

GSW Immobilien AG

**Bericht des Aufsichtsrats, Corporate Governance -
Bericht und Konzernjahresabschluss für das
Geschäftsjahr 2016**



Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2016 war für die GSW Immobilien AG erneut ein erfolgreiches Jahr. Das auf den nach wie vor attraktiven und dynamischen Berliner Wohnungsmarkt ausgerichtete Geschäftsmodell hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bestens bewährt. Der Großaktionär Deutsche Wohnen AG bietet der GSW Immobilien AG für eine weiterhin prosperierende Entwicklung die strategischen Vorteile eines starken Konzernverbundes. Seit dem 4. September 2014 sind die beiden Gesellschaften durch einen Beherrschungsvertrag miteinander verbunden.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat eingebunden. Der Aufsichtsrat hat sich von der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsgemäßheit der Geschäftsführung durch den Vorstand überzeugt.

Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsratsplenum

Im Jahr 2016 fanden insgesamt 4 Aufsichtsratssitzungen statt. Ein Beschluss wurde in Form des Umlaufverfahrens gefasst. Im Berichtsjahr konnte Frau Kistermann-Christophe an einer Sitzung nicht persönlich teilnehmen; ansonsten waren stets alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend.

Regelmäßig hat sich das Aufsichtsratsplenum mit der Umsatz-, Ergebnis- und Geschäftsentwicklung der GSW Immobilien AG sowie des GSW-Konzerns, der Finanz- und Liquiditätssituation, dem Risikomanagement und wesentlichen Transaktionsprojekten befasst. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über seine Einschätzung des Marktgeschehens, die Geschäftsentwicklung und die aus seiner Sicht bestehenden Chancen und Risiken. Den Vorschlägen des Vorstands für zustimmungspflichtige Maßnahmen hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Beratung zugestimmt.

Am 29. Februar 2016 wählte der Aufsichtsrat im Wege des Umlaufbeschlussverfahrens das Aufsichtsratsmitglied Philip Grosse zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sowie zum weiteren Mitglied des Prüfungsausschusses.

In der Sitzung am 8. März 2016 erörterte der Aufsichtsrat den Bericht des Prüfungsausschusses, den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 und billigte den Jahresabschluss und Konzernabschluss. Daneben wurden der Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung und der Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2015 verabschiedet. Neben der Erläuterung der aktuellen Geschäftsentwicklung durch den Vorstand erfolgte die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2016.

Gegenstand der Sitzung am 3. Mai 2016 waren neben der Geschäftsentwicklung die Verabschiedung der Entsprechenserklärung zum DCGK gemäß § 161 Abs. 1 AktG sowie die Beschlussfassung über die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung am 7. Juli 2016.

In seiner Sitzung am Tag der ordentlichen Hauptversammlung, dem 7. Juli 2016, erörterte der Aufsichtsrat insbesondere den Bericht des Vorstands zur aktuellen Geschäftsentwicklung.

In der Sitzung am 7. November 2016 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht des Prüfungsausschusses aus der Sitzung vom gleichen Tag sowie der aktuellen Geschäftsentwicklung und erörterte die Terminplanung für 2017.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse eingerichtet und deren Bedarf und Tätigkeit im Berichtsjahr laufend bewertet. Die Aufsichtsratsausschüsse bereiten Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen vor, die im Plenum zu behandeln sind. Einzelne Entscheidungsbefugnisse des Aufsichtsrats sind auf Ausschüsse übertragen worden. Über die Arbeit der Aufsichtsratsausschüsse berichten die Ausschussvorsitzenden dem Aufsichtsratsplenum jeweils in der nächsten Sitzung.

Präsidialausschuss

Der Präsidialausschuss tagte im Berichtsjahr nicht.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss tagte im Berichtsjahr nicht.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss kam im Jahr 2016 zu drei Sitzungen zusammen, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsrats Tätigkeit behandelte. Dazu zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2015 sowie die Erörterung des Gewinnverwendungsvorschlags. Weitere Themen waren insbesondere die Bewertung des Immobilienportfolios der Gesellschaft, die Auswahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016 sowie die Themen Interne Revision, Compliance und Risikomanagement.

Vorstandsvergütung

Entsprechend der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex ist das Vergütungssystem des Vorstands regelmäßig überprüft worden. Aufgrund der Konzernverbundenheit mit der Deutsche Wohnen Gruppe erhalten die Vorstände der Gesellschaft, die zugleich Vorstände bei der Deutsche Wohnen AG bzw. Geschäfts-

führungsorgane bei anderen, mit der Deutsche Wohnen AG verbundenen Unternehmen sind, für ihre Tätigkeit bei der Gesellschaft keine gesonderte Vergütung, da ihre Vergütung auf Ebene der Deutsche Wohnen AG bzw. auf Ebene der verbundenen Gesellschaft die Tätigkeit innerhalb der gesamten Deutsche Wohnen Gruppe berücksichtigt. Die Vergütung des Vorstands ist im Vergütungsbericht sowie im Corporate Governance Bericht dargestellt.

Aufsichtsratsvergütung

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8.10 der Satzung festgelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine fixe Jahresvergütung von EUR 30.000,00. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Zweifache, ein stellvertretender Vorsitzender das Andert-halbfache dieses Betrages als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglie-der, die einem oder mehreren Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die min-destens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten je nach Ausschuss eine zusätz-liche jährliche feste Vergütung in Höhe von EUR 3.500,00 bzw. im Fall von Aus-schussvorsitzenden von EUR 7.000,00.

Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergü-tung gezahlt. Auslagen werden erstattet. Eine erfolgsorientierte Vergütung für Auf-sichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt. Eine individualisierte Angabe der Vergütung ist im Vergütungsbericht enthalten.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Mai 2016 die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet und auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zu-gänglich gemacht.

Nähere Angaben zur Corporate Governance des Unternehmens enthält der Corpora-te Governance Bericht, der Teil des Geschäftsberichts ist.

Jahres- und Konzernabschluss 2016

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie den Lagebericht für die GSW Immobilien AG und den GSW-Konzern zum 31. Dezember 2016 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG und der Lagebericht für die GSW Immobilien AG wurden nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde nach den internationalen Rechnungsle-gungsstandards 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 Wirtschaftsprü-fer (IDW) festgelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) vorgenom-

men. Die genannten Unterlagen und den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat der Vorstand dem Aufsichtsrat rechtzeitig zugeleitet. Sie wurden in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 6. März 2017 intensiv beraten. Die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 6. März 2017 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 Prüfungsausschuss und den Aufsichtsrat haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 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.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GSW Immobilien AG und aller Konzern-Gesellschaften für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, im März 2017
GSW Immobilien AG

Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Zahn', written in a cursive style.

Michael Zahn
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht 2016 der GSW Immobilien AG

Corporate Governance beinhaltet das gesamte System der Leitung und Überwachung eines Unternehmens, seiner geschäftspolitischen Grundsätze und Leitlinien sowie des Systems der internen und externen Kontroll- und Überwachungsmechanismen. Gute und transparente Corporate Governance ist aus Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats der GSW Immobilien AG eine wesentliche Voraussetzung für nachhaltigen Unternehmenserfolg. Sie fördert ferner das Vertrauen der Anleger, Mitarbeiter, Geschäftspartner sowie der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung des Unternehmens.

Vorstand und Aufsichtsrat berichten gemeinsam über die Corporate Governance bei der GSW Immobilien AG entsprechend den Empfehlungen in Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) in der Fassung vom 5. Mai 2015, bekannt gemacht im Bundesanzeiger am 12. Juni 2015.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Die GSW Immobilien AG verfügt gemäß den gesetzlichen Vorgaben über eine zweigliedrige Leitungs- und Kontrollstruktur. Während der Vorstand die Geschäfte des Unternehmens führt, berät der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Unternehmensleitung und überwacht dessen Geschäftsführung. Die Kompetenzen von Vorstand und Aufsichtsrat sind im Aktiengesetz, in der Satzung und in den Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt. Vorstand und Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen.

Vorstand

Der Vorstand der GSW Immobilien AG besteht derzeit aus zwei Mitgliedern. Gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex achtet der Aufsichtsrat bei der Zusammensetzung des Vorstands auf Vielfalt (Diversity) und legt insbesondere für den Anteil von Frauen im Vorstand Zielgrößen fest. Er leitet die Geschäfte der GSW Immobilien AG in eigener Verantwortung im Unternehmensinteresse und ist ihr gesetzlicher Vertreter. Er entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Des Weiteren sorgt der Vorstand der GSW Immobilien AG für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Richtlinien und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin (Compliance). Auch das Risikomanagement und -controlling liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands. Mit Wirksamwerden des Beherrschungsvertrages zwischen dem Großaktionär Deutsche Wohnen AG und der Gesellschaft am 4. September 2014 ist die Deutsche Wohnen AG herrschendes Unternehmen und nach Maßgabe des Beherrschungsvertrages zu Weisungen an den Vorstand berechtigt.

Aufsichtsrat und Ausschüsse

Der Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG besteht aus fünf Mitgliedern und setzt sich nach den Vorschriften des Aktiengesetzes zusammen. Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens.

Zur Steigerung der Effizienz seiner Arbeit hat der Aufsichtsrat nach der derzeit geltenden Geschäftsordnung des Aufsichtsrats Ausschüsse gebildet. Die Ausschuss-

vorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres Ausschusses. Aktuell bestehen drei Ausschüsse:

- **Präsidialausschuss**

Der Präsidialausschuss besteht aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, seinem Stellvertreter und einem weiteren vom Aufsichtsrat gewählten Mitglied. Der Präsidialausschuss ist insbesondere zuständig für die Beratung und Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten, die ständige Abstimmung mit dem Vorstand und dessen laufende Beratung sowie Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern nach Maßgabe der im Gesamtaufichtsrat im Einzelfall gefassten Beschlüsse.

- **Nominierungsausschuss**

Der Nominierungsausschuss setzt sich aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden sowie den weiteren Mitgliedern des Präsidialausschusses zusammen. Der Nominierungsausschuss schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor.

- **Prüfungsausschuss**

Der Prüfungsausschuss wird aus mindestens drei vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern gebildet. Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Compliance und bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahres- und den Konzernabschluss und über den Vorschlag an die Hauptversammlung zur Bestellung des Abschlussprüfers sowie die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer vor. Der Prüfungsausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit der internen Kontrollsysteme. Bei der Wahl der Mitglieder des Prüfungsausschusses achtet der Aufsichtsrat darauf, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses unabhängig ist und über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügt.

Ziele des Aufsichtsrats für seine Zusammensetzung und Stand der Umsetzung

Gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex hat sich der Aufsichtsrat konkrete Ziele für seine Zusammensetzung gesetzt, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die Tätigkeit des Unternehmens, potenzielle Interessenkonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen, und hat eine Zielgröße für den Anteil von Frauen festgelegt. Der Aufsichtsrat wird bei Neuwahlen von Mitgliedern die Ziele für seine Zusammensetzung bei seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung berücksichtigen und sich vergewissern, dass der jeweilige Kandidat den zu erwartenden Zeitaufwand aufbringen kann.

Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass ihm eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehört. Der Aufsichtsrat ist weiter davon überzeugt, dass seine Mitglieder in der derzeitigen Zusammensetzung über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen.

Aufsichtsratsarbeit und Interessenkonflikte

Die Mitglieder des Aufsichtsrats legen dem Aufsichtsrat mögliche Interessenkonflikte offen, die auch beispielsweise dadurch entstehen können, dass Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen bei anderen Unternehmen der Immobilienbranche bzw. Konzernunternehmen wahrnehmen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Michael Zahn ist zugleich Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG und Aufsichtsratsvorsitzender der TLG Immobilien AG. Das Aufsichtsratsmitglied Philip Grosse ist seit dem 1. September 2016 zugleich Vorstand der Deutsche Wohnen AG und das Mitglied des Aufsichtsrats Dirk Sonnberg übt zugleich Tätigkeiten bzw. Organfunktionen in anderen Gesellschaften der Deutsche Wohnen-Gruppe aus. Dies ist sämtlichen Aufsichtsratsmitgliedern bekannt. Nach Auffassung des Aufsichtsrats begründen die Beziehungen zu einem erheblich beteiligten Aktionär jedoch grundsätzlich keinen Interessenkonflikt.

Aktionäre und Hauptversammlung

Die Aktionäre der GSW Immobilien AG nehmen ihre Rechte in der jährlichen Hauptversammlung wahr. Jede Aktie gewährt das gleiche Stimmrecht. Die Hauptversammlung entscheidet über die ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben, zu denen unter anderem die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Bestellung des Abschlussprüfers, die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder, Satzungsänderungen und Kapitalmaßnahmen gehören. Den Vorsitz der Hauptversammlung führt grundsätzlich der Aufsichtsratsvorsitzende. Um den Aktionären die persönliche Wahrnehmung ihrer Rechte zu erleichtern, werden die notwendigen Unterlagen im Anschluss an die Einberufung im Internet veröffentlicht. Es besteht für die Aktionäre die Möglichkeit, einen Stimmrechtsvertreter mit der weisungsgebundenen Ausübung ihrer Stimmrechte zu beauftragen.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die Bilanzierung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 richtet sich nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Einzelabschluss wird gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Die Hauptversammlung hat am 7. Juli 2016 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt. Der Prüfungsauftrag wurde durch den Aufsichtsrat erteilt. Vor dem Wahlvorschlag hat der Aufsichtsrat eine Unabhängigkeitserklärung des Prüfers eingeholt.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats oder ihnen nahestehende Personen sind nach § 15a WpHG (bis 01.07.2016) bzw. Art. 19 MAR (sei dem 02.07.2016) verpflichtet, meldepflichtige Geschäfte in Aktien der GSW Immobilien AG oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten offenzulegen, wenn der Wert der Geschäfte innerhalb eines Kalenderjahres die Summe von 5.000 EUR erreicht oder übersteigt (sog. „Eigengeschäfte von Führungskräften“). Entsprechende Mitteilungen sind auf der Internetseite der GSW Immobilien AG (www.gsw.ag) einsehbar.

Entsprechenserklärung gem. § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG haben sich im Berichtszeitraum mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst und im Mai 2016 ihre Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 des Aktienge-

setzes abgegeben. Diese Erklärung und vorangehende Erklärungen stehen Aktionären und Interessierten auf der Internetseite der Gesellschaft (www.gsw.ag) zur Einsicht bereit.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Ein wesentliches Element guter Corporate Governance stellt für die GSW Immobilien AG die transparente und verständliche Berichterstattung über die Vergütung ihres Vorstands sowie über die Mitglieder ihres Aufsichtsrats dar. Hierzu wird auf den Vergütungsbericht verwiesen, der Bestandteil des Konzernlageberichts ist. Aufgrund der Konzernverbundenheit mit der Deutsche Wohnen Gruppe erhalten die Vorstände der Gesellschaft, die zugleich Vorstände bei der Deutsche Wohnen AG bzw. Geschäftsführungsorgane bei anderen, mit der Deutsche Wohnen AG verbundenen Unternehmen sind, für ihre Tätigkeit bei der Gesellschaft keine gesonderte Vergütung, da ihre Vergütung auf Ebene der Deutsche Wohnen AG bzw. auf Ebene der verbundenen Gesellschaft die Tätigkeit innerhalb der gesamten Deutsche Wohnen Gruppe berücksichtigt.

Details zu Vorstand, Aufsichtsrat und dem Zusammenwirken der beiden Organe werden im Bericht des Aufsichtsrats sowie in der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB, die unter www.gsw.ag veröffentlicht ist, erläutert.

Berlin, im März 2017

Für den Aufsichtsrat



Michael Zahn
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Für den Vorstand



Lars Wittan
Vorsitzender des Vorstands

GSW Immobilien AG

Zusammengefasster Lagebericht 2016

Ab dem Geschäftsjahr 2015 stellt die Gesellschaft erstmals einen Zusammengefassten Lagebericht auf Grundlage des § 315 Abs. 3 HGB auf. Darin wird der Lagebericht der GSW Immobilien AG mit dem Lagebericht des Konzerns zusammengefasst.

Die GSW und ihre Ergebnisse beinhalten alle wesentlichen Zentralfunktionen als Teilkonzern der Deutsche Wohnen AG. 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 (Einzelabschluss) wird in Kapitel **3** separat dargestellt.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen des Konzerns.....	3
1.1.	Geschäftsmodell.....	3
1.2.	Strategie.....	3
1.3.	Steuerung.....	3
1.4.	Immobilienportfolio.....	5
2.	Wirtschaftsbericht.....	6
2.1.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	6
2.2.	Geschäftsverlauf.....	9
2.3.	Mitarbeiter.....	10
2.4.	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.....	11
2.4.1	Ertragslage.....	11
2.4.1.1	Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung.....	12
2.4.1.2	Ergebnis aus Verkauf.....	12
2.4.1.3	Verwaltungskosten.....	13
2.4.1.4	Finanzergebnis.....	13
2.4.1.5	Laufende Steuern und latente Steuern.....	13
2.4.2	Vermögens- und Finanzlage.....	14
2.4.3	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage.....	17
3.	Berichterstattung zum Einzelabschluss der GSW Immobilien AG.....	18
3.1	Grundlagen der GSW Immobilien AG.....	18
3.2	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage.....	18
3.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW AG.....	19
3.4	Prognose GSW AG.....	21
4.	Risiko- und Chancenbericht.....	22
4.1.	Risikomanagement.....	22
4.2.	Risikobericht.....	27
4.3.	Chancen der künftigen Entwicklung.....	33
5.	Prognosebericht.....	33
6.	Vergütungsbericht.....	35
7.	Übernahmerelevante Angaben.....	37
8.	Unternehmensführung.....	38

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 51.150 Wohnungen in Berlin ausgerichtet.

