



GSW Immobilien AG, Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

und

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Inhaltsverzeichnis

I. Bericht des Aufsichtsrats

II. Zusammengefasster Lagebericht 2018

III. Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018**

3. Anhang 2018

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitspiegel

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch das Geschäftsjahr 2018 war für die GSW Immobilien AG wieder 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 SE bietet der GSW Immobilien AG für eine weiterhin prosperierende Entwicklung die strategischen Vorteile eines starken Konzernverbundes. Seit September 2014 sind die beiden Gesellschaften durch einen Beherrschungsvertrag miteinander verbunden.

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

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

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen der Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und besprachen wesentliche Themen. Diese betrafen unter anderem die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement.

Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsratsplenum

Im Geschäftsjahr 2018 erörterte der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen, davon einmal in Form einer Telefonkonferenz die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Soweit erforderlich, erteilte der Aufsichtsrat in den einzelnen Sitzungen nach jeweils eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die erbetenen Zustimmungen. Im Berichtsjahr konnte Frau Kistermann-Christophe an einer Sitzung nicht teilnehmen; ansonsten nahmen stets alle Aufsichtsratsmitglieder teil, in einem Fall mittels Stimmbotschaft.

In der Sitzung am 7. März 2018 erörterte der Aufsichtsrat den Bericht des Prüfungsausschusses, den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 und billigte den Jahresabschluss und Konzernabschluss. Daneben wurden der Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung und der Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2017 verabschiedet. Neben der Erläuterung der aktuellen Geschäftsentwicklung durch den Vorstand erfolgte die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2018 sowie die Beschlussfassung über den Beschlussvorschlag an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers.

Gegenstand der in Form einer Telefonkonferenz abgehaltenen Sitzung am 17. Mai 2018 waren der Beschluss über die Tagesordnung und die Beschlussvorschläge für die ordentlichen Hauptversammlung am 26. Juni 2018 sowie die Verabschiedung der Entspre-

chenserkklärung zum Deutschem Corporate Governance Kodex (DCGK) gemäß § 161 Abs. 1 AktG.

In der sich direkt an die ordentliche Hauptversammlung am 26. Juni 2018 anschließenden Sitzung wurden zunächst Herr Philip Grosse als neuer Vorsitzender sowie Herr Dirk Sonnberg als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats gewählt. Des Weiteren wurde insbesondere eine Fassungsänderung der Satzung zur Aufhebung zwischenzeitlich gegenstandslos gewordener Abschnitte beschlossen.

In seiner Sitzung am 8. August 2018, erörterte der Aufsichtsrat den Bericht des Vorstands zur aktuellen Geschäftsentwicklung sowie den Bericht des Vorstands zum Risikomanagement. Zudem wurde die Auflösung der bestehenden Ausschüsse des Aufsichtsrats beschlossen sowie die damit einhergehenden Änderungen der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und eine aktualisierte Entsprechenserklärung verabschiedet. Weiteres Thema waren Vorstandsangelegenheiten.

In der Sitzung am 12. November 2018 befasste sich der Aufsichtsrat mit der aktuellen Geschäftsentwicklung, dem Bericht des Vorstands zu Risikomanagement und Compliance und bereitete die Prüfung für das Geschäftsjahr 2018 durch die KPMG AG vor. Erörtert wurde weiter das Thema „Nichtprüfungsleistungen“ und es wurden entsprechende Anpassungen der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat beschlossen sowie einzelne Nichtprüfungsleistungen gemäß der EU-Abschlussprüferverordnung (Verordnung (EU) Nr. 537/2014) gebilligt.

Der Präsidialausschuss hat im Berichtsjahr bis zu seiner Auflösung nicht getagt. Der Prüfungsausschuss hat vor seiner Auflösung eine Sitzung abgehalten, in der er den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 sowie den Gewinnverwendungsvorschlag erörtert und eine Empfehlung für den Beschlussvorschlag an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers abgegeben hat. Des Weiteren hat er sich in der Sitzung mit den Themen Risikomanagement, Compliance und Interne Revision befasst. Der Nominierungsausschuss hat vor seiner Auflösung eine Sitzung abgehalten, in der er dem Aufsichtsrat eine geeignete Kandidatin, für den Vorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds, benannt hat.

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 SE bzw. Geschäftsführungsorgane bei anderen, mit der Deutsche Wohnen SE verbundenen Unternehmen sind, für ihre Tätigkeit bei der Gesellschaft keine gesonderte Vergütung, da ihre Vergütung auf Ebene der Deutsche Wohnen SE bzw. auf Ebene der 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 netto EUR 7.500,00. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält EUR 10.000,00, ein stellvertretender Vorsitzender EUR 8.750,00 als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die während ihrer Ausschussmitgliedschaft mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten je nach Ausschuss eine zusätzliche jährliche

feste Vergütung in Höhe von EUR 500,00 bzw. im Fall von Ausschussvorsitzenden von EUR 1.000,00.

Auslagen werden erstattet. Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt. Eine individualisierte Angabe der Vergütung ist im Vergütungsbericht enthalten.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Mai 2018 die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet und im August 2018 aktualisiert. Die im Mai 2018 verabschiedete und die im August 2018 aktualisierte Fassung der Entsprechenserklärung sind auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich.

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

Jahres- und Konzernabschluss 2018

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht für die GSW Immobilien AG und den GSW-Konzern zum 31. Dezember 2018 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG und der zusammengefasste Lagebericht für die GSW Immobilien AG wurden nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde nach den internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) vorgenommen. Die genannten Unterlagen und den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat der Vorstand dem Aufsichtsrat rechtzeitig zugeleitet. Die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 13. März 2019 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 2018 gebilligt; der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat stimmte dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands zu, eine Dividende von EUR 1,40 je Stückaktie auszuschütten.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Die Aufsichtsratsmitglieder Frau Kirsten Kistermann-Christophe, Herr Helmut Ullrich und Herr Michael Zahn haben jeweils ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung am 26. Juni 2018 niedergelegt. Frau Daniela Heyer wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 26. Juni 2018 in den Aufsichtsrat gewählt. Mit Beschluss des Aufsichtsrats am 26. Juni 2018 wurden Herr Philip Grosse als

neuer Vorsitzender sowie Herr Dirk Sonnberg als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats gewählt. Im Vorstand gab es im Geschäftsjahr 2018 keine personellen Änderungen.

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 2019
GSW Immobilien AG

Für den Aufsichtsrat

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

Philip Grosse
Vorsitzender des Aufsichtsrats

GSW Immobilien AG

Zusammengefasster Lagebericht 2018

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

Die GSW und ihre Ergebnisse beinhalten alle wesentlichen Zentralfunktionen als Teilkonzern der Deutsche Wohnen SE. Die Rahmenbedingungen der GSW Immobilien AG entsprechen im Wesentlichen denen des Teilkonzerns und werden im Folgenden ausführlich beschrieben. Die wirtschaftliche Entwicklung der GSW Immobilien AG (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	36
5.	Prognosebericht	37
6.	Vergütungsbericht	39
7.	Übernahmerelevante Angaben	41
8.	Unternehmensführung	42

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 51.213 Wohnungen in Berlin ausgerichtet.

Die GSW ist ein vollintegrierter Teilkonzern in der Deutsche Wohnen Gruppe. Es besteht ein Beherrschungsvertrag mit der Deutsche Wohnen SE als beherrschendem Unternehmen.

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 SE beiträgt.

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

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

Im Bereich Wohnungsbewirtschaftung sind die Entwicklungen der Quadratmetermiete und des Leerstands, differenziert nach definierten Portfolios, 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 beziehungsweise 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 Verwaltungskosten 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 SE. 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, wird als Kenngröße 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 beziehungsweise -erträge und Steueraufwendungen beziehungsweise -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 beziehungsweise gegenzusteuern.

