkt – bezogen auf die im Jahr 2022 und 2023 anstehenden Prolongationen – keine Risikopotenziale aufweist. Zur Nutzung der derzeit noch günstigen Finanzierungsbedingungen haben wir im Jahr 2022 zur Prolongation anstehende Darlehen in Höhe von € 77,0 Mio. mit Laufzeiten von 20 bzw. 30 Jahren im Geschäftsjahr 2021 vorzeitig verlängert.

Um die Abhängigkeit von einzelnen Kreditgebern zu begrenzen, streben wir eine ausgewogene Struktur in unserem Kreditgeberportfolio an. Dabei hat die GWG-Gruppe ihre strategischen Finanzierungspartner unter Berücksichtigung der Konditionengestaltung, der vorhandenen Sicherheiten, möglicher Blankokreditanteile, der Professionalität in der Zusammenarbeit und einer verlässlichen Abwicklung definiert.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen der Zinsschrankenregelung nutzen wir in nennenswertem Umfang Förderdarlehen sowohl zur Neubaufinanzierung als auch zur Finanzierung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Wir beurteilen das Zinsänderungsrisiko derzeit mit „2“.



### Entwicklung Vermietungs- und Bauträgermarkt

Der Vermietungsmarkt wird entscheidend von konjunkturellen Sachverhalten, der Entwicklung der Arbeitslosenrate, des verfügbaren Nettoeinkommens und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den lokalen bzw. regionalen Wohnungsmärkten bestimmt.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der GWG-Gruppe liegt in der Bewirtschaftung des eigenen, in Mietwohnungen gebundenen Anlagevermögens. Chancen und Risiken in diesem Bereich sind damit eng mit der lokalen und regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen verknüpft. Der überwiegende Teil der Wohnungsbestände der GWG-Gruppe liegt in wirtschaftsstarken Regionen (Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Main und Rheinland). Durch diese Portfoliostruktur sind existentielle Risiken aus dem Nachfragebereich aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Dennoch analysieren wir das Nachfrageverhalten unserer Kunden laufend, um auf mögliche Veränderungen frühzeitig reagieren zu können.

Bei Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen unterliegt die GWG-Gruppe grundsätzlich einem Verwertungs-, Vermietungs- und Baukostenrisiko. Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern, insbesondere in den wirtschaftsstarken Metropolregionen, in denen die GWG-Gruppe tätig ist, sind über das branchenübliche Maß hinausgehende Verwertungs- und Vermietungsrisiken aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Zu Beginn der COVID-19-Pandemie hatte die Kaufbereitschaft der Kunden etwas nachgelassen. Aktuell hat sich die Nachfrage auf leicht geringerem Niveau stabilisiert. Solange die wirtschaftlichen Folgen in der derzeitigen Form anhalten, ist zudem generell mit höheren Mietausfällen und längeren Wiedervermietungszeiten zu rechnen. Unabhängig von solchen Auswirkungen ist generell zu berücksichtigen, dass künftige Mietsteigerungspotenziale durch Regelungen des Mietrechts deutlich begrenzt sind und ggf. durch weitere Mietrechtsänderungen zusätzlich eingeschränkt werden könnten. Hinzu kommt die stagnierende Zahlungsbereitschaft der Mieter im Hochpreissegment. Darüber hinaus sind neben der mangelnden Verfügbarkeit von Baugrundstücken und damit verbunden steigenden Grundstückskosten sowie energetischer Auflagen teils erhebliche Kostensteigerungen in allen Baugewerken festzustellen, die aus konjunkturellen Entwicklungen, Materialknappheit und klimapolitischen Auflagen resultieren. Da gleichzeitig eine überwiegend stagnierende Entwicklung bei Kauf- und Mietpreisen festzustellen ist, erhöhen sich die wirtschaftlichen Risiken bei der Generierung von neuen Projekten und der damit verbundenen Notwendigkeit, adäquate Verkaufspreise zu erzielen.

Aufgrund dieser Sachverhalte beurteilen wir das Risiko mit Bezug auf den Bauträgermarkt derzeit mit „3“, das aktuelle Vermietungsrisiko wird mit „2“ eingeschätzt.