Die GSW wurde im November 2013 mehrheitlich durch die Deutsche Wohnen AG übernommen und ist seitdem ein vollintegrierter Teilkonzern in der Deutsche Wohnen Gruppe. Es besteht ein Beherrschungsvertrag mit der Deutsche Wohnen AG als herrschendem Unternehmen. Im Geschäftsjahr 2015 wurde die Integration in den Deutsche Wohnen Konzern abgeschlossen.

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

Das unternehmerische Handeln der GSW ist auf eine effiziente Wohnungsbewirtschaftung ausgerichtet, die zu einer Verbesserung der Ertragskraft des Gesamtkonzerns der Deutsche Wohnen AG beiträgt.

Die Steuerung des GSW-Teilkonzerns erfolgt durch die Deutsche Wohnen AG.

Dabei werden sämtliche Ertrags- und Zahlungsströme des GSW-Teilkonzerns aggregiert und bewertet und in den Gesamtkonzern der Deutsche Wohnen AG einbezogen.

Im Bereich Wohnungsbewirtschaftung sind die Entwicklungen der Quadratmetermiete und des Leerstands, differenziert nach definierten Portfolios, 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 detaillierten Budgetansätzen verglichen. Hieraus lassen sich Maßnahmen ableiten bzw. Strategien entwickeln, die Mieterhöhungspotenziale bei kontrollierter Aufwandsentwicklung heben und so die operativen Ergebnisse stetig verbessern.

Im Bereich Verkauf wird über die Verkaufspreise pro Quadratmeter sowie die Marge als Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis gesteuert. Dabei werden die

ermittelten Werte permanent mit den Planzahlen sowie 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 Gesamtkonzernvorstand. Auch hier wird die laufende Entwicklung aufgezeigt und den Planwerten gegenübergestellt.

Den Finanzaufwendungen kommt dabei eine erhebliche Bedeutung zu, da diese wesentlichen Einfluss auf das Periodenergebnis und die Cashflow-Entwicklung haben. Die Steuerung der Finanzaufwendungen obliegt dem Bereich Corporate Finance innerhalb der Deutsche Wohnen AG. Ein aktives und laufendes Management des Darlehensportfolios und der Hedging-Quote hat, verbunden mit einer ständigen Marktüberwachung, zum Ziel, das Finanzergebnis kontinuierlich zu optimieren. Zudem verantwortet der Bereich die Risikostreuung durch Erweiterung des Fremdkapitalportfolios um neue Bankpartner und Versicherungen sowie neue innovative Finanzprodukte.

Um den durch die operative Geschäftstätigkeit erzielten Cashflow zu messen und mit dem Plan abzugleichen, werden als Kenngröße das Betriebsergebnis (EBITDA) sowie die Funds from Operations (FFO) vor Verkauf verwendet. Dabei stellt das Periodenergebnis den Ausgangswert zur Ermittlung des FFO dar, das um Abschreibungen, Sondereffekte, nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen bzw. -erträge und Steueraufwendungen bzw. -erträge ergänzt oder reduziert wird.

Mit Hilfe des regelmäßigen Reportings können Gesamtkonzernvorstand und Fachabteilungen die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns zeitnah bewerten und mit den Vormonats-, Vorjahres- und Planwerten vergleichen. Außerdem wird so die voraussichtliche Entwicklung anhand eines fortgeschriebenen Forecast ermittelt. Chancen, aber auch negative Entwicklungen können so kurzfristig identifiziert und Maßnahmen abgeleitet werden, um diese zu nutzen bzw. gegenzusteuern.

1.4. Immobilienportfolio

Portfoliosteuerung und -strategie

Das Portfolio der GSW wird voll in die Portfoliosteuerung der Deutsche Wohnen AG 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 Nachfrage von in- und ausländischen Immobilieninvestoren nach größeren Wohnungspaketen hat sich auch im Jahr 2016 fortgesetzt und traf dort weiterhin auf ein begrenztes Angebot. Dies und die anhaltend positive Miet- und Leerstandsentwicklung unseres Berliner Immobilienbestandes spiegelt sich in einer Aufwertung des Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 1.130 Mio. zum Stichtag wider. Der Großteil der Aufwertung stammt aus den Anpassungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, um der positiven Preis-/Marktentwicklung entsprechend Rechnung zu tragen. Die Marktbeobachtung hat gezeigt, dass insbesondere in den Core+ Standorten wie Berlin auch in diesem Jahr die Kaufpreiszuwächse deutlich stärker als die Mietentwicklung war, so dass dieser Preisentwicklung durch die Zinsanpassung Rechnung getragen werden musste. Das Bewertungsergebnis wurde von einem externen Gutachten von CB Richard Ellis bestätigt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2016	31.12.2015
Wohneinheiten	51.146	52.444
Wohnfläche in Tm ²	3.133	3.222
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	1.746	1.364
Vertragsmiete je m ² in EUR Wohnen	6,07	5,86
Like-for-like-Mietwachstum (Vermietungsbestand) in %	3,2	3,6
Wohnungsleerstand in %	2,1	2,3
Instandhaltungskosten je m ² /Jahr in EUR	10,15 ¹⁾	8,83 ¹⁾
Capex je m ² / Jahr in EUR	14,17 ¹⁾	7,20 ¹⁾

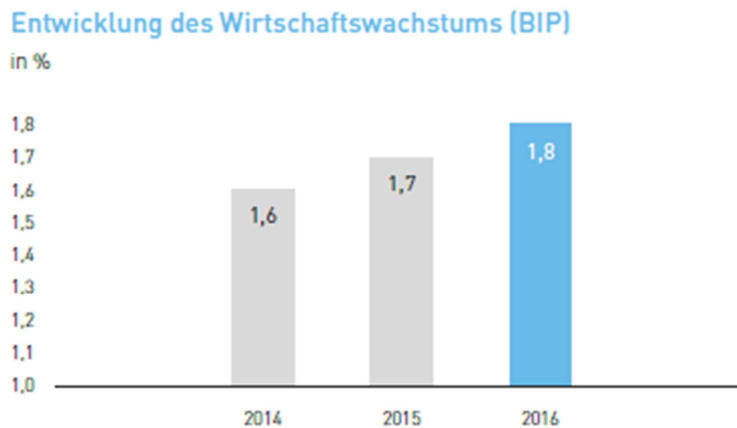
1) Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aufwärtstrend der deutschen Wirtschaft weiterhin intakt

Deutsches BIP um 1,8 % gewachsen: In einem weiterhin schwierigen Umfeld hat die deutsche Wirtschaft 2016 ihre leichte Aufwärtsbewegung fortgesetzt. Wachstumstreiber war in erster Linie der private Verbrauch.¹



Quelle: DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016

Arbeitslosenquote weiterhin rückläufig: Der private Verbrauch wurde von einer günstigen Arbeitsmarktsituation und einer recht soliden Lohnentwicklung beflügelt.² Die Zahl der Erwerbstätigen (erwerbstätige Personen mit Wohnort in Deutschland) ist um rund 425.000 beziehungsweise 1,0 % auf 43,5 Mio. Personen gestiegen. Damit wurde der höchste Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.³

	2016	2015
Arbeitslosenquote	6,1 %	6,4 %
Erwerbstätige	43,5 Mio.	43,0 Mio.
Inflationsrate	0,5 %	0,2 %

Quelle: DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016 (S. 1178)

Bevölkerung in Deutschland übertrifft bisherigen Höchststand von 2002: Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes hat sich der Trend zunehmender Bevölkerungszahlen in Deutschland auch 2016 fortgesetzt. Zum Jahresende 2016 lebten rund 82,8 Mio. Menschen in Deutschland, rund 600.000

¹ DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016 (S. 1177)

² DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016 (S. 1189)

³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 001/17 vom 02.01.2017

mehr als am Jahresende 2015 (82,2 Mio.). Der bisherige Höchststand vom Jahresende 2002 von gut 82,5 Mio. Personen wurde somit übertroffen.⁴

Berlins Wirtschaft entwickelt sich weiterhin äußerst dynamisch: Das reale Bruttoinlandsprodukt dürfte 2016 um 3 % erneut überdurchschnittlich stark gestiegen sein.⁵ Berlins Wirtschaft bleibt somit auf Wachstumskurs. Dies drückt sich auch in der um 7,1 % gesunkenen Arbeitslosenzahl aus.⁶ Die aktuelle Arbeitslosenquote von 9,8 % liegt zwar noch über dem Bundesdurchschnitt, markiert jedoch den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung und reflektiert die positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre.

Deutscher Wohnungsmarkt expandiert kräftig

Wohnimmobilien in Deutschland weiterhin sehr gefragt: Auch 2016 zählten Wohnimmobilien zu den beliebtesten Anlagezielen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Das Transaktionsvolumen des Handels mit Wohnportfolios ab 50 Einheiten umfasste rund EUR 13,7 Mrd. Damit wurde das Mittel der letzten fünf Jahre leicht übertroffen. Dies geht aus einer aktuellen Analyse des Immobilienberatungsunternehmens CBRE hervor.⁷

Zahl der Haushalte wächst stärker als die Bevölkerung: Laut BBSR nimmt die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker zu als die Bevölkerungszahl, da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinkt. 70 % der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonen-Haushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit 80 % sogar noch höher. Bis 2030 soll die Zahl der Haushalte um gut 500.000 steigen und somit für zusätzliche Nachfrage auf dem deutschen Wohnungsmarkt sorgen.⁸

Neubau hinkt Bevölkerungswachstum hinterher: Leerstehende Wohnungen sind in den deutschen Metropolen heute so gut wie nicht mehr vorhanden. Der steigende Wohnungsbedarf, ausgelöst durch zunehmende Bevölkerungszahlen, muss also durch den Neubau von Wohnungen bedient werden. Nach wie vor sind die Fertigstellungszahlen – mit Ausnahme von Hamburg – jedoch nicht hoch genug, um die Bedarfslücke zu schließen.⁹ Laut Deutschem Mieterbund (DMB) fehlten Ende 2016 in Deutschland insgesamt 1 Mio. Wohnungen. Jedes Jahr müssten 400.000 Wohnungen neu gebaut werden, um das Angebotsdefizit auszugleichen. 2016 soll die Zahl der Fertigstellungen jedoch bei lediglich 300.000 gelegen haben.¹⁰

Deutsche Metropolregionen im Fokus der Investments: Mit 13,8 % aller Transaktionen in den ersten neun Monaten 2016 lag der Investmentschwerpunkt

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 33/17 vom 27.01.2017

⁵ IBB, Berlin Konjunktur, Dezember 2016 (S. 4)

⁶ Stadt Berlin, Internetpräsenz: Arbeitslosigkeit, <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/arbeitslosigkeit/>, Abruf: 24.01.2017

⁷ CBRE, Pressemitteilung vom 05.01.2017

⁸ BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030 (S. 3ff.)

⁹ DG HYP, Immobilienmarkt 2016/17 (S. 7)

¹⁰ Welt, „Mieter geben Regierung die Schuld an Preisexplosion“, 07.12.2016

auch im Berichtsjahr auf Berlin.¹¹ Im Gesamtjahr 2016 wurden in Berlin Immobilien im Wert von rund EUR 16,2 Mrd. verkauft. Die entspricht in etwa der Größenordnungen der Transaktionen aus dem Jahr 2015 (EUR 16,8 Mrd.).¹²

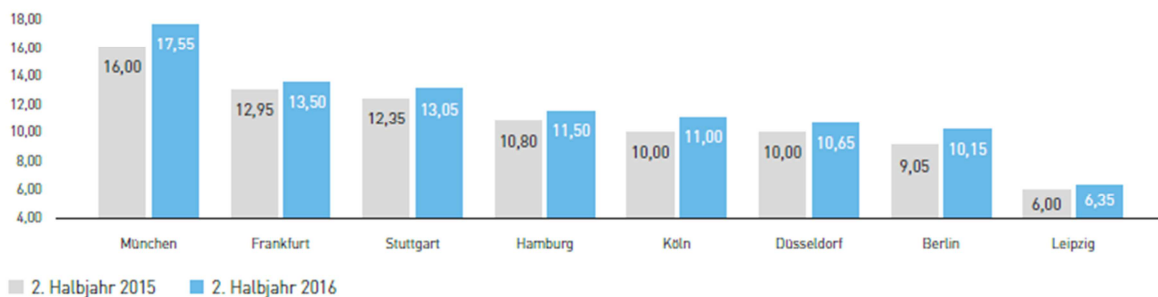
Neues Rekordjahr für Preisanstiege in den Metropolregionen

Mietpreise auf Rekordkurs: 2016 hat sich zu einem neuen Rekordjahr bei den Mietpreisanstiegen in ausgewählten Metropolen entwickelt. Laut JLL stiegen die Mieten in den acht untersuchten Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig – im Durchschnitt um knapp 8 %. Damit wurden die hohen Wachstumsraten aus 2012 in einigen Städten übertroffen. Städte mit hohen Zuwanderungsraten verzeichneten die höchsten Anstiege. In Berlin erfuhren die Angebotsmieten mit 12,3 % auf Jahressicht den größten Preisschub, gefolgt von München und Köln mit jeweils 10 %. In Frankfurt setzte sich der Aufwärtstrend der letzten drei Jahre zwar fort, allerdings wiesen die Mieten mit 4,2 % den geringsten Anstieg der untersuchten acht Städte aus.

Berlin holt bei Mieten auf: Die Angebotsmieten in Berlin kletterten erstmals über die Marke von EUR 10 pro m² pro Monat und näherten sich dem Niveau von Köln und Düsseldorf an. München festigt seinen Status als teuerste Mietstadt mit im Durchschnitt EUR 17,55 pro m² pro Monat.

Entwicklung der Angebotsmieten

in EUR pro m²/Monat



Quelle: JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017

Aufwärtstrend hält auch künftig an: Der Trend zu steigenden Mietpreisen in deutschen Metropolen wird aller Voraussicht nach auch in den nächsten Jahren anhalten. In Berlin ist die Einwohnerzahl seit 2010 um knapp 8 % auf über 3,5 Mio. Einwohner gestiegen. Aktuell geht man davon aus, dass die Einwohnerzahl im Jahr 2030 auf 4 Mio. steigen wird. Das wäre aus heutiger Sicht ein weiterer Anstieg um fast 15 %. Der Wohnungsbestand hat sich dagegen zwischen 2010 und 2015 um nicht einmal 2 % erhöht.¹³ Heute muss ein Bevölkerungswachstum von mehr als 200.000 Menschen in vier Jahren bewältigt werden. Obwohl die Anzahl der Baugenehmigungen weiter steigt, bleibt die Schwelle von jährlich 20.000

¹¹ NAI apollo group, Zahlen und Fakten Transaktionsmarkt Wohnportfolios, Q3 2016 (S. 4)

¹² Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

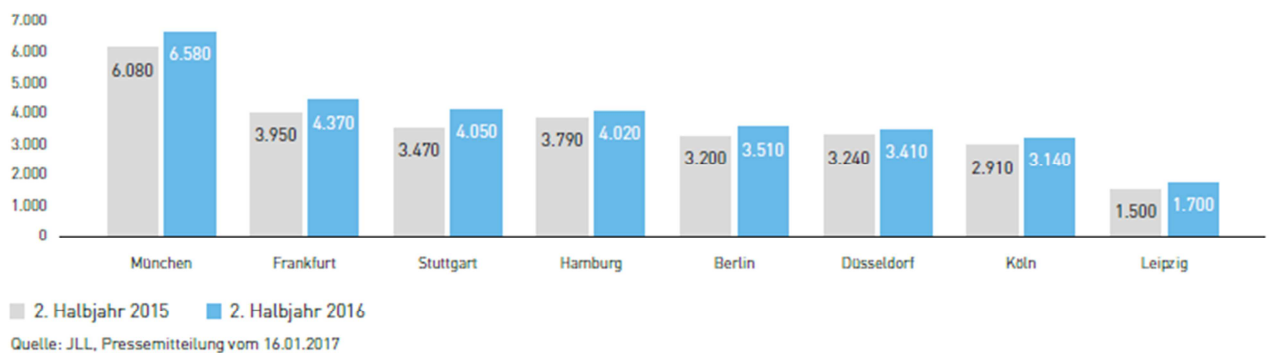
¹³ JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017

Wohnungen, die als Untergrenze des aktuellen Neubaubedarfs gilt, vorerst unerreicht.¹⁴

Eigentumswohnung verteuern sich weiter: Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich 2016 weiter verteuert. Über alle Städte hinweg stiegen sie auf Jahressicht um 10 %. Stuttgart verzeichnete mit knapp 17 % den stärksten Anstieg – gefolgt von Leipzig (+13 %), Frankfurt (+11 %) und Berlin (+10 %). Auch bei den Kaufpreisen blieb München mit Abstand die teuerste Stadt. Käufer mussten im Schnitt EUR 6.580 pro m² zahlen. Berlin überholte im Ranking der Top-8-Städte zum ersten Mal Düsseldorf und landete auf Platz 5. In Berlin wurden 2016 im Durchschnitt EUR 3.510 pro m² verlangt. In Leipzig stiegen die Kaufpreise zwar um 13,3 %, jedoch waren sie mit EUR 1.700 pro m² im Städtevergleich am günstigsten.