1.4. Immobilienportfolio

Portfoliosteuerung und -strategie

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

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

Portfoliobewertung

Die starke Nachfrage von in- und ausländischen Immobilieninvestoren nach größeren Wohnungspaketen hat sich auch im Jahr 2018 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 761 Mio. zum Stichtag wider. Das Bewertungsergebnis wurde von einem externen Gutachten der Jones Lang LaSalle SE bestätigt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2018	31.12.2017
Wohneinheiten	51.213	50.957
Wohnfläche in Tm ²	3.029	3.015
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	2.349	2.073
Vertragsmiete je m ² in EUR Wohnen	6,65	6,41
Like-for-like-Mietwachstum (Vermietungsbestand) in %	3,8	5,4
Wohnungsl Leerstand in %	2,3	2,5
Instandhaltungskosten je m ² /Jahr in EUR	10,40 ¹⁾	12,94 ¹⁾
Capex je m ² / Jahr in EUR	39,77 ¹⁾	30,61 ¹⁾

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wachstum der deutschen Wirtschaft etwas verlangsamt

Entwicklung des Wirtschaftswachstums (BIP) im 3-Jahres-Vergleich¹

2016:	2,2 %
2017:	2,2 %
2018:	1,5 %

Deutsches BIP legte um 1,5 % zu: Nach Jahren überdurchschnittlichen Wachstums ist die deutsche Wirtschaft 2018 etwas moderater gewachsen. Belastend wirkte dabei insbesondere die Automobilindustrie, während die robuste Auslandsnachfrage, die florierende Bauwirtschaft und der private Konsum die Konjunktur nachhaltig stützten.²

Arbeitslosenquote weiterhin rückläufig: Der Arbeitsmarkt hat sich 2018 erneut sehr positiv entwickelt, auch wenn der wirtschaftliche Aufwärtstrend insbesondere in der zweiten Jahreshälfte etwas an Schwung verloren hat. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Dezember 2018 mit 4,9 % um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert und die Zahl der Erwerbstätigen ist abermals gestiegen.³

Bruttolöhne und -gehälter deutlich gestiegen: Die nach Abzug der Sozialbeiträge der Arbeitgeber verbleibenden Löhne und Gehälter aller Arbeitnehmer haben sich 2018 sowohl brutto als auch netto um 4,8 % erhöht. Dies ist auf eine höhere Arbeitnehmerzahl sowie höhere durchschnittliche Löhne und Gehälter je Arbeitnehmer zurückzuführen.⁴

Weiterhin herrscht ein Niedrigzinsumfeld: Die Europäische Zentralbank belässt den Leitzins auf dem seit März 2016 bestehenden Rekordtief von 0 % und setzt ihre expansive Geldpolitik fort. Dies begünstigt das Investitions- und Finanzierungsumfeld, insbesondere auch in der Immobilienbranche.

Bevölkerung in Deutschland auf 83,0 Mio. Personen gewachsen: Das Statistische Bundesamt geht nach ersten Schätzungen davon aus, dass sich der Trend zunehmender Bevölkerungszahlen in Deutschland auch 2018 fortsetzte (Vorjahr: 82,8 Mio. Menschen). Der Wanderungsüberschuss hat das Geburtendefizit erneut mehr als ausgeglichen.⁵

Wohnungsbau treibt die Baukonjunktur: Die realen Bauinvestitionen im Wohnungsbau haben im Berichtsjahr um etwa 3,4 % gegenüber dem Vorjahr zugelegt. Hohe Auftragsbestände, der große Bedarf an neuen Wohnungen und

¹ DIW, Wochenbericht 50 2018

² DIW, Wochenbericht 50 2018

³ Statistisches Bundesamt, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember 2018

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2018 für Deutschland“ vom 15.09.2018, Statement von Albert Braakmann

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 029 vom 25.01.2019

niedrige Zinsen führten zu dem anhaltenden Aufwärtstrend, sodass die Bauindustrie seit Längerem an der Kapazitätsgrenze operiert.⁶

Wirtschaftlicher Aufschwung in Berlin hält an: Das reale Bruttoinlandsprodukt in der Hauptstadt ist 2018 um etwa 2,7 % gestiegen.⁷ Damit liegt das Berliner Wirtschaftswachstum erneut über dem Bundesdurchschnitt. Ein wichtiger Treiber sind die Baubranche sowie der Technologiesektor, in dem sich Berlin zu einem der führenden Standorte in Europa für Start-ups entwickelt hat. Auch die Arbeitslosenquote war in der Hauptstadt im Berichtsjahr weiterhin rückläufig und ist erstmalig unter die 8 %-Marke gesunken. Dies ist der niedrigste Stand seit der Wiedervereinigung. Berlin hält nunmehr seit 2012 durchgängig die Spitzenposition beim Beschäftigungswachstum im Vergleich zu allen anderen Bundesländern.⁸ Auch die Löhne sind in Berlin mit 5,3 % stärker gestiegen als im Bundesdurchschnitt.⁹

Deutscher Wohnungsmarkt weiterhin im Aufwärtstrend

Wohnimmobilien in Deutschland bleiben gefragt: Der deutsche Wohninvestmentmarkt hat auch das Jahr 2018 sehr erfolgreich abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios stieg bei über 130.000 gehandelten Einheiten auf rund EUR 18,7 Mrd., ein Anstieg von knapp 20 % gegenüber dem Vorjahr.¹⁰

Berlin ist unverändert eines der wichtigsten Investmentziele: Unter den deutschen Metropolen war Berlin – neben Frankfurt – mit über 23 % der Transaktionen 2018 nach wie vor Investmentschwerpunkt und somit der liquideste Markt in Deutschland.¹¹

Verknappung des Wohnraumangebots setzt sich fort: Bis 2030 erwartet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen Anstieg der Zahl der Haushalte um gut 500.000. Diese Entwicklung wird für zusätzliche Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt sorgen. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird, wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker als die Bevölkerungszahl. 70 % der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit 80 % sogar noch höher.¹²

Wohnungsbau kann nicht mit Bevölkerungswachstum Schritt halten: Aufgrund des kräftigen Bevölkerungswachstums an den Top-Standorten¹³ hinkt der Neubau trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf weiter hinterher.¹⁴ Im Jahr 2017 sind in Deutschland knapp 285.000 neue Wohnungen gebaut worden. Dies bedeutet zwar ein Plus von 2,6 % gegenüber Vorjahr – jedoch müssten jährlich

⁶ DIW, Sommergrundlinien 2018, Wochenbericht 24, 2018

⁷ Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, Oktober 2018

⁸ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Berlin, Konjunkturbericht – Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 3. Quartal 2018

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung 10 vom 17.01.2019

¹⁰ JLL, Investmentmarktübersicht Deutschland, 4. Quartal 2018

¹¹ JLL, Investmentmarktübersicht Deutschland, 4. Quartal 2018

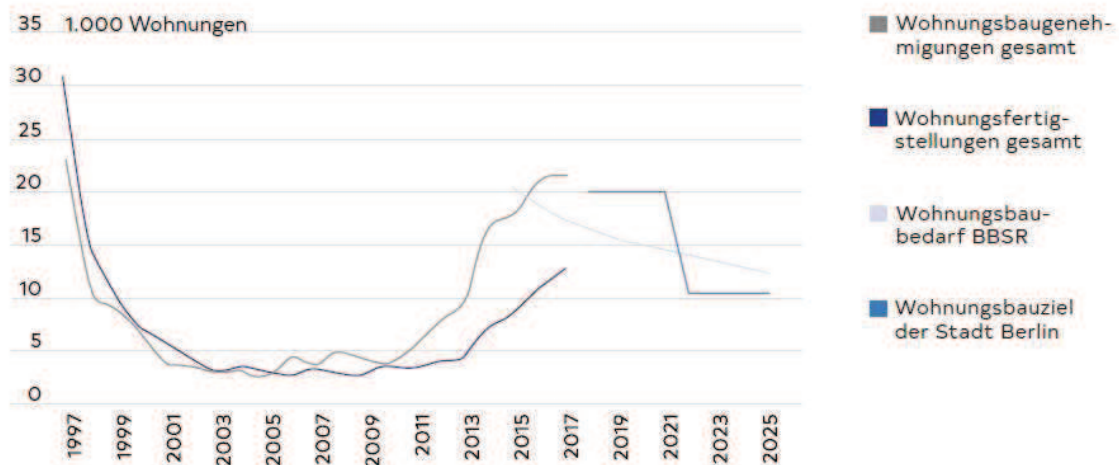
¹² BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