### Leerstandsentwicklungs- und Mietausfallrisiken im Bereich der gewerblichen Immobilien

Bei rund 9% des Bestandes der GWG-Gruppe handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen, die meist Nahversorgungsfunktion erfüllen. Hier bestehen marktübliche Bonitäts-, Preisanpassungs- und Leerstandsrisiken, die normalerweise nicht als überdurchschnittlich risikobehaftet zu beurteilen sind. Bei rund 40% der Gewerbeflächen handelt es sich um kleinere Gewerbebetriebe im Dienstleistungssektor und Gastronomieeinheiten, die durch die anhaltende COVID-19-Pandemie und zurückgehende Staatshilfen mit einem hohen Ausfallrisiko versehen sind. Hier ist davon auszugehen, dass es bei einem Anteil dieser Kleingewerbeflächen auch in der Post-COVID-Zeit zu einer erhöhten Leerstandsquote, längeren Wiedervermietungszeiten sowie ggf. auch zu Nutzungsänderungen kommen kann. Wir beurteilen das Risiko daher mit „3“.

Potenziellen Risiken begegnen wir durch intensives Monitoring der gewerblichen Mietverträge und durch frühzeitige Einleitung von Neuvermietungsmaßnahmen bei sich abzeichnenden Leerstandsrisiken durch Vermietungsspezialisten für Gewerbe. Zudem werden bedarfsweise individuelle Regelungen mit einzelnen Mietern zur langfristigen Sicherung der Gewerbeerträge vereinbart.

Der weitere Verlauf der COVID-19-Pandemie in Bezug auf die wirtschaftlichen Konsequenzen für die gewerblichen Mieter bleibt abzuwarten.

### Risiken aus der Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen

Die Ertragssituation von Wohnungsunternehmen kann durch weitere Eingriffe des Gesetzgebers in das Mietrecht beeinflusst werden.

Durch das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG), das zum 01.01.2019 in Kraft trat, wurde das am 01.06.2015 in Kraft getretene Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) weiter verschärft. Wesentliche Bestandteile sind u. a. ein deutlich ausgeweitetes Auskunfts- und Beschwerderecht des Mieters in Bezug auf die Vormiete und die grundsätzliche Miethöhe, die erhebliche Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung (8% statt bisher 11%) in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie eine Kappungsgrenze auf höchstens drei Euro pro Quadratmeter Mietsteigerung nach Modernisierung für die ersten sechs Jahre. Darüber hinaus ist vorgesehen, in Regionen mit angespannten Märkten die Kappungsgrenze für Mietsteigerungen innerhalb drei Jahren von 15% auf 11% abzusenken. Die bereits bis 2025 verlängerte Mietpreisbremse soll bis 2029 weiterlaufen.

Eine weitere Verschärfung des Mietrechts wird das zum 01.07.2022 in Kraft tretende Gesetz über die Reform des Mietspiegelrechts bringen. Das Gesetz schreibt künftig Mietspiegel für alle Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern vor. In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern soll zukünftig nur noch sogenannte qualifizierte Mietspiegel als Begründung für Mietanpassungen gelten.

Diese Regelungen werden die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale begrenzen und können auch zu einem Rückgang der Neubautätigkeit führen. Weiterführende Eingriffe, wie sie aktuell in verschiedenen politischen Gruppierungen diskutiert werden, u. a. in Berlin in Form des sogenannten „Mietendeckels“, könnten diesen Effekt erheblich verstärken und sich insgesamt negativ auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen auswirken. Darüber hinaus können Maßnahmen des Gesetzgebers Bau- bzw. Investitionskosten künftiger Vorhaben und damit deren Renditeziele beeinflussen oder zu zusätzlichen Steuerbelastungen führen. Solche Risiken ergeben sich beispielsweise aus weiteren Grunderwerbsteuererhöhungen, bei Einführung einer Vermögensteuer auf Betriebsvermögen, der bevorstehenden Änderung der Struktur der Grundsteuer mit einer noch unklaren zukünftigen Verteilung auf Mieter und Vermieter sowie ggf. möglichen Eigentümeraufgaben im Zusammenhang mit der E-Mobilität. Für die am 01.01.2021 in Kraft getretene Bepreisung von CO<sub>2</sub>-Emissionen ist zukünftig eine Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter vorgesehen, die bisher noch nicht konkret gefasst wurde. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass es zu einer verpflichtenden Beteiligung der Vermieter bei der Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie durch Forderungsverzichte oder sonstige Erleichterungen der Mieter kommt. So hat beispielsweise der BGH in einem Urteil vom 11.01.2022 entschieden, dass Mietminderungen durch den Mieter in einem Lockdown möglich sein können.