Entwicklung der Kaufpreise angebotener Eigentumswohnungen

in EUR pro m²



Ein Ende des Aufwärtstrends für Kaufpreise ist auch 2017 nicht zu erwarten. Der vorhandene Nachfrageüberhang und die geringe Bautätigkeit in den untersuchten Großstädten werden auch mittelfristig nicht zu rückläufigen Preisen führen.¹⁵

2.2. Geschäftsverlauf

Portfolioentwicklung

In einer Stichtagsbetrachtung per 31. Dezember 2016 erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete auf 6,07 EUR/m² Wohnfläche (31. Dezember 2015: 5,86 EUR/m² Wohnfläche). Gleichzeitig war ein Rückgang der Leerstandsquote¹⁶ im Wohnungsbestand am 31. Dezember 2016 auf nunmehr 2,1% zu verzeichnen (31. Dezember 2015: 2,3%).

Es erfolgten Veräußerungen von 1.299 Wohneinheiten (2015: 6.705 Wohneinheiten) an Eigenutzer und Kapitalanleger. Insgesamt erzielte die GSW

¹⁴ JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2016 (S. 4)

¹⁵ JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017

¹⁶ Anzahl nicht vermieteter Wohneinheiten im Verhältnis zu den vermietbaren Wohneinheiten

Veräußerungsgewinne von netto EUR 19,4 Mio. (Vorjahr EUR 27,2 Mio.). Wesentliche Immobilienankäufe erfolgten nicht.

Aus Immobilienbewertungen ergaben sich im Geschäftsjahr 2016 Bewertungsgewinne von rund EUR 1.130 Mio. (Vorjahr EUR 809 Mio.).

In einem Umfang von EUR 12,4 Mio. sind bereits Verträge mit einem Nutzen- und Lastenwechsel nach Ende des Berichtsjahres abgeschlossen worden.

Die GSW hat am 1. Januar 2016 die FACILITA Berlin GmbH, an der der Konzern zum 31. Dezember 2015 noch 49% der Stimmrechte hielt, zu 100% übernommen. Aus der Erstkonsolidierung der Gesellschaft ergibt sich ein Ertrag in Höhe von EUR 1,8 Mio.

Refinanzierung von Darlehen

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgten weitere Darlehensrefinanzierungen. Dabei wurden bestehende Darlehen mit einer Restvaluta von EUR 89 Mio. umgeschuldet. Dies führt zu einer Verringerung des durchschnittlichen Darlehenszinssatzes auf 1,5% p.a. (Vorjahr 2,0% p.a.).

2.3. Mitarbeiter

Das Personalmanagement erfolgte im Geschäftsjahr 2016 zentral durch den Bereich Human Resources der Konzernmutter Deutsche Wohnen AG.

Am Stichtag waren in der GSW 13 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 47 Mitarbeiter).

2.4. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.4.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres stellt sich wie folgt dar:

	2016	2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	188,6	191,3
Ergebnis Verkauf	19,4	27,2
Verwaltungskosten	-22,7	-40,5
Sonstige operative Erträge	3,1	2,5
Sonstige operative Aufwendungen	-0,2	-0,2
Betriebsergebnis (EBITDA)	188,2	180,2
Abschreibungen	-0,1	-0,1
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.130,2	808,8
Finanzergebnis	-33,3	-83,7
Ergebnis vor Steuern	1.285,1	905,2
Laufende Steuern	-9,5	-6,1
Latente Steuern	-368,5	-268,0
Periodenergebnis	907,1	631,1

Die GSW hat das Geschäftsjahr 2016 mit einem Periodenergebnis in Höhe von EUR 907,1 Mio. (Vorjahr: EUR 631,1 Mio.) abgeschlossen. Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die positive Ergebnissituation stellt die Aufwertung des Immobilienportfolios in Höhe von EUR 1.130,2 Mio. (Vorjahr: EUR 808,8 Mio.) dar.

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung sank verkaufsbedingt auf EUR 188,6 Mio. (Vorjahr: EUR 191,3 Mio.).

Das Verkaufsergebnis betrug rund EUR 19,4 Mio. (Vorjahr: EUR 27,2 Mio.).

Die Verwaltungskosten haben sich im Geschäftsjahr 2016 insgesamt auf rund EUR 22,7 Mio. reduziert (Vorjahr: EUR 40,5 Mio.).

Die sonstigen operativen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr 2016 weitestgehend Einmaleffekte aus der Erstkonsolidierung der FACILITA und im Vorjahr Erträge aus der Veräußerung von Sachanlagen sowie Rückerstattungen und Auflösungen von Wertberichtigungen.

2.4.1.1 Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung ist im Geschäftsjahr 2016 auf EUR 188,6 Mio. gesunken (Vorjahr: EUR 191,3 Mio.). Dies resultiert hauptsächlich aus dem durch Veräußerungen geringeren Immobilienbestand der GSW. Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen konnte durch verringerte nicht umlagefähige Betriebskosten sowie sonstige Aufwendungen der Wohnungsbewirtschaftung überkompensiert werden.

	2016 EUR Mio.	2015 EUR Mio.
Vertragsmieten	227,4	234,6
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-3,7	-7,2
Inkasso	-2,2	-1,6
Instandhaltung	-31,8	-29,7
Sonstiges	-1,1	-4,9
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	188,6	191,3

Die nachfolgende Tabelle stellt die Instandhaltungsaufwendungen sowie aktivierte Modernisierungen (Capex) des abgelaufenen Geschäftsjahres im Vorjahresvergleich dar:

	2016 Mio. EUR	2015 Mio. EUR
Instandhaltung	31,8	29,7
<i>Instandhaltung in EUR pro m²</i>	<i>10,15¹⁾</i>	<i>8,83¹⁾</i>
Modernisierung	44,4	24,2
<i>Modernisierung in EUR pro m²</i>	<i>14,17¹⁾</i>	<i>7,20¹⁾</i>

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurden in die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden rund EUR 76,2 Mio. bzw. EUR 24,32 pro m² (Vorjahreszeitraum: EUR 16,03 pro m²) investiert.

2.4.1.2 Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf wurden rund 1.299 Wohneinheiten (Vorjahr: 6.705) veräußert. Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 Mio. EUR	2015 Mio. EUR
Erlöse aus Verkäufen	133,4	451,8
Verkaufskosten	-7,1	-10,0
Nettoerlöse	126,3	441,8
Buchwertabgänge	-106,9	-414,6
Ergebnis aus Verkauf	19,4	27,2

Die hohen Verkaufserlöse und Buchwertabgänge im Vorjahr resultierten maßgeblich aus dem Verkauf des Carlos-Portfolios (Blockverkauf). In diesem Zusammenhang sind auch höhere Verkaufskosten angefallen.

2.4.1.3 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betreffen die gesamten Personal- und Sachkosten einschließlich Geschäftsbesorgungsverträgen.

Die Personalkosten beinhalten Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8,8 Mio.).

Wesentliche Aufwendungen entfallen auf die Geschäftsbesorgungsverträge mit der Holdinggesellschaft Deutsche Wohnen AG für die Erbringung aller wesentlichen Verwaltungsleistungen gegenüber dem GSW Teilkonzern.

2.4.1.4 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2016	2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Laufende Zinsaufwendungen	36,1	51,9
Aufwand (+) / Ertrag (-) aus der Amortisation	-5,9	18,7
Refinanzierungskosten	0,7	3,5
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	5,9	19,8
	36,8	93,9
Zinserträge	-3,5	-9,4
Zinsergebnis	33,3	84,4
Beteiligungsergebnis	0,0	-0,7
Finanzergebnis	33,3	83,7

Das verbesserte Finanzergebnis lässt sich im Wesentlichen auf die Darlehensrefinanzierung im Geschäftsjahr 2015 zurückführen. Auf der einen Seite resultiert aus der Refinanzierung ein geringerer Zinsaufwand im Vergleich zum Vorjahr und zum anderen wurden im Rahmen der Refinanzierung im Vorjahr Einmaleffekte im Amortisationsaufwand sowie in den Refinanzierungskosten verbucht.

2.4.1.5 Laufende Steuern und latente Steuern

Die laufenden Steueraufwendungen im Geschäftsjahr 2016 betragen EUR 9,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,1 Mio.).

Aufgrund der Aufwertung der Immobilien haben sich die Aufwendungen für die Bildung passiver latenter Steuern auf EUR 369 Mio. (Vorjahr: EUR 268 Mio.) erhöht.

2.4.2 Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2016		31.12.2015	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.481,5	90,0	4.336,5	88,3
Sonstige langfristige Vermögenswerte	92,1	1,5	74,0	1,5
Summe langfristige Vermögenswerte	5.573,6	91,5	4.410,6	89,8
Kurzfristiges Vermögen	497,0	8,2	293,3	6,0
Zahlungsmittel	5,6	0,1	121,9	2,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12,4	0,2	85,9	1,7
Summe kurzfristige Vermögenswerte	515,0	8,5	501,2	10,2
Bilanzsumme	6.088,6	100,0	4.911,7	100,0
Eigenkapital	3.400,1	55,8	2.578,7	52,5
Finanzverbindlichkeiten	1.715,1	28,2	1.707,7	34,8
Sonstige Verbindlichkeiten	973,4	16,0	625,4	12,7
Summe Verbindlichkeiten	2.688,5	44,2	2.333,1	47,5
Bilanzsumme	6.088,6	100,0	4.911,7	100,0

Die Bilanzsumme ist im Rahmen der Immobilienbewertung signifikant angestiegen. Daraus folgend und aufgrund des höheren Betriebsergebnisses ist die Eigenkapitalquote von rund 53% auf rund 56% angestiegen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen den wesentlichen Aktivposten dar. Die interne Bewertung wurde durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt, bestätigt. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögensgegenstände umfassen veräußerte Immobilien mit Nutzen- und Lastenwechsel im folgenden Geschäftsjahr.

Der Verschuldungsgrad des Konzerns (LTV) entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2016 EUR Mio.	31.12.2015 EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.715,1	1.707,7
Zahlungsmittel	-5,6	-121,9
Nettoforderungen aus Cashpool	-399,7	-184,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	<u>1.309,8</u>	<u>1.400,9</u>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.481,5	4.336,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	12,4	85,9
	<u>5.493,9</u>	<u>4.422,5</u>
Loan to Value Ratio in %	23,8%	31,7%

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan to Value Ratio; LTV) betrug zum Bilanzstichtag 23,8%.

Die Prolongationsstruktur der Darlehen in den Folgejahren stellt sich wie folgt dar:

	Buchwert	Nominal-	größer/gleich					
	Mio. EUR	wert	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Prolongationsstruktur 2016	1.715,1	1.784,9	-	0,5	2,1	1,2	36,7	1.744,4

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu 85% (Vorjahr: 86%) fest verzinslich bzw. über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,5 % (Vorjahr: 2,0 %).

Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

	2016 EUR Mio.	2015 EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	118,3	83,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-118,1	149,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-116,5	-197,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-116,3	35,0
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	121,9	86,9
Zahlungsmittel am Ende der Periode	5,6	121,9

Die GSW war in 2016 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 einem verbesserten operativen Ergebnis, geringerer Kapitalbindung sowie geringeren Zinszahlungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit berücksichtigt Einzahlungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von EUR 129,2 Mio. sowie Auszahlungen für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand von EUR 48,8 Mio. Weiterhin enthalten sind Zahlungsmittelabflüsse aus dem Cashpooling gegenüber der Deutsche Wohnen AG in Höhe von EUR 204,7 Mio., an dem die GSW seit dem Geschäftsjahr 2015 teilnimmt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen für die laufende Tilgung von Finanzverbindlichkeiten sowie für Sondertilgungen im Rahmen der Refinanzierung von insgesamt EUR 42,9 Mio. Weiterhin enthalten sind Abflüsse aus dem Cashpooling in Höhe von EUR 10,2 Mio. und Zuflüsse aus neuen Darlehen von EUR 45,7 Mio.

Darüber hinaus erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR 87,8 Mio.

Funds from Operations (FFO)

Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 10 % gestiegen:

	2016 Mio. EUR	2015 Mio. EUR
Periodenergebnis	907,1	631,1
Ergebnis Verkauf	-19,4	-27,2
Abschreibungen	0,1	0,1
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-1.130,2	-808,8
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	5,9	19,7
Projekt- und Restrukturierungseffekte	-0,7	12,3
Latente Steuern	368,5	268,0
Nicht liquiditätswirksame Finanzerträge/Finanzaufwendungen	-5,9	18,7
FFO (ohne Verkauf)	125,4	114,0
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	2,21	2,01
FFO (inklusive Verkauf)	144,8	141,2
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	2,55	2,49

Die Erhöhung des FFO (ohne Verkauf) ergibt sich dabei im Wesentlichen aus dem höheren EBITDA von EUR 188,2 Mio. (Vorjahr: EUR 180,2 Mio.), welches durch die deutlich geringeren Verwaltungsaufwendungen erzielt werden konnte. Weiterhin haben die gegenüber dem Vorjahr geringeren Zinsaufwendungen zu der Erhöhung des FFO (ohne Verkauf) beigetragen.

2.4.3 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Das Geschäftsjahr 2016 ist für die GSW Gruppe erfolgreich verlaufen. Wir haben unsere Ziele erreicht bzw. übererfüllt. Das Betriebsergebnis konnte von EUR 180,2 Mio. auf EUR 188,2 Mio. gesteigert werden. Die positive Marktentwicklung schlägt sich in der Bewertung mit rund EUR 1.130,2 Mio. nieder. Das Geschäftsjahr 2016 schließt die GSW Gruppe mit einem Jahresergebnis von EUR 907,1 Mio. (Vorjahr: EUR 631,1 Mio.) ab. Zugleich reduzierte sich der Verschuldungsgrad (LTV) auf 23,8%, die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 56%.

3. Berichterstattung zum Einzelabschluss der GSW Immobilien AG

3.1 Grundlagen der GSW Immobilien AG

Die GSW Immobilien AG (GSW AG), Berlin, ist die Muttergesellschaft im Konzernverbund des Teilkonzerns GSW. Sie wird ihrerseits durch die Deutsche Wohnen AG als Holding des Gesamtkonzerns gesteuert. Der Einzelabschluss wird nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des AktG aufgestellt. Die GSW 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 AG.

Das Grundkapital der GSW betrug per 31. Dezember 2016 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 Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre 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.

Wesentliche Anteilseigner der GSW sind per 31. Dezember 2016 die Deutsche Wohnen AG (93,9 %) sowie die Deutsche Bank AG (5,02 %). Die restlichen Aktien befinden sich im Streubesitz.

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

3.2 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Das Geschäftsjahr 2016 ist für die GSW Immobilien AG erfolgreich verlaufen. Wir haben unsere Ziele erreicht bzw. übererfüllt. Das Betriebsergebnis ist aufgrund von wesentlichen positiven Sondereffekten in 2015 EUR 138 Mio. in 2016 gesunken (Vorjahr: EUR 300 Mio.). Die positive operative Entwicklung spiegelt sich, nach erfolgreicher Integration in die Deutsche Wohnen-Gruppe, insbesondere in den gesunkenen Personalaufwendungen und betrieblichen Aufwendung wider. Zugleich konnte die Eigenkapitalquote aufgrund des positiven Jahresergebnisses auf 46% (Vorjahr: 45%) erhöht werden.

3.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW AG

Ertragslage

Die Ertragslage der Konzernmutter stellt sich wie folgt dar:

	2016		2015	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen	264,6	77%	290,3	54%
Sonstige betriebliche Erträge	81,1	23%	251,9	46%
	345,7	100%	542,2	100%
Materialaufwand	141,5	41%	152,6	28%
Personalaufwand	1,1	0%	13,0	2%
Planm. Abschreibungen	40,7	12%	42,3	8%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24	7%	34,3	6%
Betriebsergebnis (EBIT)	138,4	40%	300,0	55%
Finanzergebnis	-8,2	-2%	-37,6	-7%
Ertragsteuern	-9,1	-3%	-5,8	-1%
Jahresergebnis	121,1	35%	256,5	47%

Die Umsatzerlöse sowie die entsprechenden Materialaufwendungen sind verkaufsbedingt gesunken. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge ist insbesondere auf höhere Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen und aus höheren Wertaufholungen in 2015 zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für Geschäftsbesorgungsverträge mit der Konzernmutter Deutsche Wohnen AG.

Die Verbesserung des Finanzergebnisses resultiert aus der Verringerung der laufenden Darlehenszinsen aufgrund der durchgeführten Darlehensrefinanzierungen zu niedrigeren Konditionen. Ferner spiegeln sich im verbesserten Finanzergebnis höhere Erträge aus Gewinnabführungsverträgen wider.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Aktiva				
Langfristiges Vermögen				
Anlagevermögen	2.290,1	80%	2.344,4	82%
	2.290,1	80%	2.344,4	82%
Kurzfristiges Vermögen				
Vorräte	99,5	3%	110,0	4%
Mietforderungen und Übrige Aktiva	481,9	17%	319,3	11%
Flüssige Mittel	0,4	0%	92,7	3%
	581,8	20%	522,0	18%
	2.871,9	100%	2.866,4	100%
Passiva				
Langfristige Mittel				
Eigenkapital	1.322,1	46%	1.288,8	45%
Pensionsrückstellungen	1,6	0%	1,8	0%
Sonstige Rückstellungen	1,3	0%	1,3	0%
Kreditverbindlichkeiten	1.267,7	44%	1.387,5	48%
	2.592,6	90%	2.679,3	94%
Kurzfristige Mittel				
Sonstige Rückstellungen	11,9	0%	20,2	1%
Kreditverbindlichkeiten	129,5	5%	14,3	1%
Übrige Passiva	137,9	5%	152,7	5%
	279,3	10%	187,1	7%
	2.871,9	100%	2.866,4	100%

Das Immobilienvermögen stellt den wesentlichen Teil der Bilanzsumme dar. Darüber hinaus enthalten die übrigen Aktiva vor allem Forderungen aus dem Cashpooling in Höhe von rund EUR 385 Mio. gegenüber der Cashpoolführerin Deutsche Wohnen AG.

Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund des Jahresergebnisses auf 46% erhöht. Der Rückgang der Darlehensverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus laufenden Tilgungen sowie Sondertilgungen.

Die Kreditverbindlichkeiten sind aufgrund von Tilgungen gesunken.

Die übrigen Passiva enthalten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3.4 Prognose GSW AG

Die im Vorjahr prognostizierten Ziele für das Geschäftsjahr 2016 sind erreicht bzw. übertroffen worden.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2017 gehen wir von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Ferner rechnen wir mit einer positiven Unternehmensfortführung, bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht. Insgesamt gehen wir weiterhin von einem günstigen Umfeld für den Prognosezeitraum 2017 aus.

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Dabei wurden die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben Risiken und Chancen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie im Risiko- und Chancenbericht dargestellt. Darüber hinaus wird in Hinblick auf die Darstellung der Prognose zur Chancen- und Risikolage der Gesellschaft auf die Erläuterungen zur Lage des GSW Konzerns verwiesen. Diese gelten entsprechend für die GSW AG. Gleiches gilt für die Darstellung der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

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

Wir gehen davon aus, dass vor Sondereffekten ein mit dem Geschäftsjahr 2016 vergleichbar positives Ergebnis in 2017 erzielt wird.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risikomanagement

Risikomanagementsystem der GSW

Die GSW 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 kommuniziert werden, um entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dadurch soll Schaden vom Unternehmen abgewendet beziehungsweise minimiert werden.

Innerhalb der Strukturen des konzernweit geltenden Risikomanagementsystems (RMS) ist ein Risikofrüherkennungssystem (RFS) in der GSW implementiert. Das RFS ist Bestandteil der Jahresabschlussprüfung und wird dabei hinsichtlich der Erfüllung von rechtlichen Anforderungen geprüft. Die aktuelle Prüfung hat ergeben, dass das RFS der GSW geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen, und dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines RFS in geeigneter Form getroffen hat.

Risikopolitische Grundsätze

Unsere Risikostrategie 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.

Jeder Mitarbeiter wird hinsichtlich des Risikobewusstseins sensibilisiert und dazu angehalten, potenzielle Risiken zu melden. Jeder Mitarbeiter ist dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen. Das Unternehmen stellt somit sicher, dass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung oder Übertragung von Risiken getroffen werden oder eine bewusste Inkaufnahme von kalkulierten Risiken erfolgt. Informationen zu den wesentlichen Risiken werden allen Entscheidungsträgern rechtzeitig und vollständig zur Verfügung gestellt.

Verantwortlichkeit

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. 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.

Die Führungskräfte der GSW sind als Risikoverantwortliche („risk owners“) benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Der Risikomanager koordiniert die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken im Rahmen des Risikomanagementprozesses. Er stößt den periodischen Risikomanagementprozess an, konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Die interne Revision überwacht die Funktion des Risikomanagements im Rahmen ihrer Revisionsaufgaben.

Wir sehen aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des GSW-Konzerns auswirken könnten.

Instrumente des Risikomanagementsystems

Die zentralen Elemente des Risikomanagementsystems der GSW sind:

1. Internes Kontrollsystem (IKS)
2. Reporting
3. Risikomanagement
4. Compliance
5. Interne Revision

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 können und Handlungsbedarf entsprechend rechtzeitig eingeleitet werden kann.

Das bestehende konzernweite RMS wird kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.

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 AG ist ein IKS etabliert, das sich im Wesentlichen auf die Prinzipien der Transparenz, Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips, Funktionstrennung und Mindestinformation der Mitarbeiter 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 in den (Konzern-/)Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen entsprechen den quantitativen und qualitativen Anforderungen.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/)Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.
- Wesentliche (konzern-/)rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen Prüfungen. Bei allen (konzern-/)rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- Der Aufsichtsrat befasst sich unter anderem mit wesentlichen Fragen der (Konzern-/)Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Abschlussprüfung sowie dessen 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 so in die externe Rechnungslegung übernommen werden.

Die klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur sowie die hinreichende Ausstattung des Rechnungswesens in personeller und materieller Hinsicht bilden die Grundlage für ein effizientes Arbeiten der an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche. Klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben und Leitlinien sorgen für einen einheitlichen und ordnungsgemäßen Rechnungslegungsprozess.

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

Reporting

Eine qualitativ hochwertige Unternehmensplanung sowie eine entsprechende 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 Planansätzen gegenüberstellt. Es wird kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt. Außerdem stellt es anhand relevanter operativer sowie finanzieller Kennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risiken her. Die GSW fokussiert sich dabei insbesondere auf Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und Wohnungsprivatisierungen, auf die Cashflows, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

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

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

Risikomanagement

Im Risikomanagement der GSW wurden folgende Risikokategorien identifiziert:

1.	Strategische Risiken
2.	Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken
3.	Risiken aus Corporate Governance
4.	Leistungsrisiken - Personal
5.	Marktrisiken
6.	Leistungsrisiken - Objekt
7.	Finanzwirtschaftliche Risiken
8.	Investitionsrisiken

Den Risikokategorien werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren zugeordnet. Das Spektrum der Frühwarnindikatoren ist vielfältig und umfasst zum Beispiel das Monitoren des Arbeitsmarktes, das technische Monitoring des Zustands unserer Gebäude, die demografische Entwicklung, das Monitoring von Angebots-, Mietpreis- und Neubau-Prognosen in den Wohnimmobilien-Teilmärkten, die Analyse von Entwicklungen im Bereich neuer mietpreisgestaltender Regularien, das Monitoring unserer Wettbewerber und deren Geschäftsaktivitäten, die Beobachtung von Trends und Entwicklungen sowie Analysen und Prognosen zur Entwicklung der Finanzmärkte und der Zinsentwicklungen.

Die Informationen aus den zugeordneten Einzelrisiken zu den Risikokategorien werden quartalsweise anhand einer Risikoinventur dokumentiert. Der Risikomanager aktualisiert die Risikoinventur entsprechend der Einschätzungen der Risikoverantwortlichen aus den operativen Fachbereichen.

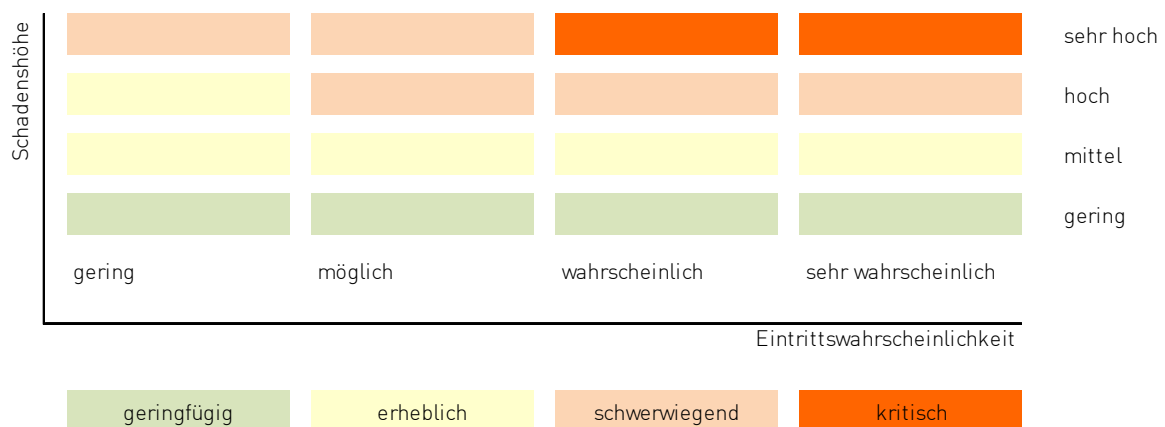
Einzelrisiken werden in den Fachbereichen gesteuert und ab einer Schadenshöhe von TEUR 500 in der Risikoinventur verifiziert und den dargestellten Risikokategorien zugeordnet. Einzelrisiken, die neu identifiziert werden, unterliegen der Ad-hoc-Meldepflicht.

Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels festgelegter Schwellenwerte in den Größen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit.

Schwellenwerte

Schadenshöhe in EUR		Eintrittswahrscheinlichkeit	
gering	0,5 Mio - 2 Mio	gering	0-20%
mittel	> 2 Mio - 15 Mio	möglich	>20-50%
hoch	>15 Mio - 50 Mio	wahrscheinlich	>50-70%
sehr hoch	> 50 Mio - 100 Mio	sehr wahrscheinlich	>70-100%

Pro Einzelrisiko wird ermittelt, ob Faktoren vorliegen, die das Eintreten des Risikos anzeigen könnten (= aktuelle Relevanz). In die Bewertung werden in Umsetzung befindliche Gegenmaßnahmen einbezogen. Ermittelt wird im Ergebnis eine drohende Schadenshöhe der Einzelrisiken in den Kategorien: geringfügig, erheblich, schwerwiegend, kritisch.



Wesentliche Risiken stellen für die GSW die Risiken mit den Bewertungen schwerwiegend und kritisch dar. Kritische Risiken können bestandsgefährdende Risiken sein.

Die Risikoinventur wird in regelmäßigen persönlichen Terminen mit allen Risikoverantwortlichen, dem Risikomanager und dem Vorstand thematisiert. Damit sollen eine unternehmensweite Transparenz der Risikolage und der konzernweite Umgang mit Risiken gewährleistet werden.

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt quartalsweise in einem Risikobericht, der dem Vorstand zur Verfügung gestellt wird. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird im Rahmen seiner regulären Sitzungen über die Risikolage informiert.

Die Grundlage bildet ein Risikomanagementhandbuch, das bei Bedarf aktualisiert wird.

Compliance

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

Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie interner gültiger und für alle Mitarbeiter bindender Richtlinien ist in der GSW Grundlage für Unternehmensführung und Unternehmenskultur. Negative Auswirkungen auf das Unternehmen sollen so vermieden werden.

Risiken aus Corporate Governance werden im Bereich Recht und im Rahmen des Risikomanagements in der Risikoinventur nachgehalten.

Unternehmensweit gilt für alle Mitarbeiter die Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert. Zudem sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für wesentliche Compliance-Risiken.

Der konzernweit verantwortliche Compliance Officer führt das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.

Der Compliance Officer fungiert als zentraler Ansprechpartner für Fragen und Meldungen von Verdachtsfällen zu Verstößen.

Interne Revision

Das Risikomanagement ist einer regelmäßigen, prozessunabhängigen Überwachung zu unterziehen. Diese wird durch eine vom Vorstand bestellte unabhängige Person regelmäßig, jedoch 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 dem Risikomanager zur Verfügung gestellt.

Die Aufgabe der prozessunabhängigen Überwachung wird bei der GSW von einer externen Revisionsgesellschaft übernommen.

4.2. Risikobericht

Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

Die Gesamtrisikolage hat sich im Geschäftsjahr 2016 nicht wesentlich gegenüber den Vorjahren geändert. Ad-hoc-Risiken gab es nicht.

Unter allen beschriebenen Risiken stufen wir das finanzwirtschaftliche Risiko sowie das politische und regulatorische Risiko als die erheblichen Risiken ein.

Nach unserer Einschätzung bestehen derzeit keine konkreten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

Strategische Risiken

Risiken aufgrund der Nichterkennung von Trends

Werden Marktentwicklungen oder Trends nicht erkannt, könnten sich daraus bestandsgefährdende Risiken ergeben. Um diese Risiken zu mindern, werden alle Geschäftsbereiche regelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihren Sektoren genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an das Risikomanagement weiterzugeben. Dieses leitet dann entsprechende Maßnahmen ein.

Politische, rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

Rechtliche Risiken

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 dem mangelnden Management der Versicherungen entstehen.

Einen negativen Effekt könnten weiterhin Baustoppverfügungen und fehlende Baugenehmigungen haben, da diese gegebenenfalls zu ungeplanten Kosten und Bauverzug führen. Beseitigungen von Kontaminationen und die Umsetzung von geänderten gesetzlichen Grundlagen können erhöhte Aufwendungen nach sich ziehen.

Risiken aus gesetzlichen Änderungen im Mietrecht

Regulatorische Eingriffe in das Mietrecht können gegebenenfalls die Ertragsituation eines Wohnungsunternehmens beeinflussen. So hat beispielsweise die erfolgte Gesetzesänderung der Bundesregierung zur Dämpfung des Mietanstiegs in Berlin 2015 die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei der Wiedervermietung von Wohnraum beschränkt.

Weitere Gesetzesänderungen werden regelmäßig diskutiert. 2017 findet die nächste Bundestagswahl in Deutschland statt. Es ist nicht auszuschließen, dass es bis dahin oder danach weitere regulatorische Änderungen geben kann.

Auf Länderebene sind insbesondere von der neuen Regierung in Berlin weitere Eingriffe (zum Beispiel die Ausweitung der Milieuschutzgebiete) zu erwarten.

Wir überwachen deshalb stetig die Ausführungsgesetze, arbeiten in wohnungswirtschaftlichen Gremien mit und nutzen rechtliche Möglichkeiten zur Mitbestimmung.

Auch wenn die Auswirkungen zu einem kritischen Risiko führen können, halten wir eine Bestandsgefährdung des Unternehmens für nicht wahrscheinlich.

Risiken aus Corporate Governance

Risiken aus gesetzlichen Änderungen zum Datenschutz

Die EU-Datenschutzgrundverordnung, die 2018 in Kraft treten wird, wird verschärfte Anforderungen an die Unternehmen bezüglich des Umgangs mit personenbezogenen Daten stellen. Es drohen Bußgelder bei Verstoß gegen die gesetzlichen Anforderungen aus den Datenschutzbestimmungen.

Derzeit erfolgt in der GSW die Anpassung und Neugestaltung der bestehenden Prozesse und Datenschutzformalien im Hinblick auf die Erfüllung der verschärften gesetzlichen Anforderungen.

Risiken aus Systemen der IT

Die GSW AG nutzt konzernübergreifend SAP als IT-Anwendung.

Grundsätzlich besteht das Risiko eines Totalausfalls dieser Anwendung, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Wir haben aus diesem Grund mit unserem IT-Dienstleister funktionsfähige Betriebs-, Wartungs- und Administrationsprozesse sowie wirksame Überwachungsmechanismen vertraglich vereinbart, die einem solchen Ausfall und einem gegebenenfalls damit einhergehenden Datenverlust entgegenwirken.

Generell bestehen nicht auszuschließende Risiken, dass Angriffe auf die IT durch Schadsoftware oder Zugriff auf Daten durch Unberechtigte erfolgen könnten.

Die Sicherheitsverfahren werden regelmäßig optimiert, Sicherheitslücken werden geschlossen und Maßnahmen gegen Schadsoftware werden kontinuierlich aktualisiert. Sämtliche Mitarbeiter sind zur Einhaltung von Sicherheitsmaßnahmen im Bereich der IT-Landschaft durch entsprechende Richtlinien verpflichtet und durch Schulungsmaßnahmen sensibilisiert.

Leistungsrisiken – Personal

Personalrisiken

Einen entscheidenden Faktor für unseren Geschäftserfolg stellen unsere Mitarbeiter mit ihrem Wissen und ihren speziellen Fähigkeiten dar. Es besteht jedoch die Gefahr, dass die GSW die qualifiziertesten und am besten geeigneten Mitarbeiter nicht im Unternehmen halten kann. Dem wirken wir durch ein motivierendes Arbeitsumfeld und finanzielle wie nichtfinanzielle Anreize entgegen. Wir halten die GSW für einen der attraktivsten Arbeitgeber in ihrem Segment.

Risiken aus Personalaufwand

Im GSW-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. Dafür wurden zum 31. Dezember 2016 Rückstellungen in Höhe von EUR 2,0 Mio. gebildet. Die tatsächliche Höhe dieser Verpflichtungen ist jedoch im Voraus nicht vollumfänglich ermittelbar und mit

erheblichen Unsicherheiten verbunden, sodass die tatsächlichen Pensionsverpflichtungen die gebildeten Pensionsrückstellungen übersteigen können.

Zudem nehmen einige Tochtergesellschaften/Konzerngesellschaften an der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) teil. Strukturelle Änderungen können zu einer Kündigung durch die VBL führen und damit zu signifikanten Gegenwertforderungen. Dementsprechend werden sämtliche Personalmaßnahmen unter Einbeziehung rechtlicher Beratung und Abstimmung vorgenommen.

Marktrisiken

Risiken aus Marktveränderungen

Marktrisiken können im Vermietungsmarkt entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Marktmieten stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Mietern 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.

Sollte sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrüben, besteht die Gefahr, dass Arbeitsplätze abgebaut werden. Dadurch könnten die regelmäßigen Einkommen der Mieter entfallen und damit Mieten nicht mehr oder nicht pünktlich gezahlt werden. Diesem Risiko misst das Management eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit bei. Im Vorfeld kann dem Risiko durch einen engen Kontakt mit den Mietern und eine Früherkennung von finanziellen Problemen begegnet werden. Wir können den Mietern dann kleinere und günstigere Wohnungen aus dem diversifizierten Portfolio der GSW anbieten.

Zudem kann eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung zu einem Rückgang des Kaufinteresses an Immobilien führen: Sowohl in der Einzelprivatisierung als auch im Bereich Blockverkauf bestünde dann die Gefahr, dass Investitionen von potenziellen Käufern zurückgestellt und daher die Verkaufspläne der GSW verzögert werden.