¹³ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

¹⁴ DZ HYP, Immobilienmarkt 2018/19

etwa 380.000 Wohnungen gebaut werden, um Wohnungsangebot und -nachfrage in Einklang zu bringen.¹⁵ Die Stadt Berlin schätzt den Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 auf etwa 194.000 Wohnungen. Die Zielgröße des Berliner Senats von jährlich 20.000 neuen Wohnungen bis 2021 dürfte auch 2018 verfehlt worden sein. Nachdem die Zahl der Baufertigstellungen 2017 um 19 % auf 12.800 anstieg, ist die Zahl der Neubaugenehmigungen im ersten Halbjahr 2018 mit 14.700 (-5,6 %) bereits wieder rückläufig.¹⁶

Fertigstellungen versus Bedarf Berlin



Quelle: JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2018

Anhaltende Dynamik in den Metropolregionen

Mietpreiswachstum ist Folge des Nachfrageüberhangs: Der anhaltende Bevölkerungszuwachs in deutschen Ballungsgebieten resultiert in einer Unterversorgung an Wohnraum und angespannten Wohnungsmärkten. In den vergangenen zehn Jahren wuchs die Bevölkerung der sieben Top-Standorte zwischen 7 % in Düsseldorf und 15 % in Frankfurt. Damit leben dort heute 1 Million mehr Menschen als im Jahr 2007. Jedoch sind in dem Zeitraum nur 286.000 Wohnungen fertiggestellt worden. Auf dieser Basis ist seit 2007 eine kumulierte Bedarfslücke von über 300.000 Wohnungen entstanden.

Diese Entwicklung schlägt sich auch in steigenden Mieten nieder. Von 2007 bis 2017 kletterte die durchschnittliche Erstbezugsmiete an den Top-Standorten um 55 % auf EUR 12,50 pro m². In Berlin lag das Wachstum bei rund 65 %.¹⁷

Mieten in Berlin bleiben im Aufwärtstrend: Die Angebotsmieten in Berlin stiegen 2018 gegenüber 2017 über alle Segmente und Baujahre um 9 % auf EUR 12,10 pro

¹⁵ Institut der deutschen Wirtschaft, Wohnungsmarkt „Es wird nach wie vor zu wenig gebaut“, 24.05.2018

¹⁶ JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2018 i.V.m. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung 117 vom 17.05.2018 i.V.m. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung 262 vom 07.11.2018

¹⁷ DZ HYP, Immobilienmarkt 2018/19

m². In den anderen sechs Metropolregionen¹⁸ war das Wachstum der Angebotsmieten mit durchschnittlich 6 % ebenfalls deutlich positiv.¹⁹

Auch die Kaufpreise verteuern sich weiterhin: 2018 sind die Preise für Wohnungen in Deutschland aufgrund des knappen Angebots erneut gestiegen. Im Durchschnitt legten die Haus- und Wohnungspreise um rund 8 % zu. Die Preisdynamik war dabei wie in den Jahren zuvor in den Metropolregionen und Großstädten am höchsten.²⁰

In Berlin sind die Kaufpreise 2018 weiterhin dynamisch gestiegen: Die Preise für Bestandswohnungen lagen über 15 %, die für neue Wohnungen um mehr als 10 % über Vorjahr. Die starke Preisdynamik resultiert in erster Linie aus einer hohen Anzahl fehlender Wohnungen. Dafür ist neben dem Mangel an Bauland auch ein Mangel an qualifizierten Arbeitskräften in der Baubranche verantwortlich.²¹

2.2. Geschäftsverlauf

Portfolioentwicklung

In einer Stichtagsbetrachtung per 31. Dezember 2018 erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete auf 6,65 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,41 EUR/m² Wohnfläche). Gleichzeitig war ein leichter Rückgang der Leerstandsquote²² im Wohnungsbestand am 31. Dezember 2018 auf nunmehr 2,3 % zu verzeichnen (Vorjahr: 2,5 %).

Es erfolgten Veräußerungen von 102 Wohneinheiten (Vorjahr: 274 Wohneinheiten) an Eigennutzer und Kapitalanleger. Insgesamt erzielte die GSW Veräußerungsgewinne von netto EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,6 Mio.). Im Geschäftsjahr wurden Immobilienankäufe im Umfang von EUR 238,3 Mio. getätigt (Vorjahr: EUR 89,2 Mio.).

Aus Immobilienbewertungen ergaben sich im Geschäftsjahr 2018 Bewertungsgewinne von rund EUR 760,8 Mio. (Vorjahr EUR 960,7 Mio.).

In einem Umfang von EUR 19,0 Mio. (Vorjahr: EUR 7,9 Mio.) sind bereits Kaufverträge mit einem Nutzen- und Lastenwechsel nach Ende des Berichtsjahres abgeschlossen worden.

Refinanzierung von Darlehen

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten weitere Darlehensrefinanzierungen. Dabei wurden die Finanzierungsstrukturen optimiert und die Zinsabsicherungen entsprechend angepasst. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz liegt weiterhin bei 1,5 % p.a. (Vorjahr 1,5 % p.a.).

¹⁸ Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

¹⁹ JLL, German Residential Top Cities

²⁰ Deutsche Bank Research, Ausblick 2019

²¹ Deutsche Bank Research, Kommentar, Berlin „Arm, aber sexy“ ade

²² Anzahl nicht vermieteter Wohneinheiten im Verhältnis zu den vermietbaren Wohneinheiten

2.3. Mitarbeiter

Das Personalmanagement erfolgte im Geschäftsjahr 2018 zentral durch den Bereich Human Resources der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE.

Am Stichtag waren in der GSW 244 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 157 Mitarbeiter).

2.4. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.4.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres stellt sich wie folgt dar:

	2018	2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	204,2	186,5
Ergebnis Verkauf	2,9	5,6
Verwaltungskosten	-21,8	-23,3
Sonstige operative Erträge	2,7	1,9
Sonstige operative Aufwendungen	-5,6	-0,2
Betriebsergebnis (EBITDA)	182,4	170,4
Abschreibungen	-0,2	-0,1
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	760,8	960,7
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,8	1,3
Finanzergebnis	-36,6	-63,8
Ergebnis vor Steuern	907,2	1.068,5
Laufende Steuern	-6,0	-5,4
Latente Steuern	-279,4	-317,1
Periodenergebnis	621,8	746,0

Die GSW hat das Geschäftsjahr 2018 mit einem Periodenergebnis in Höhe von EUR 621,8 Mio. (Vorjahr: EUR 746,0 Mio.) abgeschlossen. Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die positive Ergebnissituation stellt die Aufwertung des Immobilienportfolios in Höhe von EUR 760,8 Mio. (Vorjahr: EUR 960,7 Mio.) dar.

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung ist aufgrund der positiven Entwicklung der Vertragsmieten und Kostenreduzierungen auf EUR 204,2 Mio. (Vorjahr: EUR 186,5 Mio.) gestiegen.

Das Verkaufsergebnis betrug entsprechend der Zahl der verkauften Wohnungen rund EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,6 Mio.).

Die Verwaltungskosten sind im Geschäftsjahr 2018 leicht auf rund EUR 21,8 Mio. gesunken (Vorjahr: EUR 23,3 Mio.).

Der Anstieg der operativen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen die Zuführung zu sonstigen Rückstellungen.

2.4.1.1 Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stellt sich wie folgt dar:

	2018 Mio. EUR	2017 Mio. EUR
Vertragsmieten	243,6	233,3
Erlöse aus Betriebskosten	115,8	122,5*
Betriebskosten	-118,0	-125,1*
Inkasso	-3,0	-2,6
Instandhaltung	-32,3	-40,3
Sonstiges	-1,9	-1,3
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	204,2	186,5

* Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert. Aufgrund der Anwendung von IFRS 15 zum 1. Januar 2018 werden die Erlöse aus der Weiterbelastung von Betriebskosten und die Aufwendungen für Betriebskosten, die in den Vorjahren saldiert als nicht umlagefähige Betriebskosten dargestellt worden sind, brutto ausgewiesen.

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

	2018 Mio. EUR	2017 Mio. EUR
Instandhaltung	32,3	40,3
<i>Instandhaltung in EUR pro m²</i>	<i>10,40¹⁾</i>	<i>12,94¹⁾</i>
Sanierung	123,5	95,3
<i>Sanierung in EUR pro m²</i>	<i>39,77¹⁾</i>	<i>30,61¹⁾</i>

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden in die Instandhaltung und Sanierung von Wohnungen und Gebäuden rund EUR 155,8 Mio. beziehungsweise EUR 50,17 pro m² (Vorjahr: EUR 135,6 Mio. beziehungsweise EUR 43,55 pro m²) investiert.