Weitere Risiken werden sich aus den derzeit nur bedingt einschätzbaren Auswirkungen der „Verordnung (EU) 2020/852 Taxonomie-Verordnung“ ergeben.

Das Risiko aus der Veränderung dieser rechtlichen Rahmenbedingungen beurteilen wir derzeit mit „3“.

Zur Abmilderung der Auswirkungen der Mietrechtsreform führen wir kontinuierlich Analysen der Spielräume der relevanten Mietspiegel durch und setzen zudem eine spezielle Software für die Durchführung von Mieterhöhungen ein. Darüber hinaus erfolgt ein laufendes Monitoring zur Analyse der relevanten gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen hat die GWG-Gruppe im Zuge der Neuausschreibung von Strom und Gas seit Anfang des Jahres 2022 die Versorgung mit Allgemenstrom klimaneutral gestellt. Zudem wurde im Laufe des Jahres 2021 eine umfassende CO<sub>2</sub>-Strategie erarbeitet, auf deren Grundlage bereits in 2021 erste Projekte zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen umgesetzt wurden. Der Fokus liegt derzeit auf dem Ersatz alter Ölheizungen durch effizientere Gas-Brennwertthermen. Diese Maßnahmen werden auch im Jahr 2022 konsequent fortgesetzt. Weitere Maßnahmen umfassen beispielsweise die verbesserte Dämmung von Flachdächern. Die CO<sub>2</sub>-Strategie stellt auch die Basis für eine umfassende ESG-Strategie dar, die die GWG-Gruppe im Jahr 2022 erarbeiten wird. Darüber hinaus können weitere energetische Verschärfungen zu einer deutlichen Mehrbelastung auf der Baukosten-, aber auch der Betriebskostenseite führen.

Soweit vorhersehbar und möglich, werden vorstehend genannte Einflüsse im Rahmen von Szenarioanalysen auf ihre möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen hin untersucht und in den Ansätzen der Unternehmensplanung sowie künftiger Neubauvorhaben berücksichtigt.

#### Reputationsrisiko

Bedingt durch die anhaltende Wohnungsknappheit und steigende Mieten in verschiedenen regionalen Wohnungsmärkten ist immer wieder eine negative Berichterstattung in den klassischen Medien sowie im Bereich „Social Media“ über das Verhalten verschiedener Akteure im Wohnungsmarkt bis hin zum Führen einer regelrechten Enteignungsdebatte festzustellen. Hinzu kommt eine verstärkte Klimadiskussion in Öffentlichkeit und Politik mit derzeit nur bedingt abschätzbaren Folgen für die Wohnungswirtschaft.

Das Risiko aus diesen Gegebenheiten beurteilen wir derzeit mit „2“.

#### Risiken aus dem Ukraine-Krieg

Seit dem 24. Februar führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Der Ukraine-Krieg könnte zu Versorgungsengpässen und zusätzlich und nachhaltig steigenden Energiekosten und damit Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus könnten sich die Finanzierungsbedingungen verschlechtern. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen. Die konkreten Auswirkungen des Ukraine-Krieges können derzeit jedoch nicht verlässlich eingeschätzt werden.

Insgesamt sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar.

### 4.3 CHANCENBERICHT

Die GWG-Gruppe hat auch 2021 strategiekonform die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens durch ein aktives Bestandsmanagement und einen selektiven, klar identifizierten Verkauf innerhalb des Immobilienhandels erfolgreich gesteigert.

Die Planung für die nächsten Jahre sieht weiterhin selektive Bestandserwerbe, bestandsoptimierende Veräußerungen, die Umsetzung eines Immobilienhandelskonzeptes sowie umfangreiche Investitionen in den Bestand vor, um den erfolgreichen Weg fortzusetzen.

Das Wohnungsportfolio der GWG-Gruppe liegt in den wirtschaftsstarken Regionen Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Main und Rheinland. In diesen Märkten sowie an anderen wirtschaftlich starken Standorten, an denen unverändert eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen festzustellen ist, werden kontinuierlich Bestandserwerbe geprüft.

Der Privatisierungsmarkt hat sich insbesondere in den städtischen Bereichen sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger weiter positiv entwickelt. Auch wenn zu Beginn der COVID-19-Pandemie die Kaufbereitschaft potenzieller Kunden etwas nachgelassen hatte, hat sich die Nachfrage auf leicht geringerem Niveau stabilisiert. Bei gleichzeitig unverändert hohen Verkaufspreisen sehen wir die Möglichkeit, auch im Jahr 2022 eine weitere Portfoliooptimierung insbesondere bei kleineren Objekten vornehmen zu können. Durch die erfolgreichen Verkäufe in den letzten Jahren im Bereich der Privatisierungsrestanten ist deren Verfügbarkeit allerdings deutlich reduziert.