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 Höhe des Fair Value sind insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarktes insgesamt und die der regionalen Märkte sowie die konjunkturelle Entwicklung und – in geringerem Maße – das Zinsniveau maßgeblich. Es besteht daher das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage oder durch steigende Zinsen die von der GSW vorgenommenen Wertansätze des Immobilienvermögens in der Konzernbilanz abgeschrieben werden müssen.

Leistungsrisiken – Objekt

Objektrisiken können auf Ebene des einzelnen Objekts, des Portfolios und der Lage der Objekte entstehen.

Auf der Ebene des einzelnen Objekts handelt es sich insbesondere um Instandhaltungsversäumnisse, Bauschäden, unzureichenden Brandschutz oder das Abwohnen der Objekte durch die Mieter. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen. Auf Portfolioebene zeigen sich Risiken aus einer Konzentration in der Struktur der Bestände, die etwa erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und eine erschwerte Vermietbarkeit umfassen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken aus Konzernstrukturen und Beteiligungen

Bei einer Vielzahl von Beteiligungen und einer komplexen Beteiligungsstruktur sind eine erhöhte Transparenz und ein größerer Steuerungsaufwand nötig, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden. Zudem steigt die Abhängigkeit von handels- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen. Unzureichende Planung und Steuerung sowie mangelndes Controlling der Beteiligungserlöse könnten Mindererlöse zur Folge haben.

Liquiditätsrisiken

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählt die GSW ebenso einen verzögerten Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvergaben wie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätsengpässen führen. Zudem könnten Schwankungen der Bewertung von Immobilien (IAS 40) durch negative Entwicklungen des Wohnimmobilienmarktes und von Derivaten zu jährlichen erfolgswirksamen Korrekturen führen.

Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten

Nach den erfolgreichen Refinanzierungen und Restrukturierungen der Darlehensportfolios in den Jahren 2014 und 2015 stehen bis einschließlich 2020 keine signifikanten Verbindlichkeiten 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 den 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 wesentlichen 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 Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Für die GSW besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das **Risiko eines Liquiditätsengpasses** wird täglich mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools überwacht. Die GSW ist weiterhin bestrebt, jederzeit über ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung 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 ab S. 37.

Risiken aus Steuerrecht

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die GSW hat zum Beispiel aktive latente Steuern in Höhe von EUR 33,3 Mio. auf Verlustvorträge gebildet. Sollte die Nutzung von Verlustvorträgen zeitlich befristet oder sogar ganz versagt werden, würde in entsprechender Höhe ein Aufwand aus der Abschreibung dieser aktiven latenten Steuern entstehen.

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.

Investitionsrisiken

Externes Wachstum durch Zukäufe steht derzeit aufgrund des mangelnden Angebots nicht in unserem Fokus. Dennoch kann es zu Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen kommen. Dabei erwarten wir Synergieeffekte und Kosteneinsparungen. Es besteht die Möglichkeit, dass Ziele aus Zukäufen nicht vollständig, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden können. Die Entwicklung der zugekauften Bestände ist zudem von verschiedenen Faktoren abhängig: den zu erwartenden Mieten, der möglichen Leerstandsreduzierung, den Ausgaben für Instandsetzungsmaßnahmen, den angestrebten Privatisierungen, den Abverkäufen nicht strategischer Einheiten sowie den Kosten des Integrationsprozesses. Die Integration neuer Bestände erfordert eine Reorganisation von Verwaltung, Management sowie internen Strukturen und Prozessen. Diese Faktoren können von unseren Einschätzungen abweichen und zu

einem Nichterreichen der prognostizierten Ergebnisse oder zu erhöhten Risiken führen. Zur Minimierung dieser Risiken bedienen wir uns externer und interner Fachkräfte sowie eines fortlaufenden Projektcontrollings. Es ist dem Vorstand bewusst, dass ein Wachstum nicht unter allen Umständen zu verfolgen ist.

Die Auswahl und Planung von Großinstandsetzungsmaßnahmen können zu einer falschen Allokation von Investitionsmitteln führen. Ebenso ist es möglich, dass zusätzlich angekaufte Einheiten den Renditeerwartungen nicht entsprechen. Dies könnte einen negativen Einfluss auf den Geschäftsverlauf des Konzerns haben. Außerdem können unvollständige Angaben in Due-Diligence-Berichten und -Auswertungen sowie intransparente Vergabeentscheidungen und die Nichtbeachtung von Vergabebestimmungen (zum Beispiel bei der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln mit der Folge der Rückzahlung) Risiken nach sich ziehen.

Risiken aus Kaufvertragsverpflichtungen bei Zukäufen

Eine Zunahme von Risiken ergibt sich durch eine hohe Anzahl von Kaufverträgen und deren Komplexität. Das erforderliche strukturierte Nachhalten und Überwachen der Verpflichtungen erfolgt im Vertragscontrolling.

Um Risiken zu minimieren, werden im Rahmen von umfangreichen Due-Diligence-Verfahren alle erkennbaren rechtlichen, finanziellen, sachlichen und steuerlichen Risiken vorab identifiziert und analysiert. Hierbei lässt sich der Vorstand bereits vor dem Beginn konkreter Verhandlungen sowohl von der internen Abteilung „Legal/Compliance“ als auch von externen Rechtsberatern renommierter Anwaltskanzleien eingehend beraten.

Entsprechende Absicherungen wie Garantien, Freistellungen, Einbehalte und Versicherungen werden für die Sicherung von Ansprüchen eingesetzt.

4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Die positive Entwicklung des Immobilienportfolios wird durch die anhaltend dynamische Marktentwicklung unterstützt. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum vor allem in Ballungsgebieten trägt zu einer Verringerung des Leerstands bei.

Das im Eigentum der GSW befindliche Wohnportfolio weist erhebliche Wachstumspotenziale auf. Berlin liegt im Vergleich der deutschen Metropolregionen in der Spitzengruppe.

Unter diesen Marktgegebenheiten ist zu erwarten, dass die GSW weiterhin steigende Mieterlöse als auch positive Bewertungsergebnisse erzielen kann.

5. Prognosebericht

Vergleich der Prognosen 2016 mit den Ergebnissen

Operativ haben wir unsere Ziele in der Vermietung und im Verkauf erreicht bzw. übertroffen. Das Geschäftsjahr 2016 schließen wir mit einem FFO (vor Verkauf) in Höhe von EUR 125,4 Mio. ab und liegen damit deutlich über der Prognose von rund

EUR 110 Mio. Ursächlich hierfür sind ein besseres Vermietungsergebnis und niedrigere Zinskosten.

Das prognostizierte Vermietungsergebnis in Höhe von EUR 155 bis 160 Mio. (Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung inklusive der Verwaltungskosten) wurde mit EUR 165,9 Mio. übertroffen. Die weiterhin positive Marktentwicklung führte in der Neuvermietung zu höheren Mieten und einem niedrigeren Leerstand.

Das Verkaufsergebnis liegt mit EUR 19,4 Mio. leicht über unseren Erwartungen. Die Nachfrage nach Wohnungseigentum privater und institutioneller Käufer ist weiterhin hoch. 2016 haben wir genutzt, um auch portfoliostrategisch Bestände aus Core+ opportunistisch zu verkaufen.

Im Rahmen der Darlehensrefinanzierung konnten wir unsere Finanzierungsstruktur und unser Cashflow-Profil maßgeblich optimieren und unseren durchschnittlichen Zinssatz weiter senken. Daher sind die laufenden Zinsaufwendungen mit EUR 36,1 Mio. im Rahmen unserer Erwartung für 2016. Der Verschuldungsgrad (LTV) der GSW reduzierte sich aufgrund der Bewertung auf rund 24 %.

Deutscher Wohnungsmarkt mit positiven Aussichten

Steigende Einkommen und ein günstiges Finanzierungsumfeld führen dazu, dass Wohnimmobilien von Seiten privater Käufer weiterhin gefragt sind. Investoren beurteilen die guten Finanzierungsmöglichkeiten sowie die Attraktivität eines stabilen Cashflows in einem als sicheren Hafen geltenden deutschen Markt auch für die Zukunft positiv. Die wachsende Bevölkerung, vor allem in den Ballungsräumen, und eine gleichzeitig zu geringe Bautätigkeit verstärken die Nachfrage zusätzlich.

Eigentumswohnungen ebenso wie Investitionsobjekte werden auch künftig im Preis steigen, wobei die Zuwächse in den wirtschaftlich starken Regionen am höchsten ausfallen werden.

Bezüglich der Finanzmärkte ist keine signifikante Änderung der Niedrigzinspolitik absehbar, sodass wir in unserer Planung von weiterhin niedrigen Zinsen ausgehen. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Kapitalanlagen sollten die Nachfrage nach Wohneigentum daher weiter beflügeln.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2017 gehen wir von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Mögliche Auswirkungen einer weiteren Verschärfung der Mietpreisbremse oder andere regulatorische Eingriffe sind in der Planung nicht berücksichtigt.

Ferner rechnen wir mit einer positiven Unternehmensfortführung, bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht. Insgesamt gehen wir weiterhin von einem günstigen Umfeld für den Prognosezeitraum 2017 aus.

Prognose für das Geschäftsjahr 2017

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Dabei wurden die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben solche

hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie sie im Risiko- und Chancenbericht dargestellt wurden. In der Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Wohnungsmarktes eingeflossen.

Den FFO (vor Verkauf) planen wir mit rund EUR 115 bis 120 Mio. und das EBITDA mit rund EUR 170 Mio.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir für das Geschäftsjahr 2017 wie folgt:

Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung wollen wir weiter auf Berlin fokussieren und die Qualität unserer Immobilien durch Investitionen weiter verbessern. Aufgrund getätigter und erwarteter Verkäufe wird sich das Ergebnis reduzieren. Wir erwarten ein Vermietungsergebnis zwischen EUR 160 Mio. und EUR 165 Mio. nach Abzug der Verwaltungskosten.

Im Verkauf wird der Fokus weiter auf der Privatisierung liegen. Verkäufe aus den strategischen Kern- und Wachstumsregionen werden situativ und opportunistisch entschieden. Insgesamt erwarten wir ein Vertriebsergebnis von rund EUR 8 Mio.

Die Zinsaufwendungen werden aufgrund der Refinanzierung zum Ende des Geschäftsjahres niedriger ausfallen. Wir erwarten laufende Zinsaufwendungen in Höhe von rund EUR 35 Mio. Die Loan-to-Value-Ratio sollte stabil bleiben.

6. Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG sowie die Vergütung der einzelnen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Vergütungssystem des Vorstands

Ein Vorstandsvergütungssystem der GSW Immobilien AG ist nicht in Kraft. Die Vorstände der GSW Immobilien AG haben Anstellungsverträge bei der Konzernmutter Deutsche Wohnen AG bzw. bei mit der Deutsche Wohnen AG verbundenen Gesellschaften und werden durch diese vergütet. Eine weitere Vergütung auf Ebene des Teilkonzerns GSW Immobilien AG erfolgt nicht. Die Vorstandsmitglieder erhalten für die Übernahme von Mandaten in Konzerngesellschaften ebenfalls keine zusätzliche Vergütung.

Vergütungen der Vorstandsmitglieder

Die Vorstände haben keine Vergütung durch die GSW Immobilien AG gewährt und gezahlt bekommen. Die Vorstände der GSW Immobilien AG erbringen den wesentlichen Teil ihrer Tätigkeit als Geschäftsführungsorgane für die Deutsche Wohnen AG bzw. mit ihr verbundenen Gesellschaften und werden dort entsprechend vergütet. Für ihre Tätigkeit bei der GSW Immobilien AG ergibt sich rechnerisch anteilig folgende Vergütung. Neben einer Grundvergütung erhalten die Vorstände im Rahmen ihrer Anstellung bei der Deutsche Wohnen AG einen Short-term und einen Long-term Incentive.

Name	Lars Wittan				Dr. Kathrin Wolff			
	Vorstandsvorsitzender seit 14. Januar 2014				Vorstandsmitglied seit 1. Januar 2015			
Bestellung	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)
Festvergütung	94	94	94	94	24	24	24	24
Nebenleistungen	6	6	6	6	4	4	4	4
Summe Fest	100	100	100	100	28	28	28	28
Short Term Incentive	60	60	0	75	10	10	0	13
Long Term Incentive	65	65	0	98	18	18	0	27
Summe Variabel	125	125	0	173	28	28	0	40
Gesamtsumme	225	225	100	273	56	56	28	68

Sonstiges

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

Pensionsverpflichtungen bestehen ausschließlich gegenüber ehemaligen Geschäftsführern und deren Hinterbliebenen. Aus diesen erfolgen auch laufende Auszahlungen.

Vergütungssystem des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8.10 der Satzung wie folgt geregelt:

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche **festе Grundvergütung** in Höhe von EUR 30.000,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Zweifache, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Anderthalbfache dieses Betrags als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten je nach Ausschuss eine **zusätzliche jährliche feste Vergütung** in Höhe von EUR 3.500,00 bzw. im Falle des Ausschussvorsitzenden EUR 7.000,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat bzw. einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen und sie dieses Recht ausüben.

Vergütungen von Mitgliedern des Aufsichtsrats

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr TEUR 209,0 (Vorjahreswert entsprechend der höheren Anzahl von Aufsichtsratsmitgliedern: TEUR 283,4) netto ohne Umsatzsteuer. Herr Zahn erhält netto TEUR 63,5, Herr Grosse erhält netto TEUR 48,5, Frau Kistermann-Christophe und Herr Sonnberg erhalten jeweils netto TEUR 30,0 und Herr Ullrich TEUR 37.

Sonstiges

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

7. 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 2016 bestanden folgende Befugnisse zur Aktienaussgabe oder Rückwerb:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich 27. Juni 2017 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 17.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 17.000.000,00 zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital 2012**). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Der Vorstand ist mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2013 ermächtigt, bis zum 17. Juni 2018 (einschließlich) einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht oder eine Kombination dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 350.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte zum Bezug von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7.500.000,00 (**Bedingtes Kapital 2013**) zu gewähren. Durch die Wandlung der Wandelschuldverschreibung am 23. Dezember 2013 und die daraufhin erfolgte Lieferung von 6.150.646 jungen GSW-Aktien wurde ein Teil des Bedingten Kapitals 2013 in Höhe von EUR 1.098.015,00 verbraucht. Damit beträgt das Bedingte Kapital 2013 per 31. Dezember 2016 EUR 6.401.985,00.

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus §§ 71 ff. AktG. Die Ermächtigung der Gesellschaft durch die Hauptversammlung nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des Grundkapitals zu erwerben endete am 17. März 2016.

Im Falle eines Kontrollwechsels im Zusammenhang mit einem Übernahmeangebot werden keine bestehenden Vereinbarungen aus Unternehmensverträgen der GSW berührt. Wesentliche wirtschaftliche Folgen würden sich aus Change of Control-Klauseln in Darlehensverträgen nicht ergeben.

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.

8. Unternehmensführung

Die Angaben nach § 289a HGB (Erklärung zur Unternehmensführung) sind auf unserer Internetseite www.gsw.ag veröffentlicht.