2.4.1.2 Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf wurden rund 102 Wohneinheiten (Vorjahr: 274) veräußert. Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2018 Mio. EUR	2017 Mio. EUR
Erlöse aus Verkäufen	22,1	41,7
Verkaufskosten	-2,4	-3,6
Nettoerlöse	19,7	38,1
Buchwertabgänge	-16,8	-32,5
Ergebnis aus Verkauf	2,9	5,6

Das geringere Vertriebsergebnis im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der verkauften Wohneinheiten.

2.4.1.3 Verwaltungskosten

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

2.4.1.4 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2018	2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
Laufende Zinsaufwendungen	29,3	30,9
Aufwand (+) / Ertrag (-) aus der Darlehensamortisation	6,7	25,5
Refinanzierungskosten	1,5	10,4
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,9	-2,3
	38,4	64,5
Zinserträge	-1,8	-0,7
Finanzergebnis	36,6	63,8

Aufgrund nicht liquiditätswirksamer Amortisationseffekte und einmaliger Refinanzierungskosten im Vorjahr, denen keine vergleichbaren Sachverhalte der Berichtsperiode gegenüberstehen, ist das Finanzergebnis auf EUR 36,6 Mio. gesunken (Vorjahr: EUR 63,8 Mio.). Die laufenden Zinsaufwendungen konnten als Ergebnis der Refinanzierungen auf EUR 29,3 Mio. gesenkt werden (Vorjahr: EUR 30,9 Mio.).

2.4.1.5 Laufende Steuern und latente Steuern

Die laufenden Steueraufwendungen im Geschäftsjahr 2018 betragen EUR 6,0 Mio. (Vorjahr: EUR 5,4 Mio.).

Aufgrund der Aufwertung der Immobilien wurden passive latente Steuern in Höhe von EUR 279,4 Mio. (Vorjahr: EUR 317,1 Mio.) aufwandswirksam erfasst.

2.4.2 Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.707,5	92,6	6.600,4	92,7
Sonstige langfristige Vermögenswerte	118,6	1,4	95,0	1,3
Summe langfristige Vermögenswerte	7.826,1	94,0	6.695,4	94,0
Summe kurzfristige Vermögenswerte	500,2	6,0	425,2	6,0
Bilanzsumme	8.326,3	100,0	7.120,6	100,0
Eigenkapital	4.613,7	55,4	4.070,1	57,2
Finanzverbindlichkeiten	2.132,6	25,6	1.787,4	25,1
Sonstige Verbindlichkeiten	1.580,0	19,0	1.263,1	17,7
Summe Verbindlichkeiten	3.712,6	44,6	3.050,5	42,8
Bilanzsumme	8.326,3	100,0	7.120,6	100,0

Die Bilanzsumme ist im Rahmen der Immobilienbewertung sowie der überwiegend kreditfinanzierten Zukäufe signifikant angestiegen. Daraus folgend und aufgrund des niedrigeren Periodenergebnisses im Vergleich zum Vorjahr ist die Eigenkapitalquote von rund 57 % auf rund 55 % gesunken.

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

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

	31.12.2018 Mio. EUR	31.12.2017 Mio. EUR
Finanzverbindlichkeiten	2.132,6	1.787,4
Zahlungsmittel	-6,6	-5,6
Nettoforderungen aus Cashpool	-367,5	-315,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	<u>1.758,5</u>	<u>1.466,0</u>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.707,5	6.600,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	19,0	7,9
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	4,5	4,5
	<u>7.731,0</u>	<u>6.612,8</u>
Loan to Value Ratio in %	22,7	22,1

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan to Value Ratio; LTV) betrug zum Bilanzstichtag 22,7 %.

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

	Buchwert	Nominalwert	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Prolongationsstruktur 2018	2.132,6	2.176,0	-	0,5	0,6	0,0	0,0	2.176,0
Prolongationsstruktur 2017	1.787,4	1.834,5	1,1	0,8	1,1	10,1	0,0	1.821,4

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu 86 % (Vorjahr: 84 %) fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,5 % (Vorjahr: 1,5 %).

Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

	2018 Mio. EUR	2017 Mio. EUR
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	151,1	118,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-388,0	-56,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	237,9	-61,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	1,0	0,0
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	5,6	5,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	6,6	5,6

Die GSW war in 2018 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 21,9 Mio. sowie Auszahlungen für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand von EUR 360,9 Mio. Weiterhin enthalten sind Zahlungsmittelabflüsse aus dem Cashpooling gegenüber der Deutsche Wohnen SE in Höhe von EUR 51,6 Mio., an dem die GSW seit dem Geschäftsjahr 2015 teilnimmt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet mit EUR 372,6 Mio. Einzahlungen aus neu aufgenommenen Darlehen. Gegenläufig wirkten sich Auszahlungen mit EUR 31,3 Mio. für die laufende Tilgung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Sondertilgungen. Weiterhin enthalten sind Abflüsse aus dem Cashpooling in Höhe von EUR 0,1 Mio. sowie Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 23 Mio.

Darüber hinaus erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 79,3 Mio.

Funds from Operations (FFO)

Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 16,2 % gestiegen:

	2018 Mio. EUR	2017 Mio. EUR
Periodenergebnis	621,8	746,0
Ergebnis Verkauf	-2,9	-5,6
Abschreibungen	0,2	0,1
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-760,8	-960,7
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	1,0	-2,3
Sondereffekte	1,9	6,6
Latente Steuern	279,4	317,1
Nicht liquiditätswirksame Finanzerträge/Finanzaufwendungen	6,7	25,5
FFO (ohne Verkauf)	147,3	126,8
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	2,60	2,24
FFO (inklusive Verkauf)	150,2	132,4
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	2,65	2,34

Die Erhöhung des FFO (ohne Verkauf) ergibt sich dabei im Wesentlichen aus dem höheren Betriebsergebnis.

2.4.3 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Das Geschäftsjahr 2018 ist für die GSW Gruppe erfolgreich verlaufen. Wir haben unsere Ziele erreicht. Der FFO (ohne Verkauf) liegt mit EUR 147,3 Mio. über der Prognose von rund EUR 120 Mio. Im Wesentlichen trug das Vermietungsergebnis zu dieser Entwicklung bei. Der anhaltende Nachfrageüberhang schlägt sich auch mit rund EUR 760,8 Mio. (Vorjahr: EUR 960,7 Mio.) in der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nieder. Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung erzielten wir ein Vermietungsergebnis von EUR 182,5 Mio., welches über der prognostizierten Bandbreite zwischen EUR 165 Mio. und EUR 170 Mio. liegt. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die im Geschäftsjahr erzielten Mietsteigerungen bei vergleichsweise niedrigeren Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die laufenden Zinsaufwendungen liegen mit EUR 29,3 Mio. im Rahmen unserer Planung von rund EUR 30,0 Mio. Der Verschuldungsgrad (LTV) blieb mit 22,7 % weiterhin stabil (Vorjahr: 22,1 %). Das Geschäftsjahr 2018 schließt die GSW Gruppe mit einem Jahresergebnis von EUR 621,8 Mio. (Vorjahr: EUR 746,0 Mio.) ab. Die Eigenkapitalquote ging leicht auf 55 % zurück.

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 SE 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 2018 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 2018 die Deutsche Wohnen SE (93,9 %) sowie die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe (5,02 %). Die restlichen Aktien befinden sich im Streubesitz.

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

3.2 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Das Geschäftsjahr 2018 ist für die GSW Immobilien AG erfolgreich verlaufen. Wir haben in 2018 vor Berücksichtigung von Sondereffekten ein positives Ergebnis erreichen können, welches mit dem Vorjahr vergleichbar ist.

Das Zwischenergebnis vor Berücksichtigung der nachstehenden Sondereffekte liegt mit EUR 77,4 Mio. über dem Vorjahr (EUR 68,6 Mio.). Im Besonderen trugen hierzu die höheren Erlöse aus Vertragsmieten.