Die risikoadjustierte Bauträgertätigkeit, die in der BWG gebündelt wird, stellt eine der strategischen Geschäftsfelder der Unternehmensgruppe dar. Bisherige Tätigkeitsschwerpunkte sind wirtschaftlich starke Standorte in Baden-Württemberg. Um der begrenzten Grundstücksverfügbarkeit zu begegnen, werden ständig Opportunitäten auch an weiteren Standorten im Umfeld unserer Geschäftsstellen geprüft.

Seit dem 24. Februar führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft im Allgemeinen und die Immobilienbranche im Besonderen können derzeit jedoch nicht verlässlich eingeschätzt werden.

Auch die wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie sind weiterhin nicht verlässlich abschätzbar. Aufgrund der Lage unserer Wohnungsbestände, ihrem Instandhaltungsgrad und unserer Fähigkeit, auf Marktentwicklungen angemessen reagieren zu können, sehen wir gleichwohl weiterhin überwiegend Chancen für eine langfristig positive Entwicklung.

## 5. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen auf der Aktivseite im Wesentlichen Finanzanlagen (im Wesentlichen Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen), Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel. Die Überwachung von Risiken aus Finanzanlagen erfolgt durch jährlich durchgeführte Ertragsbewertungen. Ausfallrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten grundsätzlich Festzinsen vereinbart. Neben der Realisierung von Zinseinsparungen erleichtert dies die fortlaufende Optimierung der effizienten Ausnutzung grundpfandrechtlicher Sicherheiten.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen weist die GWG-Gruppe zum Jahresende frei verfügbare Mittel in Höhe von € 55,4 Mio. aus.

Für alle Unternehmen der GWG-Gruppe wird eine integrierte und vorausschauende Finanzplanung betrieben, um jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung künftiger Verpflichtungen zu verfügen. Damit wird sichergestellt, dass auch die Tochterunternehmen entsprechend ihrer jeweiligen Aufgabe im Unternehmensverbund über eine solide finanzielle Ausstattung verfügen. Darüber hinaus wird die Kapitalbindung des laufenden Bauträgergeschäftes quartalsweise analysiert.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems sehr aufmerksam verfolgt, um Risiken entsprechend dem Grundsatz „Sicherheit vor Rendite“ möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig entgegenwirken zu können.

## 6. Prognosebericht

### 6.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bedingt durch anhaltende Lieferengpässe sowie die Folgen der vierten Coronawelle zu Beginn des Jahres 2022 deuteten die meisten Indikationen auf eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik für das erste Quartal hin. Vor dem Beginn des Ukraine-Krieges am 24.02.2022 waren die führenden Wirtschaftsinstitute allerdings davon ausgegangen, dass es im Sommerhalbjahr 2022 zu einer kräftigen Erholung und einer Normalisierung der privaten Konsumausgaben und damit der konjunkturellen Lage insgesamt kommen würde. Auch bei den Lieferengpässen und den damit einhergehenden Produktionsbehinderungen unterstellten die Institute, dass diese sich im Laufe des Jahres 2022 langsam auflösen werden.

Mit Fortdauer des Krieges in der Ukraine muss nunmehr davon ausgegangen werden, dass sich die Folgen des Krieges voraussichtlich erheblich auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auswirken werden. Sowohl der Unternehmenssektor als auch die privaten Haushalte werden durch stark steigende Preise für Energie, Rohstoffe und Lebensmittel deutlich negativ tangiert. Zudem haben sich die Lieferengpässe bei zentralen Roh- und Ausgangsstoffen noch weiter verschärft. Vor diesem Hintergrund korrigierte der Sachverständigenrat der Bundesregierung seine Wachstumsprognose von 4,6% aus November 2021 auf 1,8% deutlich nach unten.

Weitere Risiken ergeben sich insbesondere im Hinblick auf den weiteren Pandemieverlauf, der weitreichendere Eindämmungsmaßnahmen erforderlich machen könnte, als bisher unterstellt. Darüber hinaus könnten aufgrund länger anhaltender Einschränkungen auch negative Effekte auf die Wertschöpfung im bislang robusten produzierenden Gewerbe übergreifen. Weitere potenzielle Risiken ergeben sich insbesondere aus der Belastung der verfügbaren Einkommen privater Haushalte aufgrund steigender Energiepreise und die Auswirkungen einer wachsenden Inflation. Eine bessere Entwicklung als erwartet könnte sich ergeben, wenn die Pandemie schneller als unterstellt überwunden werden kann und aufgeschobene Ausgaben großflächiger nachgeholt werden als angenommen.