Berlin, den 24. Februar 2017



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

TEUR	Ziffer	31.12.2016	31.12.2015
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	D.1	5.481.472	4.336.521
Sachanlagen	D.3	11.626	10.480
Immaterielle Vermögenswerte		49	26
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	D.5	73.200	58.500
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		7.289	9.744
Aktive latente Steuern	D.15	2	3
Langfristige Vermögenswerte		5.573.638	4.415.274
Vorräte		32	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5.889	3.557
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	D.5	484.870	280.693
Forderungen aus Ertragsteuern		539	1.026
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		553	3.217
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte		5.114	125
Zahlungsmittel	D.7	5.570	121.910
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		12.434	85.933
Kurzfristige Vermögenswerte		515.000	496.461
Aktiva		6.088.638	4.911.736

GSW Immobilien AG, Berlin
Konzernbilanz nach IFRS



TEUR	Ziffer	31.12.2016	31.12.2015
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		56.677	56.677
Kapitalrücklage		489.208	489.208
Kumuliertes Sonstiges Konzernergebnis		-5.747	-7.896
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		2.858.362	2.039.625
		3.398.500	2.577.614
Nicht beherrschende Anteile		1.585	1.075
Eigenkapital	D.8	3.400.085	2.578.689
Finanzverbindlichkeiten	D.9	1.693.769	1.681.712
Pensionsverpflichtungen	D.10	2.047	2.158
Sonstige Rückstellungen	D.13	1.955	1.970
Derivative Finanzinstrumente	D.6	13.814	16.061
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		18.621	27.398
Passive latente Steuern	D.15	779.149	409.706
Langfristige Verbindlichkeiten		2.509.355	2.139.004
Finanzverbindlichkeiten	D.9	21.332	25.949
Sonstige Rückstellungen	D.13	1.373	5.713
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		44.182	36.769
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	D.12	86.668	98.947
Steuerschulden	D.14	15.276	17.047
Derivative Finanzinstrumente	D.6	4.729	5.664
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		4.646	2.833
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		992	1.120
Kurzfristige Verbindlichkeiten		179.198	194.043
Passiva		6.088.638	4.911.736

GSW Immobilien AG, Berlin
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung



TEUR	Ziffer	2016	2015
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.1	227.415	234.649
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.2	-38.810	-43.356
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung		188.605	191.292
Verkaufserlöse		133.413	451.779
Verkaufskosten		-7.108	-9.978
Buchwertabgang		-106.897	-414.556
Ergebnis aus Verkauf	E.3	19.409	27.245
Verwaltungskosten	E.4	-22.652	-40.540
Sonstige Aufwendungen	E.5	-250	-229
Sonstige Erträge	E.6	3.058	2.454
Zwischenergebnis		188.169	180.222
Ergebnis aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	1.130.234	808.778
Abschreibungen		-72	-146
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		1.318.331	988.854
Finanzerträge		3.521	970
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente		-5.866	-19.746
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		28	746
Finanzaufwendungen	E.7	-30.942	-65.663
Ergebnis vor Steuern		1.285.072	905.162
Ertragsteuern	E.8	-377.992	-274.074
Periodenergebnis		907.080	631.088
Davon entfallen auf:			
Aktionäre der GSW Immobilien AG		906.586	630.719
Nicht beherrschende Anteile		495	369

GSW Immobilien AG, Berlin
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	2016	2015
Periodenergebnis	907.080	631.088
Sonstiges Ergebnis	2.165	16.221
Posten, die später aufwands- oder ertragswirksam werden	3	-296
Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	0	-438
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	5	13
Steuerlatenzen	-2	128
Posten, die später nicht aufwands- oder ertragswirksam werden	2.162	16.517
Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	3.096	23.655
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges	0	3.825
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten	3.096	19.831
Steuerlatenzen	-934	-7.138
Gesamtergebnis nach Steuern	909.245	647.309
davon entfallen auf:		
Aktionäre der GSW Immobilien AG	908.735	646.912
Nicht beherrschende Anteile	510	396

GSW Immobilien AG, Berlin

Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Kumuliertes sonstiges Eigenkapital				Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
				Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	Neubewertungsrücklage für versicherungsmathematische Gewinn/Verluste aus Pensionszusagen	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	Summe kumuliertes sonstiges Eigenkapital			
Stand zum 1. Januar 2015	56.677	489.208	1.487.948	306	- 442	- 23.953	- 24.089	2.009.744	678	2.010.422
Konzerngesamtergebnis			630.719	- 306	9	16.490	16.193	646.912	396	647.309
Umgliederung Neubewertungsrücklage in die Gewinnrücklagen			306				0	306		
Dividendenausschüttung			- 79.348				0	- 79.348		- 79.348
Stand zum 31. Dezember 2015	56.677	489.208	2.039.625	0	- 432	- 7.464	- 7.896	2.577.614	1.075	2.578.689
Stand zum 1. Januar 2016	56.677	489.208	2.039.625	0	- 432	- 7.464	- 7.896	2.577.614	1.075	2.578.689
Konzerngesamtergebnis			906.586		3	2.146	2.150	908.735	510	909.245
Dividendenausschüttung			- 87.849				0	- 87.849		- 87.849
Stand zum 31. Dezember 2016	56.677	489.208	2.858.362	0	- 429	- 5.318	- 5.747	3.398.500	1.585	3.400.085

GSW Immobilien AG, Berlin
Konzernkapitalflussrechnung



TEUR	01.01.-31.12.2016	01.01.-31.12.2015
Konzernjahresüberschuss	907.080	631.088
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	377.992	274.074
Eliminierung des Finanzergebnisses	33.259	83.692
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.130.234	-808.778
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (ohne Verkaufskosten)	-26.516	-37.223
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrige Aktiva	1.515	1.258
Veränderung der Rückstellungen	-8.028	-11.083
Veränderung der Verbindlichkeiten	5.525	-2.049
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-2.962	526
Operativer Cashflow	157.631	131.506
Gezahlte/erhaltene Steuern	-9.622	-5.806
Gezahlte Zinsen	-33.187	-43.659
Erhaltene Zinsen	3.521	970
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	118.342	83.010
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	129.215	457.464
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-48.838	-29.651
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Gesellschaften abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	0	8
Übernommene Zahlungsmittel aus Unternehmenserwerben	6.198	0
Veränderung der Forderung aus Cash-Pooling	-204.670	-278.676
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-118.094	149.145
Gezahlte Dividenden	-87.849	-79.356
Veränderung der Verbindlichkeit aus Cash-Pooling	-10.197	93.828
Auszahlungen aus der Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen	-14.700	-58.500
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-42.942	-156.781
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	45.728	36.762
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen	-6.627	-33.069
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-116.587	-197.117
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	121.910	86.872
Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel	-116.340	35.038
Flüssige Mittel am Ende der Periode	5.570	121.910

Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

Inhalt

A	Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der GSW Immobilien AG	3
1	Die GSW	3
2	Konzernabschluss	3
3	Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr	3
4	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen	6
B	Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	7
1	Konsolidierungskreis	7
2	Konsolidierungsmethoden	9
3	Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen	9
C	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	10
1	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	10
2	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11
3	Sachanlagen	12
4	Fremdkapitalkosten	13
5	Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten	13
6	Finanzielle Vermögenswerte	13
7	Vorräte	14
8	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	15
9	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15
10	Finanzielle Verbindlichkeiten	15
11	Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	16
12	Rückstellungen	16
13	Leasingverhältnisse	16
14	Ertrags- und Aufwandsrealisierung	17
15	Zuwendungen der öffentlichen Hand	17
16	Steuern	18
17	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	19
D	Angaben zur Konzernbilanz	20
1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20
2	Leasingverhältnisse	22
3	Sachanlagen	23
4	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24

5	Forderungen gegen verbundene Unternehmen.....	24
6	Derivative Finanzinstrumente	24
7	Zahlungsmittel	25
8	Eigenkapital	25
9	Finanzverbindlichkeiten	27
10	Pensionsverpflichtungen	27
11	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing.....	29
12	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen.....	29
13	Sonstige Rückstellungen	30
14	Steuerschulden.....	30
15	Latente Steuern.....	30
E	Angaben zur Konzern-gewinn- und Verlustrechnung.....	32
1	Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung.....	32
2	Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung.....	32
3	Ergebnis aus Verkauf	33
4	Verwaltungskosten	33
5	Sonstige Aufwendungen.....	33
6	Sonstige Erträge	33
7	Finanzaufwendungen	33
8	Ertragsteuern.....	34
F	Segmentberichterstattung.....	36
G	Angaben zur Kapitalflussrechnung.....	36
H	Ergebnis je Aktie	36
I	Sonstige Angaben.....	37
1	Angaben zu Finanzinstrumenten	37
2	Kapitalsteuerung.....	42
3	Sicherungsbeziehungen	42
4	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	43
5	Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse.....	43
6	Dienstleistungen des Abschlussprüfers	43
7	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	43
8	Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat	46
9	Corporate Governance	48

A ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER GSW IMMOBILIEN AG

1 Die GSW

Der Konzernabschluss der GSW Immobilien AG (GSW) zum 31. Dezember 2016 wurde am 24. Februar 2017 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 06. März 2017 billigen.

Die GSW ist eine 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 AG, Frankfurt. Die GSW wird seitdem in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG einbezogen. Seit 2014 besteht ein Beherrschungsvertrag mit der Deutsche Wohnen AG als herrschendem Unternehmen.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden die Werte auf Tausend Euro (TEUR) oder Millionen Euro (Mio. EUR) 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 §315a 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 2015 unverändert fortgeführt.

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2016:

Die GSW hatte erstmals den geänderten IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ anzuwenden, bei dem ein Wahlrecht zur Bilanzierung von leistungsorientierten Pensionszusagen, an denen sich Arbeitnehmer beteiligen, ergänzt worden ist. Auswirkungen für die GSW ergeben sich daraus nicht.

Die IASB Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ hinsichtlich der Ausübung von Ermessen bei der Darstellung des Abschlusses wurden ebenfalls erstmalig angewandt und haben zu keinen Auswirkungen auf den Abschluss der GSW geführt.

Des Weiteren wurden erstmalig die Änderungen am IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“, die die Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit entsprechend der Regelungen des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüssen“ regeln angewandt. Auswirkungen für die GSW ergeben sich daraus nicht.

Zudem wurden erstmalig die Änderungsstandards aus den Jahren 2013 und 2014 angewendet, die ebenfalls zu keinen Auswirkungen für den Konzernabschluß der GSW geführt haben.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2016 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS-Standards oder IFRIC-Interpretationen ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards:

Nachfolgend werden bereits veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS-Standards dargestellt, die bereits in EU-Recht übernommen wurden:

Im Mai 2014 hat der IASB mit dem IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“ einen neuen Standard zur Umsatzrealisierung veröffentlicht. Demnach werden Umsatzerlöse dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erhält. Weiterhin wird der Umsatz mit dem Betrag der Gegenleistung bewertet, den das Unternehmen erwartet zu erhalten. Der IFRS 15 wird unter anderem die Inhalte des IAS 18 und des IAS 11 ersetzen und sieht zudem umfangreiche neue Angabevorschriften vor. Die Erstanwendung wurde auf den 1. Januar 2018 verschoben. Die Ergebnisse einer ersten Analyse für den GSW Konzern ergaben aufgrund der prinzipiell kurzfristig kündbaren Standardmietverträge sowie nicht zurechenbarer Vertragskosten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ertragslage.

Im Juli 2014 hat der IASB die endgültige Version des IFRS 9 „Finanzinstrumente“ veröffentlicht. Der neue Standard ist zwingend ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden und löst den IAS 39 ab. Die Neuregelungen umfassen im Wesentlichen eine klare Klassifikation von Finanzinstrumenten in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell sowie die Bilanzierung bereits erwarteter Verluste auf Vermögenswerte. Weiterhin wird die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen („Hedge Accounting“) neu geregelt. Diese orientiert sich zukünftig an der Risikosteuerung des Unternehmens. Die bisherigen Effektivitätsbänder von 80 % bis 125 % werden durch quantitative und qualitative

Nachweise ersetzt. Die GSW analysiert derzeit die Auswirkungen auf die Bilanzierung der Finanzinstrumente, wobei erste vorläufige Ergebnisse zeigen, dass die Erstanwendung des IFRS 9 keine wesentlichen Auswirkungen für den GSW Konzern haben wird.

Zudem wurden in 2013 und 2014 verschiedene Änderungsstandards veröffentlicht. Diese umfassen unter anderem Klarstellungen und Erleichterungen zur Verbesserung der Anhangangaben unter Berücksichtigung der Wesentlichkeit. Die Änderungsstandards sind für Berichtsperioden ab 1. Januar 2016 anzuwenden. Die GSW erwartet daraus keine wesentlichen Änderungen.

Im Januar 2016 hat der IASB Änderungen an IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“ veröffentlicht. Die Änderungen regeln, dass Unternehmen erweiterte Angaben zu Finanzierungstätigkeiten bereitzustellen haben. Die Erstanwendung erfolgt ab dem 1. Januar 2017. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

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

Im Januar 2016 hat der IASB Änderungen zum IAS 12 „Ertragsteuern“ veröffentlicht, die insbesondere den Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste aus der Zeitwertbilanzierung von Vermögenswerten klarstellen sollen. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2017 geplant. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im Januar 2016 hat der IASB den neuen Standard zur Leasingbilanzierung IFRS 16 veröffentlicht. Demnach werden zukünftig alle Leasingverhältnisse in Form von abzuschreibenden Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten bilanziell erfasst. Der Standard ist verpflichtend ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden. Die GSW hat eine Analyse zu möglichen Auswirkungen begonnen und es liegen derzeit noch keine Ergebnisse vor.

Im Juni 2016 hat der IASB Änderungen an IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“ verlautbart, die sich mit Fragestellungen zur Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich beschäftigen und hier insbesondere die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts aus den entsprechenden Verpflichtungen betreffen. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2018 geplant. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im Dezember 2016 hat der IASB Änderungen an IAS 40 „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ veröffentlicht. Die Änderungen stellen klar, dass der Standard mögliche Beispiele einer bestimmten Nutzungsänderung und der daraus resultierenden Übertragung in bzw. aus den IAS 40 Kategorie aufführt und diese nicht abschließend zu verstehen sind. Die Änderung ist ab 1. Januar 2018 verpflichtend anzuwenden. Die GSW erwartet aus der Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

Ferner wurden im Dezember 2016 Änderungen zu IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“, IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ in Form eines Sammel-Änderungsstandards veröffentlicht. Die Änderungen betreffen

insbesondere Klarstellungen, die hinsichtlich IFRS 12 ab 1. Januar 2017 und für die übrigen Änderungen ab 1. Januar 2018 verpflichtend anzuwenden sind. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Der IASB und das IFRS IC haben im Berichtsjahr keine weiteren Verlautbarungen und Änderungen von Standards veröffentlicht, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

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 Immobilien wurde zum 30. Juni 2016 und zum 31. Dezember 2016 anhand von Portfoliobewertungen intern ermittelt und extern bestätigt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden im Wesentlichen Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände und

Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze getroffen. Diese 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 5,5 Mrd. (Vorjahr: EUR 4,4 Mrd.). 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 wird 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 2016 EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.10 „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 zum 31. Dezember 2016 aktivisch EUR 0 Mio. (Vorjahr EUR 0 Mio.) und passivisch EUR 779 Mio. (Vorjahr EUR 410 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.

In 2016 wurden insgesamt 17 (Vorjahr 16) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen (Anlage 1).

Die GSW hat am 1. Januar 2016 die FACILITA Berlin GmbH, Berlin, an der der Konzern zum 31. Dezember 2015 noch 49 % der Stimmrechte hielt, zu 100 % übernommen. Diese Gesellschaft wird seit dem 1. Januar 2016 vollkonsolidiert, sodass die Ergebnisse seit dem 1. Januar 2016 im Periodenergebnis der GSW enthalten sind. Die FACILITA Berlin GmbH, Berlin, erbringt Dienstleistungen in Berlin hauptsächlich für Konzerngesellschaften der GSW.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt setzten sich Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden der FACILITA Berlin GmbH wie folgt zusammen:

	<u>EUR Mio.</u>
Vermögenswerte	
Sachanlagen	0,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,5
Liquide Mittel	6,2
	6,8
Schulden	
Steuerschulden	-0,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten	-2,7
	-3,4
Nettovermögen	3,4

Die Ermittlung der Zeitwerte der Vermögenswerte und Schulden ist abgeschlossen und es wurden keine wesentlichen Wertänderungen seit der Erstkonsolidierung identifiziert.

Bei den übernommenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten entspricht der beizulegende Zeitwert im Wesentlichen dem Buchwert. Es handelt sich hauptsächlich um Forderungen gegen Konzerngesellschaften, denen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten dieser Konzerngesellschaften gegenüberstehen.

Der Kaufpreis für die Anteile an der FACILITA betrug TEUR 51. Dieser entspricht nicht dem beizulegenden Zeitwert, sondern resultiert aus dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis für einen eventuellen Rückwerb. Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2015 als Joint Venture bilanzierten Beteiligung von 49 % in Höhe von EUR 1,7 Mio. ergibt sich ein Ertrag in Höhe von EUR 1,8 Mio., der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Sonstige Erträge“ enthalten ist.

Unter Berücksichtigung der übernommenen liquiden Mittel von EUR 6,2 Mio. ergibt sich in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Investitionstätigkeit eine Einzahlung in der Position „Übernommene Zahlungsmittel aus Unternehmenserwerben“ in Höhe von EUR 6,2 Mio.

Seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt betragen die in den Konzernabschluss der GSW einbezogenen Umsatzerlöse der Gesellschaft EUR 14,9 Mio. und das Ergebnis vor Steuern (EBT) EUR 1,0 Mio. Da es sich bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft im Wesentlichen um innerkonzernliche Leistungen innerhalb des GSW Konzerns handelt, sind diese konsolidiert.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss sind keine wesentlichen Transaktionskosten entstanden.

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 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 dann durch die anteiligen Eigenkapitalveränderungen bei dem assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen fortgeschrieben.

Nicht beherrschende Anteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern des Mutterunternehmens des Konzerns zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung und Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

3 Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen

Anteile an vollkonsolidierten Tochterunternehmen

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

An einigen Tochterunternehmen bestehen nicht beherrschende Minderheitsanteile, die in Summe als unwesentlich angesehen werden. Für diese werden im Konzernabschluss nicht beherrschende Anteile im Eigenkapital ausgewiesen. Wesentliche Ausschüttungen wurden im Berichtsjahr an nicht beherrschende Anteilseigner nicht ausgezahlt.

Anteile an gemeinsamen Vereinbarungen und assoziierten Unternehmen

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

Die Gemeinschaftsunternehmen werden derzeit als unwesentlich angesehen. Im Geschäftsjahr 2016 haben diese insgesamt ein Jahresergebnis von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr EUR 0,7 Mio.) erzielt und werden zu einem Buchwert von insgesamt EUR 2,6 Mio. (EUR 4,2 Mio.) bilanziert. Aus der At-Equity-Bewertung der Gemeinschaftsunternehmen resultiert ein Bewertungsgewinn von EUR 0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.).

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

Beteiligungen an nichtkonsolidierten Unternehmen

Bei vier Fondsgesellschaften („Modernisierungsfonds“) bestehen noch Modernisierungs- und Bauleistungsverpflichtungen gegenüber den Fonds-Kommanditisten, für die die GSW Rückstellungen in Höhe von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) gebildet hat. Die Fondsgesellschaften befinden sich in Liquidation.

Das Gesamtrisiko der GSW aus den Anteilen an nichtkonsolidierten Unternehmen ergibt sich aus den verbleibenden Bauleistungsverpflichtungen der Modernisierungsfonds.

Die Buchwerte der nichtkonsolidierten Unternehmen betragen zum 31. Dezember 2016 EUR 0 (Vorjahr: EUR 0 Mio.).

C BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern 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 bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer 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, 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.