Der Rückgang des Betriebsergebnisses auf EUR -11,6 Mio. (Vorjahr: EUR 68,6 Mio.) ist insbesondere auf negative Sondereffekte im Zusammenhang mit der Verschmelzung von im Geschäftsjahr erworbenen Beteiligungen zurückzuführen, die zu Buchwerten auf die GSW verschmolzen wurden. Die Eigenkapitalquote ist

demzufolge und aufgrund weiterer Fremdfinanzierungen auf 38 % (Vorjahr: 45 %) gesunken.

3.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW AG

Ertragslage

Die Ertragslage der Konzernmutter stellt sich wie folgt dar:

	2018		2017	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen	290,2	92	284,2	93
Sonstige betriebliche Erträge	25,6	8	20,7	7
	315,8	100	305,0	100
Materialaufwand	170,5	54	171,2	56
Personalaufwand	0,1	0	0,4	0
Abschreibungen	43,0	14	41,2	14
Betriebliche Aufwendungen	24,8	8	23,5	8
Zwischenergebnis	77,4	25	68,6	22
Verschmelzungsverlust	75,0	24	-	-
Grunderwerbsteuer	14,0	4	-	-
Betriebsergebnis (EBIT)	-11,6	-4	68,6	22
Finanzergebnis	-12,6	-4	-30,0	-10
Ertragsteuern	-5,5	-2	-4,9	-2
Jahresergebnis	-29,6	-9	33,6	11

Der Anstieg der Umsatzerlöse ist insbesondere auf die positive Entwicklung der Vertragsmieten sowie die Bestandsveränderungen zurückzuführen. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung von Sanierungsmaßnahmen im Umfang von EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio).

Der Materialaufwand blieb mit EUR 170,5 Mio. auf dem Vorjahresniveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen mit EUR 15,9 Mio. (Vorjahr: EUR 16,4 Mio.) die Aufwendungen für Geschäftsbesorgungsverträge mit der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE.

Im Rahmen eines Share Deals wurden sämtliche Anteile an sieben Immobiliengesellschaften erworben und anschließend auf die GSW Immobilien AG verschmolzen. Die Verschmelzung zu Buchwerten führte zu einem Verschmelzungsverlust, der das Betriebsergebnis (EBIT) einmalig mit EUR 75,0 Mio. belastete. Weiterhin belasteten diesbezüglich angefallene Grunderwerbsteuern mit EUR 14,0 Mio. das Betriebsergebnis.

Das Zwischenergebnis vor Berücksichtigung dieser Sondereffekte stieg von EUR 68,6 Mio. auf EUR 77,4 Mio. (+22 %) und reflektiert im Wesentlichen das verbesserte Vermietungsergebnis, während sich die sonstigen Erträge und Aufwendungen im Wesentlichen auf dem Vorjahresniveau befanden.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Aktiva				
Langfristiges Vermögen				
Anlagevermögen	2.636,1	85	2.439,8	87
	2.636,1	85	2.439,8	87
Kurzfristiges Vermögen				
Vorräte	101,8	3	100,1	3
Mietforderungen und Übrige Aktiva	345,1	11	277,7	10
Flüssige Mittel	0,4	0	0,4	0
	447,3	15	378,2	13
	3.083,4	100	2.818,0	100
Passiva				
Langfristige Mittel				
Eigenkapital	1.167,4	38	1.276,4	45
Pensionsrückstellungen	1,6	0	1,6	0
Sonstige Rückstellungen	0,4	0	1,3	0
Kreditverbindlichkeiten	1.723,6	56	1.379,8	49
	2.893,0	94	2.659,0	94
Kurzfristige Mittel				
Sonstige Rückstellungen	46,5	2	24,7	1
Kreditverbindlichkeiten	11,8	0	11,0	0
Übrige Passiva	132,1	4	123,3	5
	190,4	6	159,0	6
	3.083,4	100	2.818,0	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 295 Mio. gegenüber der Cashpoolführerin Deutsche Wohnen SE.

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen betrifft mit EUR 16,8 Mio. Rückstellungen für ausstehende Rechnungen aus Zukäufen. Der Anstieg der Kreditverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus neu aufgenommenen Darlehen. Die Eigenkapitalquote ist im Wesentlichen aufgrund der Zukäufe und der entsprechenden Finanzierung auf 38 % 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 2018 sind erreicht.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 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 beziehungsweise Ausschüttungen der Tochtergesellschaften abhängig.

Wir gehen davon aus, dass vor Sondereffekten ein mit dem Geschäftsjahr 2018 vergleichbar positives Ergebnis in 2019 erzielt wird.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risikomanagement

Die GSW 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. Dieses umfasst somit alle vollkonsolidierten Gesellschaften. 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. Darüber hinaus ist jeder Mitarbeiter 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.

Ausgewählte 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 und die sich bestandsgefährdend auf Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des GSW-Konzerns auswirken könnten.

Instrumente des Risikomanagementsystems

Die zentralen Elemente des Risikomanagementsystems (RMS) 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 und entsprechende Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

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 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-/)rechnungswesensrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen Prüfungen. Bei allen (konzern-/)rechnungswesensrelevanten 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 deren Schwerpunkten.

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

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 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 Unternehmens-Reporting, das die Ist-Größen den vom Aufsichtsrat genehmigten Planzahlen 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 entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.

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

Risikomanagement

Im Risikomanagement der GSW wurden neun Risikokategorien identifiziert.

1.	Allgemeine Unternehmensrisiken
2.	Rechtliche Risiken
3.	IT Risiken
4.	Risiken aus Vermietung
5.	Risiken aus Personal / Mitarbeitern
6.	Risiken aus An- und Verkauf
7.	Objektrisiken
8.	Finanzwirtschaftliche Risiken
9.	Investitionsrisiken

Die Risikokategorien enthalten wiederum insgesamt 45 Einzelrisiken. Den Risiken werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren zugeordnet, anhand derer eine Identifikation der Risiken erfolgt. Das Spektrum der Frühwarnindikatoren ist vielfältig und umfasst zum Beispiel das Monitoring des technischen Zustands unserer Gebäude, die Analyse der demografischen Entwicklung und des Arbeitsmarkts, das Monitoring von Angebots-, Mietpreis- und Neubauprognosen 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 Risiken werden quartalsweise anhand einer Risikoinventur dokumentiert. Der Risikomanager aktualisiert die Risikoinventur entsprechend den Einschätzungen der Risikoverantwortlichen aus den operativen Fachbereichen.

Risiken werden in den Fachbereichen gesteuert und ab einer Schadenshöhe von TEUR 500 in der Risikoinventur verifiziert sowie den dargestellten Risikokategorien zugeordnet. Risiken, 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.	Sehr wahrscheinlich	>70%

Pro Risiko 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 in der finalen Bewertung eine drohende Schadenshöhe der Risiken in den Kategorien: geringfügig, erheblich, schwerwiegend, kritisch.

Risikobewertungsschema					
Schadenshöhe					sehr hoch
					hoch
					mittel
					gering
	gering	möglich	wahrscheinlich	sehr wahrscheinlich	
Eintrittswahrscheinlichkeit					
	geringfügig	erheblich	schwerwiegend	kritisch	
			wesentliche Risiken		

Wesentliche Risiken sind für die GSW Risiken mit den finalen Bewertungen „schwerwiegend“ und „kritisch“. Kritische Risiken können bestandsgefährdend 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 verantwortungsvoller Unternehmensführung dar (Corporate Governance).

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex und interner bindender Richtlinien sowie der faire Umgang mit Geschäftspartnern und Wettbewerbern sind wichtige Grundsätze der GSW. 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 unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften sowie relevante rechtliche Rahmenbedingungen.

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

Interne Revision

Das Risikomanagement wird durch die Interne Revision regelmäßig und prozessunabhängig überwacht. Eine vom Vorstand bestellte unabhängige Person führt diese Überwachung mindestens alle drei Jahre durch.

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 im Geschäftsjahr 2018 weicht trotz veränderter Einzelbewertungen von Risiken nicht wesentlich vom Vorjahr ab. Ad-hoc-Risiken gab es nicht.

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

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Bewertungsschema der GSW. Dargestellt sind die neun Risikokategorien sowie die Bewertung der

wesentlichen Risiken im Hinblick auf Schadenshöhe, Eintrittswahrscheinlichkeit und finale Bewertung.