Insbesondere die Wohnungsmärkte in den wirtschaftsstarke Metropolregionen sind weiterhin als stabil einzuschätzen. Unverändert ist eine hohe Nachfrage von Mietern, Eigennutzern und Kapitalanlegern festzustellen, wengleich auch auf etwas geringerem Niveau als vor Beginn der COVID-19-Pandemie. Die wirtschaftlichen Auswirkungen sind insgesamt jedoch schwer abschätzbar. Grundsätzlich erwarten wir höhere Mietausfälle und längere Wiedervermietungszeiten. Bei Handels- und Gastronomieflächen wird es zu erheblichen Mietausfällen kommen. Inwieweit die Transformationseffekte der Dekarbonisierung der Wirtschaft kurz- bis mittelfristig wirtschaftliche Risiken darstellen, beispielsweise durch „Carbon Leakage“, bleibt abzuwarten. Als eindeutig nachteilig ist die weitere Verschärfung der Mietgesetzgebung zu beurteilen, da sie die Umsetzung künftiger Mietersteigerungspotenziale und auch die Möglichkeiten im Zusammenhang mit Modernisierungen insgesamt begrenzt. Die Entwicklung in der Energie- und Steuergesetzgebung bleibt abzuwarten, jedoch sind auch hier deutliche Tendenzen zu erkennen, die eine deutlich stärkere Beteiligung der Eigentümerseite an diesen Kosten erwarten lassen.

Besondere Bedeutung werden künftig die von der Politik vorgegebenen Klimaschutzziele haben. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die sogenannte „Taxonomie-Verordnung“ der EU zu nennen. Deren konsequente Umsetzung kann in der Zukunft zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen von Wohnungsunternehmen führen.

Im Laufe des Jahres 2021 wurde daher eine umfassende CO<sub>2</sub>-Strategie formuliert. Mit der Umsetzung definierter energetischer Sanierungsmaßnahmen wurde bereits 2021 begonnen, um eine Klimaneutralität des Bestandes bis zum Jahr 2045 zu erreichen.

Unter der Annahme unveränderter steuerlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen geht die GWG-Gruppe trotz der negativen Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der COVID-19-Pandemie von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus.

## 6.2 PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnen wir mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 23,0 Mio. bis € 25,0 Mio. Hierbei sind weitere Verschärfungen der COVID-19-Maßnahmen und/oder ein weiterer Lockdown und deren wirtschaftliche Auswirkungen nicht berücksichtigt.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir wie folgt:

Für den Bereich Hausbewirtschaftung rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 33,5 Mio. bis € 35,0 Mio. Wesentliche Prämisse sind die Sollmieten von rund € 97,5 Mio. Dieser Annahme liegen im Wesentlichen die Vollausswirkung der 2021 in die Bestandsbewirtschaftung übernommenen Objekte sowie eine Bestandserweiterung durch Zukäufe zugrunde. Wir gehen von einer verstärkten Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit zur Werterhaltung und -steigerung sowie CO<sub>2</sub>-Reduzierung unserer Immobilien aus.

Aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit erwarten wir ein Ergebnis in Höhe von rd. € 6,0 Mio. bis € 7,0 Mio. Der wesentliche Ergebnistreiber hierbei sind Erträge aus Bauträger- sowie Dienstleistungen.

Im Bereich Immobilienhandel rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 7,0 Mio. bis € 8,0 Mio.

Für das Finanzergebnis rechnen wir mit einem negativen Ergebnisbeitrag von € 1,7 Mio. bis € 2,0 Mio.

Den Deckungsbeiträgen steht ein betrieblicher Aufwand von rund € 22,0 Mio. bis € 23,0 Mio. gegenüber.

Eine Abschätzung zum Einfluss des am 24. Februar ausgebrochenen Ukraine-Krieges auf die vorstehend genannten Leistungsdaten sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Eine negative Abweichung bei einzelnen der genannten Leistungsdaten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Stuttgart, den 01.04.2022

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und  
Gewerbebau Baden-Württemberg AG



**Andreas Engelhardt**



**Florian Preißler**