Zum 31. Dezember 2016 sowie 30. Juni 2016 und 31. Dezember 2015 erfolgte eine interne Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2016 sowie 30. Juni 2016 und 31. Dezember 2015 bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Wertabweichung für die einzelne Immobilie ist grundsätzlich nicht größer als +/- 10%, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von TEUR +/- 250 überstiegen wird. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis um rund -0,1% (Vorjahr: -1,5%) von der internen Bewertung ab.

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 Deutsche Wohnen 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 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 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.

5 Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Die nichtfinanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte 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 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.

6 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden von der GSW entweder

- als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden,
 - als Kredite und Forderungen,
 - als zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen oder
 - als derivative Finanzinstrumente, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäfts erfüllen,
- klassifiziert.

Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als

solchen, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswerts zuzurechnen sind. Die Designation der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz. Umwidmungen werden, sofern diese zulässig und erforderlich sind, zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen.

Finanzanlagen sowie Wertpapiere werden der Kategorie „Als zur Veräußerung verfügbar“ (AfS - Available for Sale) zugeordnet und grundsätzlich zu Zeitwerten bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt jedoch zu Anschaffungskosten, sofern der Zeitwert von Eigenkapitalinstrumenten nicht bzw. nicht verlässlich zu bestimmen ist.

In der GSW werden, über die derivativen Finanzinstrumente mit und ohne Sicherungszusammenhang hinaus, bislang keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und bis zur Endfälligkeit gehaltenen Finanzinvestitionen bilanziert.

Die in der Konzernbilanz der GSW-Gruppe erfassten Forderungen und sonstigen Vermögenswerte werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird in Abhängigkeit von der Überfälligkeit der Forderungen vorgenommen. Für die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Zinssicherungsgeschäfte werden 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.

7 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. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist

der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben.

9 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die GSW Gruppe 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.

10 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IAS 39 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 behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird im Periodenergebnis erfasst.

11 Pensionsen 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). Versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste, die aus der Veränderung der versicherungsmathematischen Parameter resultieren, werden ergebnisneutral im kumulierten übrigen Eigenkapital erfasst.

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

12 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.

13 Leasingverhältnisse

Bei Leasinggeschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing unterschieden.

Die GSW tritt im Rahmen von Finanzierungsleasing ausschließlich als Leasingnehmer auf. Da die zugrundeliegenden vertraglichen Regelungen dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und

Risiken eines Vermögenswerts übertragen, werden diese Leasinggeschäfte als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand wird bei dem Leasingnehmer aktiviert, und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Bei Restlaufzeiten von über einem Jahr erfolgt der Ansatz der Verpflichtung zum Barwert und wird jährlich aufgezinnt.

Ferner tritt die GSW als Leasinggeber sowie Leasingnehmer bei Operating Leasing klassifizierten Leasinggeschäften auf. Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden grundsätzlich linear über die Vertragslaufzeit als Ertrag (aus Sicht des Leasinggebers) bzw. Aufwand (aus Sicht des Leasingnehmers) erfasst.

14 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird, und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die folgenden Ansatzkriterien erfüllt sein:

Mieterträge

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

Verkauf von Immobilien

Erträge werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den verkauften Immobilien verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Erwerber übergegangen sind und keine wesentlichen Verfügungsrechte über die veräußerten Objekte zurückbehalten worden sind.

Dienstleistungen

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

Aufwendungen

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinsaufwendungen und Zinserträge

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand oder Ertrag erfasst.

15 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.

16 Steuern

Laufende Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die laufenden 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.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. 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 handelsrechtliche 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, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

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.

17 *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 der Hedge-Accounting-Regelungen des IAS 39, 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. Bei Vorliegen einer effektiven Beziehung wird der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Der nicht effektive Teil wird erfolgswirksam innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die GSW hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver (Hypothetisches Derivat Methode) und retrospektiver Basis 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 kurzfristige bzw. 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:

	31.12.2016 Mio. EUR	31.12.2015 Mio. EUR
Periodenbeginn	4.336,5	3.635,6
Zukäufe	0,0	5,9
Sonstige Zugänge	48,2	28,9
Abgang durch Verkauf	-21,1	-57,5
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	1.130,2	808,8
Umbuchung	-12,3	-85,2
Periodenende	5.481,5	4.336,5

Die Umbuchung umfasst im Wesentlichen die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliederten Immobilien des laufenden Geschäftsjahres.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 31. Dezember 2016, 30. Juni 2016 und zum 31.

Dezember 2015 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 Detailphase der Planung,
- Ableitung von Diskontierungszinssätzen für die ewige Rente.

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 oder einem zu erwartenden Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten,
- Ermittlung eines verwaltungseinheitsbezogenen Fair Value zum Stichtag.

Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis von immobilien-spezifischen 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.

Das Bewertungsergebnis von EUR 1.130,2 Mio. ist vollständig erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Bis zu einer marktgerechten Veräußerung der bewerteten Objekte sind die Bewertungsergebnisse unrealisiert.

Eine Überprüfung der Wertermittlung durch eine Bewertung eines unabhängigen Dritten erfolgt zu jedem Bilanzstichtag. Die angewandten Bewertungsmethoden für die interne Wertermittlung und für die Bewertung durch Dritte entsprechen sich dabei.

Die nachfolgende Übersicht fasst die auf die einzelnen Cluster angewandten Bewertungsparameter zusammen:

	Gewichteter Durchschnitt					
	Nettokaltmiete EUR pro m ² /mtl.	Diskont- ierungs- zinssatz	Kapitali- sierungs- zinssatz	Marktmiet- steigerung	Leerstands- entwicklung	Instandhaltung EUR pro m ² /Jahr
2016	6,07	4,9%	3,8%	2,6%	2,1%	10,15
2015	5,86	6,1%	5,0%	2,6%	2,3%	10,39

Es können Wechselwirkungen zwischen nicht beobachtbaren Inputfaktoren bestehen. So könnte sich beispielsweise eine Erhöhung der Leerstandsrate aufgrund eines höheren Risikos auf den Diskontierungsfaktor auswirken oder eine Verminderung der Leerstandsrate zu potenziell höherem Mietwachstums führen. Weiterhin könnten beispielsweise höhere erzielbare Mieten auch höhere Instandhaltungsaufwendungen erfordern.

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (Mietwachstum 20% geringer als geplant; Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1%; Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1%) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Immobilien:

Veränderungen in %	31.12.2016	31.12.2015
Mietwachstum	-4,46	-3,80
Diskontierungsfaktor	-0,82	-0,78
Kapitalisierungsfaktor	-1,86	-1,27

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.

2 Leasingverhältnisse

Die Mietverträge, die die GSW mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS 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.

Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 227,4 Mio. (Vorjahr: EUR 234,6 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen EUR 38,8 Mio. (Vorjahr: EUR 43,4 Mio.).

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die GSW Mindestleasingzahlungen in 2017 in Höhe von ca. EUR 59 Mio. erhalten.

Die GSW unterliegt teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Vorrechtsmietern 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:

Mio. EUR	Grundstücke und Bauten sowie andere Sachanlagen	Sachanlagen aus Finance leases	Gesamt
Zum 1. Januar 2015			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	2,1	3,1	5,2
Kumulierte Abschreibungen	-1,4	-2,4	-3,8
Restbuchwerte	0,8	0,7	1,5
Zugänge	0,4	10,7	11,1
Abgänge	-0,4	0,0	-0,4
Abschreibungen	-0,0	-1,0	-1,0
Umgliederungen	-0,7	0,0	-0,7
Zum 31. Dezember 2015			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	0,5	13,8	14,3
Kumulierte Abschreibungen	-0,4	-3,4	-3,8
Restbuchwerte	0,1	10,4	10,5
Zugänge	0,1	2,3	2,4
Zugänge aus Unternehmenserwerb	0,1	0,0	0,1
Abgänge	0,0	0,0	0,0
Abschreibungen	0,0	-1,3	-1,3
Zum 31. Dezember 2016			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	0,6	16,1	16,7
Kumulierte Abschreibungen	-0,4	-4,7	-5,1
Restbuchwerte	0,2	11,4	11,6

Die Zugänge bei den Sachanlagen aus Finance leases resultieren aus dem Abschluss neuer Wärmecontractingvereinbarungen mit einem Energiedienstleister. Diese wurden als Finanzierungsleasing klassifiziert und dementsprechend in den Sachanlagen bilanziert.

4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	31.12.2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Forderungen aus Vermietung	3,5	2,8
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2,3	0,6
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,1	0,1
	5,9	3,6

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 handelt, gebildet. Es sind auf nahezu sämtliche überfällige Forderungen Wertberichtigungen gebildet worden.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2016 betrug EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.).

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

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind voll werthaltig und nur zu einem sehr geringfügigen Teil überfällig.

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 zwei endfällige Darlehen an Konzerngesellschaften der Deutsche Wohnen AG.

6 Derivative Finanzinstrumente

Die GSW hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 234,4 Mio. (Vorjahr: EUR 308,0 Mio.) abgeschlossen. Die Strikesätze betragen zwischen 1,15% und 1,96% (Vorjahr: 1,15% bis 1,96%). Die Summe der positiven und negativen Zeitwerte dieser Geschäfte zum 31. Dezember 2016 beträgt EUR -18,5 Mio. (Vorjahr: EUR -21,7 Mio.).

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinsswaps nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend. Erträge und Aufwendungen werden für den effektiven Teil des Hedging im Eigenkapital erfasst, der nicht effektive Teil wird im laufenden Ergebnis erfasst.

7 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 121,9 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 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 2016 unverändert EUR 56,7 Mio. (2015: 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 Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre 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.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich 27. Juni 2017 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 17.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 17,0 Mio. zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital 2012**). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2013 ermächtigt, bis zum 17. Juni 2018 (einschließlich) einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte und/oder

Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht oder eine Kombination dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 350,0 Mio. zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte zum Bezug von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7,5 Mio. (**Bedingtes Kapital 2013**) zu gewähren. Durch die Wandlung der Wandelschuldverschreibung am 23. Dezember 2013 und die daraufhin erfolgte Lieferung von 6.150.646 jungen GSW-Aktien wurde ein Teil des Bedingten Kapitals 2013 in Höhe von EUR 1,1 Mio. verbraucht. Damit beträgt das Bedingte Kapital 2013 per 31. Dezember 2016 EUR 6,4 Mio.

Erwerb eigener Aktien

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus §§ 71 ff AktG. Die Ermächtigung der Gesellschaft durch die Hauptversammlung nach § 71 Abs.1 Nr. 8 AktG eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals zu erwerben endete am 17. März 2016.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr 2016 haben sich keine Veränderungen der Kapitalrücklagen ergeben.

Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

Das erwirtschaftete Eigenkapital umfasst die Gewinnrücklagen der GSW sowie den kumulierten Ergebnisvortrag.

Die gesetzliche Rücklage ist für Aktiengesellschaften vorgeschrieben. Nach § 150 Abs. (2) AktG ist ein Betrag von 5 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren. Die gesetzliche Rücklage ist nach oben begrenzt auf 10 % des Grundkapitals. Bestehende Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. (2) Nr. 1-3 HGB werden bei der Bildung der gesetzlichen Rücklage angerechnet. Da die Kapitalrücklagen die gesetzliche Mindestrücklage von EUR 5,6 Mio. übersteigen, ist keine gesonderte gesetzliche Rücklage zu bilden.

Kumuliertes übriges Eigenkapital

Das kumulierte übrige Eigenkapital beinhaltet die Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow Hedges sowie die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen sowie etwaige darauf entfallende latente Steuern.

Nicht beherrschende Anteile

Der Anteil der nicht beherrschenden Anteile bezieht sich im Wesentlichen auf die Ergebnisanteile Dritter an den vollkonsolidierten Gesellschaften GSW Pegasus GmbH und GSW Corona GmbH, bei denen die GSW nicht zu 100 % beteiligt ist.

9 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten betragen zum Jahresende EUR 1.715,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1.707,7 Mio.). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Neuaufnahme eines Darlehens in Höhe von EUR 14,7 Mio.

Die GSW hat im Laufe des Geschäftsjahres 2016 Refinanzierungen von Finanzverbindlichkeiten durchgeführt. Dabei wurden bestehende Darlehen in Höhe von EUR 89,0 Mio. umgeschuldet.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 85% (Vorjahr: rund 86%) fest verzinslich bzw. über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 1,5 % (Vorjahr: rund 2,0 %).

Die zukünftige Prolongationsstruktur auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

	Buchwert	Nominalwert	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Prolongationsstruktur 2016	1.715,1	1.784,9	-	0,5	2,1	1,2	36,7	1.744,4
Prolongationsstruktur 2015	1.707,7	1.782,2	6,2	0,8	3,2	1,6	129,1	1.641,3

größer/gleich

Die Verbindlichkeiten werden in nahezu voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

10 Pensionsverpflichtungen

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

Zusätzlich ist die GSW Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder ist eine Anstalt öffentlichen Rechtes, die für Mitarbeiter 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:

	31.12.2016	31.12.2015
	%	%
Abzinsungsfaktor	1,61	2,03
Rententrend	1,75	1,75
Sterbetafeln	R 05G	R 05G

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

	31.12.2016	31.12.2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	2,2	2,3
Pensionszahlungen	-0,1	-0,1
Pensionsverpflichtung, Periodenende	2,1	2,2

In den Pensionsaufwendungen sind keine wesentlichen Zinsaufwendungen enthalten (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). Neue Ansprüche wurden nicht erdient.

Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters-, Invaliden-, Witwen/r- und Waisenrente. 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 insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.). Für das Jahr 2017 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von unter EUR 0,2 Mio. anfallen.

Ein Rückgang des Zinssatzes um 0,25% hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 2,76% zur Folge, ein Anstieg des Zinssatzes um 0,25% hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,64% zur Folge. Ein Rückgang des Rententrends um 0,25% hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 6,05% zur Folge, ein Anstieg des Rententrends um 0,25% hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 11,80% zur Folge.

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2016 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften

versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den zum 31. Dezember 2016 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 näherungsweise 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.

11 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die GSW hat den wesentlichen Teil der Wärmeversorgungsleistungen für ihre Liegenschaften an einen spezialisierten Wärmebetreiber ausgelagert. Die mit dem Betreiber abgeschlossenen Contractingvereinbarungen wurden als Finanzierungsleasing eingestuft und insofern bilanziert. Der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing beträgt zum Jahresende EUR 12,3 Mio. (Vorjahr: EUR 11,1 Mio.).

Aus dem Finanzierungsleasing ergeben sich folgende Verbindlichkeiten:

EUR Mio.	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
31.12.2016			
Zahlungen	1,6	5,7	6,2
Zinsanteil	-0,2	-0,6	-0,5
Tilgungsanteil	1,4	5,1	5,7
31.12.2015			
Zahlungen	1,4	5,1	5,9
Zinsanteil	-0,2	-0,6	-0,6
Tilgungsanteil	1,2	4,5	5,4

12 Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 86,7 Mio. (2015: EUR 98,9 Mio) bestehen im Wesentlichen gegenüber der Deutsche

Wohnen AG aus dem konzernweiten Cashpooling (EUR 83,6 Mio.) sowie aus konzerninternen Dienstleistungsverträgen.

13 **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	Stand 1.1.2016	Zu- führung	Inan- spruch- nahme	Auf- lösung	Zugang Unter- nehmens- erwerb	Stand 31.12.2016
Restrukturierung	5,4	0,5	-5,3	0,0	0,0	0,6
Sonstige	2,3	0,4	-0,1	-0,1	0,2	2,7
Sonstige Rückstellungen	7,7	0,9	-5,4	-0,1	0,2	3,3

Im Geschäftsjahr 2016 wurden weitere Rückstellungen für Restrukturierungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern in Höhe von 5,3 Mio. verbraucht. Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Dokumentenarchivierung und Prozessrisiken.

In der Zuführung sind Aufzinsungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) enthalten.

14 **Steuerschulden**

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus Vorjahren, die sich aus Betriebsprüfungen ergeben haben.

15 **Latente Steuern**

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2016	Veränderung	31.12.2015
Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR

Aktive latente Steuern			
Immobilien	0,2	-1,7	1,9
Pensionen	0,3	0,0	0,3
Verlustvorträge	33,3	-19,6	52,9
Zinssicherungsgeschäfte	5,6	-2,5	8,1
Darlehen	0,0	-1,3	1,3
Sonstiges	7,6	-3,5	11,1
	<u>47,0</u>	<u>-28,6</u>	<u>75,6</u>
Saldierung	<u>-47,0</u>	<u>28,6</u>	<u>-75,6</u>
Bilanzansatz	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Passive latente Steuern			
Immobilien	803,1	349,0	454,1
Zinssicherungsgeschäfte	0,0	-1,6	1,6
Darlehen	17,2	-4,6	21,8
Sonstige	5,9	-1,9	7,8
	<u>826,2</u>	<u>340,9</u>	<u>485,3</u>
Saldierung	<u>-47,0</u>	<u>28,6</u>	<u>-75,6</u>
Bilanzansatz	<u>779,2</u>	<u>369,4</u>	<u>409,7</u>
	<u><u>-779,2</u></u>	<u><u>-369,4</u></u>	<u><u>-409,7</u></u>

Die Veränderung der latenten Steuern in 2016 und 2015 stellt sich wie folgt dar:

	2016	2015
davon	Mio. EUR	Mio. EUR
Direkt im sonstigen Ergebnis erfasst	-0,9	-7,1
Ergebniswirksam	<u>-368,5</u>	<u>-268,0</u>
	<u><u>-369,4</u></u>	<u><u>-275,1</u></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 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) für die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und auf EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,2 Mio.) für die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte. Weitere ergebnisneutrale Effekte ergaben sich nicht.