Risikokategorie	Risiko	Schadenshöhe	Eintrittswahrscheinlichkeit	Ergebnis (nach Bewertung von Relevanz und Gegenmaßnahmen)
1. Allgemeine Unternehmensrisiken	Kein wesentliches Risiko identifiziert			
2. Rechtliche Risiken	Kein wesentliches Risiko identifiziert			
3. IT-Risiken	Kein wesentliches Risiko identifiziert			
4. Risiken aus Vermietung	Kein wesentliches Risiko identifiziert			
5. Risiken aus Personal / Mitarbeitern	Kein wesentliches Risiko identifiziert			
6. Risiken aus An- und Verkauf	Kein wesentliches Risiko identifiziert			
7. Objektrisiken	Kein wesentliches Risiko identifiziert			
8. Finanzwirtschaftliche Risiken	Risiko aus neuer Gesetzgebung - Unternehmenssteuerreform	Sehr hoch	Wahrscheinlich	Schwerwiegend
9. Investitionsrisiken	Risiken aus Zeitverzug - längere Dauer Genehmigungsverfahren	Hoch	Sehr wahrscheinlich	Schwerwiegend
	Risiko aus Objekt, Boden, Baugrund- Altlasten	Hoch	Sehr wahrscheinlich	Schwerwiegend
	Kostenrisiko - höhere Kosten bei Bauleistungen	Hoch	Wahrscheinlich	Schwerwiegend
	Kostenrisiko - aufgrund von Mangel an Fachkräften und Lieferanten	Hoch	Sehr wahrscheinlich	Schwerwiegend

Allgemeine Unternehmensrisiken

Allgemeine Unternehmensrisiken betreffen Risiken, die den anderen nicht unmittelbar zuzuordnen sind. Nach dem GSW-Wohnen-Bewertungsschema handelt es sich um nicht wesentliche Risiken.

Nichterkenntnis von Marktentwicklungen und Trends

Marktrisiken können entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Marktmieten oder Immobilienpreise stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von 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. Auch ein deutlicher Anstieg des Neubauvolumens kann sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken.

Werden solche Marktentwicklungen oder Trends nicht frühzeitig antizipiert, könnten sich daraus schwerwiegende 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.

Risiken aus gesetzlichen Änderungen zum Datenschutz

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

Die GSW hat ein mehrjähriges Projekt initiiert, um die neuen Anforderungen der DSGVO zu erfüllen. Zudem werden Prozesse kontinuierlich angepasst und neu gestaltet, um die Einhaltung dauerhaft sicherzustellen.

Die Datenverarbeitungsprozesse aller Fachbereiche (Verarbeitungen) werden in einem Verarbeitungsverzeichnis der GSW dokumentiert und laufend aktualisiert. Aktuell wird keine Verarbeitung identifiziert, aus der sich ein hohes Risiko für Betroffene ergeben könnte. Die Durchführung einer Datenschutzfolgeabschätzung ist daher nicht erforderlich.

Risiken aus Imageverlusten und Rufschädigungen

Sowohl eine negative Berichterstattung in den Medien als auch Verfahren gegen Organe oder Mitarbeiter der GSW können zu negativen Auswirkungen führen.

Durch die angespannte Angebots- und Nachfragesituation in den deutschen Ballungszentren stehen private Wohnungseigentümer im Fokus von Politik und Medien. Dies führt sowohl zu politischen Forderungen als auch zu entsprechender Berichterstattung. Die GSW bemüht sich daher um einen konstruktiven Austausch mit allen Anspruchsgruppen. Modernisierungsmaßnahmen gestalten wir sozialverträglich, indem wir zum Beispiel finanzielle Härten bei der Mietpreisgestaltung akzeptieren. Darüber hinaus unterstützen wir seit Jahren soziale und kulturelle Einrichtungen beziehungsweise Angebote.

Risiken aus Katastrophen und Schadensfällen

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

Rechtliche Risiken

Nach dem GSW-Bewertungsschema handelt es sich um nicht wesentliche Risiken.

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.

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.

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

IT-Risiken

Nach dem GSW-Bewertungsschema handelt es sich aktuell um nicht wesentliche Risiken.

Risiken aus der Verfügbarkeit der IT-Systeme

Die GSW nutzt konzernübergreifend SAP als primäre 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.

Risiken aus Schwachstellen beziehungsweise unberechtigtem Zugriff der IT-Systeme

Generell besteht das nicht auszuschließende Risiko, 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 durch entsprechende Richtlinien zur Einhaltung von Sicherheitsmaßnahmen im Bereich der IT-Landschaft verpflichtet und durch Schulungsmaßnahmen sensibilisiert.

Risiken aus Vermietung

Nach dem GSW-Bewertungsschema handelt es sich um nicht wesentliche Risiken.

Regulatorische Eingriffe in das Mietrecht können gegebenenfalls die Ertragssituation 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; beschlossen wurden im Berichtszeitraum eine Verschärfung der Mietpreisbremse sowie eine Reduzierung der Modernisierungumlage.

Weitere Gesetzesänderungen (zum Beispiel die veränderte Methodik der Mietspiegelerstellung) werden regelmäßig diskutiert. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es zu weiteren regulatorischen Änderungen kommen kann.

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

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

Weitere Risiken im Bereich der Vermietung können aus einem Ausfall von Mietforderungen, einer mangelnden Kundenzufriedenheit, mietvertraglichen Risiken oder Risiken mit unseren Vertragspartnern resultieren. Diese halten wir aktuell für nicht wesentlich.

Risiken aus Personal/Mitarbeitern

Nach dem GSW-Bewertungsschema handelt es sich aktuell um nicht wesentliche Risiken.

Einen entscheidenden Faktor für unseren Geschäftserfolg stellen unsere Mitarbeiter mit ihrem Wissen und ihren speziellen Fähigkeiten dar.

Risiken können unter anderem aus geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel Mindestlohn), mangelnder Unternehmensidentifikation der Mitarbeiter, unzureichender Integration neuer Mitarbeiter, erhöhter Fluktuation, Fachkräftemangel oder höherem Personalaufwand durch eine allgemeine Steigerung der Marktgehälter oder erhöhten sozialen Abgaben resultieren.

Die Personalabteilung entwickelt Förder- und Mitarbeiterbindungsprogramme und gleicht regelmäßig das Vergütungssystem mit dem Markt ab. Zudem wird den unterschiedlichen Generationen durch intelligente Arbeitsplatzgestaltung Rechnung getragen. Gesundheitstage, ein unternehmensweites Sommerfest und andere Leistungen sollen die Attraktivität des Unternehmens für Mitarbeiter zusätzlich erhöhen.

Im GSW-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. Dafür wurden zum 31. Dezember 2018 Rückstellungen in Höhe von EUR 1,9 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.

Risiken könnten der GSW zudem entstehen, wenn sich Mitarbeiter nicht an gesetzliche Vorschriften oder Unternehmensvorgaben halten. Unternehmensweit gilt für alle Mitarbeiter die Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert. Darüber hinaus sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für wesentliche Compliance-Risiken. Eine Antikorruptionsrichtlinie verbietet zudem Korruption ausdrücklich. Für die Mitarbeiter sind die datenschutzrechtlichen Vereinbarungen zur Vertraulichkeit sowie die Richtlinien zum Thema Datenschutz und IT-Sicherheit bindend.

Risiko aus An- und Verkauf

Nach dem GSW-Bewertungsschema handelt es sich aktuell um nicht wesentliche Risiken.

Neue Gesetzgebungen

Durch rechtliche und politische Eingriffe können sich Verkaufsaktivitäten verzögern oder sich negativ auf erzielbare Preise auswirken.

Marktrisiken aus Verkauf

Eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung, ein allgemeiner Anstieg des Zinsniveaus oder eine Ausweitung des Neubauvolumens können zu einem Rückgang des Kaufinteresses an Bestandsimmobilien 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 beziehungsweise Preiserwartungen nicht durchgesetzt werden können.

Risiken aus Zukäufen

Bei Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen im Wohnbereich besteht die Möglichkeit, dass Businesspläne aus Zukäufen nicht vollständig, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können. Die Entwicklung der zugekauften Bestände ist zudem von verschiedenen Faktoren abhängig: den zu erwartenden Mieten, der möglichen Leerstandsreduzierung, den Ausgaben für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, den angestrebten Privatisierungen, den erzielbaren Preisen für Abverkäufe nicht strategischer Einheiten sowie den Kosten des Integrationsprozesses. Die Integration neuer, größerer Bestände kann eine Reorganisation von Verwaltung, Management sowie internen Strukturen und Prozessen erfordern. 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.

Eine Zunahme von Risiken ergibt sich zudem durch eine hohe Anzahl von Kaufverträgen und deren Komplexität oder auch durch unberechtigte Ansprüche von Dritten.

Um Risiken zu minimieren, werden im Rahmen von umfangreichen Due-Diligence-Verfahren alle erkennbaren rechtlichen, finanziellen, sachlichen und steuerlichen Risiken vorab identifiziert und analysiert. Entsprechende Absicherungen wie

Garantien, Freistellungen, Einbehalte und Versicherungen werden für die Sicherung von Ansprüchen eingesetzt. Das erforderliche strukturierte Nachhalten und Überwachen der Verpflichtungen erfolgt im Vertragscontrolling.

Mögliche Abweichungen vom Businessplan oder Annahmen beim Zusammenschluss von Unternehmen werden durch entsprechende Reportings identifiziert und nachgehalten.

Objektrisiken

Nach dem GSW-Bewertungsschema handelt es sich aktuell um nicht wesentliche Risiken.

Objektrisiken betreffen die gesetzlichen Anforderungen an Objekte und Umweltbelange verbunden mit dem Objekt, der Struktur und Qualität von Beständen sowie im Objektumfeld.

Risiken sehen wir bei Instandhaltungsversäumnissen, Bauschäden oder unzureichendem Brandschutz. 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.

Eine technische Bestandsanalyse verschafft uns einen Überblick über den Zustand der Immobilien. Auf dieser Basis ist das Investitionsprogramm etabliert worden. Ad-hoc-Maßnahmen ergänzen unseren langfristigen Investitionsplan. Durch die hohe Anzahl an neu erworbenen Immobilien in den letzten Jahren gilt es, in Teilen des Portfolios die Qualität der Bestände zu heben.

Die grundsätzliche Vermietbarkeit ist gewährleistet; der Leerstand im Bestand der GSW betrug zum 31. Dezember 2018 2,3 %. Bei der Bewertung der Immobilien ist der technische Zustand ein Bestandteil der Annahmen und damit berücksichtigt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

In dieser Risikokategorie findet sich folgendes Risiko, das wir aktuell als wesentlich einstufen:

Risiko aus grundsätzlicher Unternehmenssteuerreform

Die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Grunderwerbsteuergesetzes sowie eine grundlegende Grundsteuerreform sind geplant. Die diskutierten Gesetzesänderungen hätten Auswirkungen auf die gesamte Immobilienbranche. Die entsprechenden Gesetzentwürfe liegen noch nicht vor, das entsprechende Risiko wird aber derzeit als wesentlich eingeschätzt.

Folgende Risiken dieser Kategorie stufen wir aktuell als nicht wesentlich ein:

Risiko aus Wertschwankung

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

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

Liquiditätsrisiken

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

Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten

Nach den erfolgreichen Refinanzierungen und Restrukturierungen der Darlehensportfolios stehen bis einschließlich 2019 keine wesentlichen Volumina zur Refinanzierung an.

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

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

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken. **Ausfallrisiken** beziehungsweise das Risiko, dass ein 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 Liquiditätsengpässes** 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.

Risiken aus Steuerrecht

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die GSW hat zum Beispiel aktive latente Steuern in Höhe von EUR 21,4 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

Folgende Risiken dieser Risikokategorie werden als wesentlich klassifiziert:

Bei Genehmigungsverfahren kann es aufgrund personeller Unterbesetzung der Bauämter zu Verzögerungen kommen. Die Beseitigung von Kontaminationen oder Schadstoffen bei Investitionen kann aufwendiger werden als ursprünglich kalkuliert. Aufgrund der hohen Nachfrage können sich Baumaterialien verteuern. Für Dienstleistungen im Segment Bau, Handwerk und Planung ist es derzeit schwierig, Fachkräfte und Lieferanten zu finden. Infolgedessen sind Baukostensteigerungen oder Bauverzögerungen möglich, die wiederum in einer Verschlechterung der Renditeziele oder im Zurückstellen von Investitionen resultieren könnten. Daher erfolgt eine kontinuierliche Neubewertung von Investitionsentscheidungen.

Die nachfolgenden Risiken werden aktuell als nicht wesentlich eingestuft:

Gesetzgebungen sind wichtige Einflussgrößen bei Investitionen und unterliegen immer einem Änderungsrisiko. Ein Risiko wird gesehen bei Inkrafttreten von neuen Bauvorschriften oder Restriktionen; Veränderungen könnten sich negativ auf die Renditeziele auswirken.

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

Die Auswahl und Planung von Großinstandsetzungsmaßnahmen kann zu einer falschen Allokation von Investitionsmitteln führen.

Grundsätzlich unterliegen komplexe Investitionsmaßnahmen immer einem Kostenrisiko und einem zeitlichen Risiko. Dieses wird durch ein projektspezifisches Controlling entgegengewirkt.

4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die GSW wichtige Weichen für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung stellen.

Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren betriebene Konzentration und Ausrichtung des Portfolios auf Wachstumsmärkte unter Beibehaltung unserer konservativen Kapitalstruktur ein hohes Wertsteigerungspotenzial in der Zukunft.

Chancen aufgrund von Marktentwicklungen oder Trends

Die positive Entwicklung des Immobilienportfolios wird durch die anhaltend dynamische Marktentwicklung unterstützt. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in Ballungsgebieten, bedingt durch den Zuzug sowie eine tendenzielle Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen, verstärkt den positiven Trend.

Gemäß Statistischem Bundesamt (Destatis) wird der aktuelle Altersaufbau die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten drei Jahrzehnten zudem voraussichtlich stärker prägen als der Saldo der Zuzüge nach und Fortzüge aus Deutschland.

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

Finanzielle Chancen

Die Finanzierungsstruktur der GSW ist sehr stabil und effizient: Der Konzern ist langfristig finanziert und weist einen überdurchschnittlich geringen Verschuldungsgrad (LTV) auf. Unser Geschäftsmodell ist bei unseren Bankpartnern etabliert und unsere Kreditwürdigkeit hat sich im Verlauf der Jahre stetig verbessert.

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

Chancen aus Investitionen

Um die Qualität des Bestands weiter zu erhöhen, investieren wir konsequent in unsere Immobilien. Zudem haben wir ein Nachverdichtungs- und Neubauprogramm verabschiedet, um die bestehenden Flächenreserven effizient zu nutzen und zusätzliche Wohnungen zu errichten. Die Chancen liegen dabei nicht in der Erfüllung

von kurzfristigen Renditeerwartungen, sondern in nachhaltiger Investition und Wertschaffung.

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

5. Prognosebericht

Vergleich der Prognosen 2018 mit den Ergebnissen

Das Geschäftsjahr 2018 schließen wir mit einem FFO (vor Verkauf) in Höhe von EUR 147,3 Mio. ab. Unsere Prognose von EUR 120 Mio. haben wir im Wesentlichen aufgrund vergleichsweise höherer Vertragsmieten im Geschäftsjahr um EUR 27,3 Mio. übertroffen.

Das prognostizierte Vermietungsergebnis in Höhe von EUR 165 bis 170 Mio. (Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung inklusive der Verwaltungskosten) wurde mit EUR 182,5 Mio. übertroffen. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die im Geschäftsjahr erzielten Mietsteigerungen bei vergleichsweise geringeren Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung sowie Verwaltungskosten. Gegenläufig war ein Rückgang des Verkaufsergebnisses von EUR 5,6 Mio. auf EUR 2,9 Mio. zu verzeichnen. Das Verkaufsergebnis reflektiert das Resultat der Verkäufe aus den strategischen Kern- und Wachstumsregionen, über die situativ und opportunistisch entschieden wird.