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2016 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der Renditeobjekte.

Die GSW hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 111,7 Mio. (Vorjahr: EUR 184,4 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 109,0 Mio. (Vorjahr: EUR 165,3 Mio.). Im Geschäftsjahr 2016 und 2015 wurden auf sämtliche körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Verlustvorträge aktive latente Steuern gebildet. Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

E ANGABEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

1 Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 Mio. EUR	2015 Mio. EUR
Sollmieten	232,4	239,6
Zuschüsse	1,0	2,6
	<u>233,4</u>	<u>242,2</u>
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-6,0	-7,6
	<u>227,4</u>	<u>234,6</u>

2 Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 Mio. EUR	2015 Mio. EUR
Instandhaltungskosten	31,8	29,7
Nicht umlagefähige Betriebskosten	3,7	7,2
Inkasso	2,2	1,6
Sonstige Kosten	1,1	4,9
	<u>38,8</u>	<u>43,4</u>

3 Ergebnis aus Verkauf

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

Die höheren Verkaufserlöse und Buchwertabgänge im Vorjahr resultieren maßgeblich aus dem Verkauf des Carlos-Portfolios (Blockverkauf). In diesem Zusammenhang sind auch höhere Verkaufskosten angefallen.

4 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2016</u> Mio. EUR	<u>2015</u> Mio. EUR
Personalkosten	1,1	12,6
Sachkosten	<u>21,6</u>	<u>27,9</u>
	<u><u>22,7</u></u>	<u><u>40,5</u></u>

Die Personalkosten beinhalten Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8,8 Mio.).

Wesentliche Aufwendungen entfallen auf die Geschäftsbesorgungsverträge mit der Holdinggesellschaft Deutsche Wohnen AG für die Erbringung aller wesentlichen Verwaltungsleistungen gegenüber dem GSW Teilkonzern.

Im GSW-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 15 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 104 Mitarbeiter).

5 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Abschreibungen auf Forderungen.

6 Sonstige Erträge

Die Position sonstige Erträge beinhaltet im Wesentlichen einen Ertrag aus der Erstkonsolidierung der Facilita Berlin GmbH.

7 Finanzaufwendungen

Die Rückgang der Finanzaufwendungen ist im Wesentlichen auf Einmalaufwendungen im Rahmen von Refinanzierungen im Jahr 2015 und einen geringeren laufenden Zinsaufwand in 2016 zurückzuführen.

8 Ertragsteuern

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer in Höhe von 15% (Vorjahr: 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 Gesellschafter 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, darüber hinausgehende Beträge sind bis maximal 60 % um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Der für 2016 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft GSW Immobilien AG wird sich nominal auf 30,175% belaufen.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2016	2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Tatsächlicher Steueraufwand	-9,5	-6,1
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	-350,8	-261,8
Verlustvorträge	-19,6	-9,1
Darlehen	3,3	8,1
Sonstige Rückstellungen	-0,1	0,6
Zinssicherungsgeschäfte	0,0	-2,9
Pensionen	0,0	0,2
Sonstige	-1,3	-3,1
	<u>-368,5</u>	<u>-268,0</u>
	<u><u>-378,0</u></u>	<u><u>-274,1</u></u>

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

	2016	2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Konzernergebnis vor Steuern	1.285,1	905,2
Anzuwendender Steuersatz	30,175%	30,175%
Erwarteter Steueraufwand	<u>-387,8</u>	<u>-273,1</u>
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen sowie steuerfreie Erträge	0,3	-2,1
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen	0,0	2,7
Periodenfremde Ertragsteuern	6,5	-1,7
Sonstige Effekte	<u>3,0</u>	<u>0,1</u>
	<u><u>-378,0</u></u>	<u><u>-274,1</u></u>

Die laufenden Ertragsteuern im Geschäftsjahr 2016 ergeben sich im Wesentlichen aus dem laufenden Ergebnis.

F SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftsaktivitäten der GSW sind im Wesentlichen auf die Vermietung von Wohnungen im Berliner Raum fokussiert. Verkäufe von Bestandsimmobilien an Mieter, Eigennutzer und private Kapitalanleger werden aufgrund opportunistischer Marktgegebenheiten durchgeführt. Die GSW erzielte mit keinem Kunden (Mieter) 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.

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:

	2016 EUR Mio.	2015 EUR Mio.
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	907,1	631,1

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

	2016 TStück	2015 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:

	<u>2016</u> EUR	<u>2015</u> EUR
Ergebnis je Aktie Unverwässert	16,00	11,13

Im Jahr 2016 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR 87,9 Mio. bzw. EUR 1,55 je Aktie ausgeschüttet worden. Für 2016 ist eine Dividende in Höhe von EUR 1,40 je Aktie geplant. Basierend auf der Anzahl der am 31. Dezember 2016 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 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 folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IAS 39:

31.12.2016	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
EUR Mio.						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	5,9	5,9	0,0	0,0	5,9
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	558,1	558,1	0,0	0,0	558,1
Sonstige Vermögenswerte						
Finanzanlagen	AfS	0,0	n/a	0,0	2,6	2,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	5,2	5,2	0,0	0,0	5,2
Zahlungsmittel	LaR	5,6	5,6	0,0	0,0	5,6
Summe finanzielle Vermögenswerte		574,8	574,8	0,0	2,6	577,4
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	1.715,1	1.826,8	0,0	0,0	1.715,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	44,2	44,2	0,0	0,0	44,2
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	FLaC	86,7	86,7	0,0	0,0	86,7
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n.a.	0,0	0,0	0,0	12,3	12,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	11,0	11,0	0,0	0,0	11,0
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FLHfT	0,0	0,0	18,5	0,0	18,5
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.857,0	1.968,7	18,5	12,3	1.887,8

AfS - Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)

LaR - Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)

FAHfT - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial Assets Held for Trade)

FLaC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities at Cost)

FLHfT - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities Held for Trade)

31.12.2015	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
EUR Mio.						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3,6	3,6	0,0	0,0	3,6
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	339,2	339,2	0,0	0,0	339,2
Sonstige Vermögenswerte						
Wertpapiere	AfS	0,3	n/a	0,0	0,0	0,3
Finanzanlagen	AfS	0,0	n/a	0,0	4,2	4,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	8,4	8,4	0,0	0,0	8,4
Zahlungsmittel	LaR	121,9	121,9	0,0	0,0	121,9
Summe finanzielle Vermögenswerte		473,3	473,1	0,0	4,2	477,5
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	1.707,7	1.787,2	0,0	0,0	1.707,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	36,8	36,8	0,0	0,0	36,8
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	FLaC	98,9	98,9	0,0	0,0	98,9
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n.a.	0,0	0,0	0,0	11,1	11,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	19,2	19,2	0,0	0,0	19,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FLHfT	0,0	0,0	21,7	0,0	21,7
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.862,5	1.942,0	21,7	11,1	1.895,3

AfS - Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)

LaR - Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)

FAHfT - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial Assets Held for Trade)

FLaC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities at Cost)

FLHfT - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities Held for Trade)

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:

31.12.2016					
EUR Mio.	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2017	2018	2019	>2020
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	1.715,1	46,5	46,9	46,3	1.962,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44,2	44,2	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	86,7	86,7	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	12,3	1,6	1,5	1,5	8,9
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	11,0	11,0	0,0	0,0	0,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	18,5	4,8	4,6	4,3	5,0
Summe	1.887,8	194,7	53,0	52,0	1.976,8

31.12.2015					
EUR Mio.	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2016	2017	2018	>2019
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	1.707,7	52,6	47,9	48,1	1.979,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36,8	36,8	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	98,9	98,9	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	11,1	1,4	1,4	1,3	8,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	19,2	18,7	0,5	0,0	0,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	21,7	5,7	5,6	4,8	5,8
Summe	1.895,3	214,0	55,3	54,3	1.993,6

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

31.12.2016	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folgebewertungen			aus Abgang	aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
				zum Fair Value	Wertberich-tigung	Wertauf-holung			
EUR Mio.									
Darlehen und Forderungen	LaR	1,2	0,0	0,0	0,0	0,4	-1,4	0,1	0,2
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	-26,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	-26,7
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (zu Handelszwecken gehalten)	FLHfT	-10,7	0,0	-1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,2
Summe		-36,4	0,0	-1,6	0,0	0,4	-1,2	0,1	-38,7

31.12.2015	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folgebewertungen			aus Abgang	aus sonst. Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
				zum Fair Value	Wertberich-tigung	Wertauf-holung			
EUR Mio.									
Darlehen und Forderungen	LaR	1,0	0,0	0,0	0,0	4,4	-4,4	0,0	0,9
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	-56,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	-0,1	-56,5
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (zu Handelszwecken gehalten)	FLHfT	-5,9	0,0	-1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-7,3
Summe		-61,4	0,0	-1,4	0,0	4,4	-4,3	-0,1	-62,8

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 ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Sofern angemessen, beschafft sich das Unternehmen Sicherheiten. Für die GSW besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern 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 ca. 44,2 % (Vorjahr: 47,5 %) bzw. eine Loan to Value Ratio von 23,8 % (Vorjahr: 31,7 %).

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 Vertragspartner 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 1% zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/ einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 2,6 Mio. / EUR -1,6 Mio. (Vorjahr bei Zinsanstieg um 0,5 %: EUR 2,7 Mio. / Vorjahr bei Zinsrückgang um 0,131 %: EUR -2,5 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 5,9 Mio./ -6,1 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 Mio./ -9,0 Mio.) geführt.

Bezogen auf das Konzerneigenkapital hätte eine Zinsanpassung keine Auswirkung auf das Konzerneigenkapital, da zum Jahresende nur Derivate der Bewertungskategorie HfT bestehen, deren Wertänderung 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 2016 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 108,4 Mio. (Vorjahr: EUR 123,3 Mio.) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 118,9 Mio. (Vorjahr: EUR 125,1 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 eine Eigenkapitalquote von 40% an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die Eigenkapitalquote zum Stichtag beträgt 56% (Vorjahr: 53%).

- Loan to Value Ratio

Das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird als Loan to Value Ratio bezeichnet.

	31.12.2016 <u>EUR Mio.</u>	31.12.2015 <u>EUR Mio.</u>
Finanzverbindlichkeiten	1.715,1	1.707,7
Zahlungsmittel	-5,6	-121,9
Nettoforderung aus Cashpool	-399,7	-184,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	<u>1.309,8</u>	<u>1.400,9</u>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.481,5	4.336,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	<u>12,4</u>	<u>85,9</u>
	<u>5.493,9</u>	<u>4.422,5</u>
Loan to Value Ratio	23,8%	31,7%

3 **Sicherungsbeziehungen**

Zum 31. Dezember 2016 bestehen verschiedene Zinssicherungsgeschäfte, bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden. Für die zum 31.12.2016 bestehenden Derivate der GSW wird kein Hedge Accounting angewendet, da die Voraussetzungen zur Designation einer Sicherungsbeziehung nach IAS 39 nicht erfüllt sind. Diese Derivate werden als freistehende Derivate bilanziert, die der ökonomischen Absicherung variabel verzinsten Darlehen dienen.

Aus der Auflösung der im Eigenkapital erfassten Hedgerücklage wurde ein Aufwand in Höhe von EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 19,8 Mio.) in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum 31. Dezember 2016 im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsverträgen gegenüber der Holdinggesellschaft Deutsche Wohnen AG, die jährlich abgerechnet werden.

Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

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

6 Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 07. Juli 2016 wurde KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (KPMG) als neuer Abschlussprüfer der GSW Immobilien AG und des Konzerns bestellt. Die nachfolgende Tabelle zeigt für das Geschäftsjahr 2016 die Honorare der KPMG und für 2015 die Honorare des Abschlussprüfers PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen netto entstanden:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Abschlussprüfung	326	329
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	2	0
Steuerberatung	0	1
	<u>328</u>	<u>330</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 AG einbezogen wird, sind auch die Deutsche Wohnen AG und ihre verbundenen Unternehmen nahestehende Unternehmen.

Im Konzern bestehen Dienstleistungs- und Cash-Managementverträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Folgende Personen sind als nahestehende Personen zu betrachten:

Name	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Lars Wittan, Dipl.- Betriebswirt, Vorstandsvorsitzender	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Kathrin Wolff, Dipl.- Geographin, Vorstand	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin (Vorsitzende des Aufsichtsrats) Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt/Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats) Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt/Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats) RMW Projekt GmbH, Frankfurt/Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats)

Aufsichtsratsmitglieder der GSW Immobilien AG

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Michael Zahn Vorsitzender des Aufsichtsrats	CEO der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main	GSW Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) TLG Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg (Vorsitzender des Beirats) Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin (Vorsitzender des Beirats) DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats seit 21.09.2015) Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats seit 15.09.2016) GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg (Mitglied des Immobilienbeirats seit 08.11.2016)
Philipp Grosse stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	CFO der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dirk Sonnberg Mitglied des Aufsichtsrats	Managing Director Recht/Compliance, Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main	G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (Mitglied des Beirats)

Helmut Ullrich Mitglied des Aufsichtsrats	Assessor jur. Berlin	TLG Immobilien AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Kirsten Kistermann- Christophe Mitglied des Aufsichtsrats	Managing Director Société Générale S.A. sowie Mitglied des Vorstands des Deutschen Aktieninstituts e.V., Frankfurt am Main	Hugo Boss AG, Metzingen (Mitglied des Aufsichtsrats seit 12.05.2015)

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zwischen der GSW Immobilien AG und den Konzernunternehmen der Deutsche Wohnen AG erfolgten marktübliche Geschäfte im Rahmen gewöhnlicher Geschäftsbesorgungsverträge im Umfang von EUR 15,4 Mio. Die Facilita Berlin GmbH erbrachte gegenüber den GSW-Gesellschaften umlegbare Leistungen von EUR 14,9 Mio.

Darüber hinaus gab es in 2016 keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

8 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

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

	2016	2015
	EUR Mio.	EUR Mio.
Bezüge des Aufsichtsrats		
Fixe Vergütungsbestandteile	0,2	0,3
Variable Vergütungsbestandteile	-	-
Summe	0,2	0,3

Im Geschäftsjahr 2016 und 2015 hat die GSW Immobilien AG keine Vorstandsvergütungen gewährt und gezahlt. Die Vorstände der GSW Immobilien AG haben Anstellungsverträge bei der Konzernmutter Deutsche Wohnen AG bzw. bei mit ihr verbundenen Unternehmen und werden durch diese vergütet.

Für ihre anteilige Tätigkeit bei der GSW Immobilien AG ergäbe sich im Geschäftsjahr 2015 die folgende rechnerische Vergütung für die Vorstände:

Name Funktion Bestellung	Lars Wittan Vorstandsvorsitzender seit 14. Januar 2014				Dr. Kathrin Wolff Vorstandsmitglied seit 1. Januar 2015			
	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)
Festvergütung	94	94	94	94	24	24	24	24
Nebenleistungen	6	6	6	6	4	4	4	4
Summe Fest	100	100	100	100	28	28	28	28
Short Term Incentive	60	60	0	75	10	10	0	13
Long Term Incentive	65	65	0	98	18	18	0	27
Summe Variabel	125	125	0	173	28	28	0	40
Gesamtsumme	225	225	100	273	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 Vergütungsbericht im Zusammengefassten Lagebericht.

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 Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 24. Februar 2017



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

Anlage 1 zum Konzernanhang

Anteilsbesitz zum 31.12.2016

Tochterunternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%	1)	90.255,7	0,0	2016
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00%		480,7	74,6	2016
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00%		1.860,8	-277,4	2016
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00%	1)	1.099,3	0,0	2016
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00%	1)	78.368,1	759,3	2016
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%		57,3	-3,2	2016
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00%	1) 4)	3.071,6	0,0	2016
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00%	1) 3) 4)	12.224,2	9.477,6	2016
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00%	1) 3) 4)	850,9	0,0	2016
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00%		3.976,2	695,0	2016
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00%		55,6	-4,2	2016
GSW Berliner Asset Invest Verwaltungs-GmbH, Berlin	100,00%		33,7	-7,2	2016
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90%	2) 4)	-82,6	35,7	2016
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00%	2)	409,05	42,0	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44%	2)	-11.579,7	4.998,5	2016
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	52,08%		-5.567,2	157,2	2016

Gemeinschaftsunternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
SIWOGE 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00%		4.963,9	14,9	2015
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,33%		244,8	28,3	2015

Assoziierte Unternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00%		-17,1	-13,1	2014

Beteiligungen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Ostseestraße KG i.L., Berlin	0,00%		-90,9	30,0	2015
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Neue Krugallee KG i.L., Berlin	0,00%		28,3	-2,0	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Köpenicker Landstraße KG i.L., Berlin	0,00%		811,8	118,8	2015
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Am Brosepark KG i.L., Berlin	0,00%		16,1	53,3	2016
STRABAG Residential Property Services GmbH , Berlin	0,49%		246,7	0,0	2015

- 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
- 3) Es besteht eine mittelbare Beteiligung
- 4) Der durchgerechnete quotale Anteilsbesitz entspricht bei der GSW Corona GmbH 99,7%, bei der GSW Pegasus GmbH 99,7%, bei der Wohnanlage Leonberger Ring GmbH 99,6%, bei der Zisa Grundstücksbeteiligung GmbH & Co. KG 97,4%

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der GSW Immobilien AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 6. März 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized initial 'D' followed by several loops and a long horizontal stroke.

Drotleff
Wirtschaftsprüfer