Im Rahmen der Darlehensrefinanzierung konnten wir unsere Finanzierungsstruktur und unser Cashflow-Profil weiter optimieren und unsere laufenden Zinsaufwendungen auf EUR 29,3 Mio. senken, was unterhalb der prognostizierten EUR 30 Mio. liegt. Der Verschuldungsgrad (LTV) der GSW blieb mit rund 22,7 % stabil (Vorjahr: 22,1 %).

Deutscher Wohnungsmarkt

Der Wohninvestmentmarkt bleibt auf hohem Niveau: Die Nachfrage nach Immobilien soll trotz der aktuellen geopolitischen Unsicherheiten auch 2019 stark bleiben. So geht JLL davon aus, dass sich das Transaktionsvolumen des institutionellen Wohnimmobilienmarkts mit etwa EUR 15 Mrd. weiterhin auf einem hohen Niveau bewegt. Dabei liegt der Fokus der Investoren nach wie vor ganz klar auf den Top-7-Städten.²³

Es herrscht ein hoher Neubaubedarf in den Metropolen: Laut Institut der deutschen Wirtschaft Köln müssen bis 2020 in den deutschen Top-7-Städten etwa 88.000 neue

²³ JLL, Investmentmarktüberblick, 4. Quartal 2018

Wohnungen gebaut werden, um dem zunehmenden Bedarf gerecht zu werden. Die Bautätigkeit hinkt diesem Bedarf jedoch weiter hinterher. Um dem entgegenzuwirken, sollten sowohl die Städte als auch die Investoren weiter gezielt auf Nachverdichtungen im Bestand setzen.²⁴

Berlin hat großen Wohnungsmangel: In Berlin müssten laut bulwiengesa-Prognose bis 2030 jährlich mindestens 19.000 neue Wohnungen entstehen, um die vorhandene Nachfrage zu decken. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geplanten neuen Wohnungen werden nicht ausreichen, um den künftigen Bedarf angesichts steigender Bevölkerungszahlen zu decken. Sollte die Bautätigkeit nicht kurzfristig spürbar anziehen, wird es zu dramatischen Wohnungsengpässen und Marktverzerrungen kommen.²⁵

Wohnungsmieten werden voraussichtlich weiter steigen: Die Wohnungsmarktsituation an den Top-Standorten wird sich in absehbarer Zeit nicht spürbar entspannen. Deshalb werden die Wohnungsmieten ihren Aufwärtstrend trotz des kräftigen Anstiegs in den letzten Jahren voraussichtlich fortsetzen.²⁶

Zinsen könnten sich leicht erhöhen: Die Europäische Zentralbank (EZB) hat angekündigt, den Leitzins im kommenden Jahr wieder leicht anzuheben. Nichtsdestotrotz ist weiterhin zunächst von niedrigen Zinsen auszugehen. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Kapitalanlagen begünstigen daher voraussichtlich weiterhin die Nachfrage nach Wohneigentum.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2019 gehen wir im Wesentlichen 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 2019 aus.

Prognose für das Geschäftsjahr 2019

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 140 Mio.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir für das Geschäftsjahr 2019 wie folgt:

²⁴ Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage, 07.02.2017

²⁵ bulwiengesa, Wohnungsmarktstudie Berlin, 19.08.2018

²⁶ DZ HYP, Immobilienmarkt 2018/19

Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung wollen wir weiter auf Berlin fokussieren und die Qualität unserer Immobilien durch Investitionen weiter verbessern. Wir erwarten ein Vermietungsergebnis zwischen EUR 180 Mio. und EUR 185 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.

Die Zinsaufwendungen werden aufgrund der Refinanzierung zum Ende des Geschäftsjahres niedriger ausfallen. Wir erwarten laufende Zinsaufwendungen in Höhe von rund EUR 33 Mio. und ein stabiles Loan-to-Value-Ratio.

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 SE beziehungsweise bei mit der Deutsche Wohnen SE 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 SE beziehungsweise 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 SE einen Short-term und einen Long-term Incentive.

Name Funktion Bestellung	Lars Wittan Vorstandsvorsitzender seit 14. Januar 2014				Dr. Kathrin Wolff Vorstandsmitglied seit 1. Januar 2015			
	2018	2017	2018 (Min)	2018 (Max)	2018	2017	2018 (Min)	2018 (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 geregelt. Diese wurde durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 26. Juni 2018 geändert und enthält nunmehr folgende Regelung:

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von EUR 7.500,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält EUR 10.000,00, ein stellvertretender Vorsitzender erhält EUR 8.750,00 als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten je Ausschuss eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von EUR 500,00 beziehungsweise im Falle des Ausschussvorsitzenden EUR 1.000,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat beziehungsweise einem oder mehreren Ausschüssen des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Die Gesellschaft erstattet gemäß § 8.11. der Satzung 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 114,9 (Vorjahr: TEUR 209,0) netto ohne Umsatzsteuer; davon entfallen auf Herrn Zahn TEUR 30,8, Herrn Grosse TEUR 28,7, Herrn Sonnberg TEUR 19,1, Herrn Ullrich TEUR 17,9, Frau Kistermann-Christophe TEUR 14,5 und Frau Heyer TEUR 3,9.

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 2018 bestanden keine Ermächtigungen zur Aktienaussgabe oder Rückerwerb.

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

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

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

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

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

8. Unternehmensführung

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

Berlin, den 18. März 2018



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

GSW Immobilien AG, Berlin
 Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 125788 B
 Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	31.12.2018		31.12.2017		PASSIVA	31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Sachanlagen					I. Gezeichnetes Kapital	56.676.960,00			56.676.960,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.093.922.777,65		2.040.063.128,58		Bedingtes Kapital zum 31. Dezember 2018 EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 6.401.985,00)				
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	45.628.793,37		13.230.862,40		II. Kapitalrücklage	491.372.015,18			491.372.015,18
3. Grundstücke ohne Bauten	38.571.706,08		6.392.106,09		III. Gewinnrücklagen				
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.390.448,77		7.390.448,77		Andere Gewinnrücklagen	6.229.594,77			6.229.594,77
5. Bauten auf fremden Grundstücken	45.483,99		50.633,12		IV. Bilanzgewinn	613.104.810,31			722.087.344,90
6. Technische Anlagen	494,00		864,50			<u>1.167.383.380,26</u>			<u>1.276.365.914,85</u>
7. Anlagen im Bau	96.451.461,58		48.357.411,68						
8. Geleistete Anzahlungen	5.466.235,83		0,00		B. RÜCKSTELLUNGEN				
		2.287.477.401,27		2.115.485.455,14	1. Rückstellungen für Pensionen	1.648.464,00		1.619.326,00	
II. Finanzanlagen					2. Steuerrückstellungen	396.962,25		252.769,25	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	263.062.432,32		261.807.117,59		3. Sonstige Rückstellungen	<u>46.882.123,64</u>		<u>25.986.418,71</u>	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	81.500.000,00		58.500.000,00				48.927.549,89		27.858.513,96
3. Beteiligungen	3.285.453,28		3.278.930,28		C. VERBINDLICHKEITEN				
4. Sonstige Ausleihungen	<u>721.333,22</u>		<u>748.912,81</u>		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.735.406.931,34		1.390.291.184,57	
		<u>348.569.218,82</u>		<u>324.334.960,68</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	454.088,46		454.088,46	
		<u>2.636.046.620,09</u>		<u>2.439.820.415,82</u>	3. Erhaltene Anzahlungen	100.881.419,77		97.720.335,45	
B. UMLAUFVERMÖGEN					4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.944.596,46		9.258.469,34	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.020.255,08		7.041.075,68	
1. Grundstücke ohne Bauten	1.828.419,51		2.069.254,41		6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.972.923,71		1.374.972,08	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7.936.260,95		8.724.720,22		7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	104.966,21		0,00	
3. Unfertige Leistungen	92.037.257,12		89.271.609,60		8. Sonstige Verbindlichkeiten	50.778,75		280.048,16	
4. Andere Vorräte	<u>41.850,25</u>		<u>34.534,62</u>		- davon aus Steuern EUR 24.298,74 (Vorjahr: EUR 250.992,50)				
		101.843.787,83		100.100.118,85		<u>1.859.835.959,78</u>		<u>1.506.420.173,74</u>	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
1. Forderungen aus Vermietung	2.265.393,72		2.546.930,20			7.239.137,96			7.376.922,56
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	96,61		0,00						
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.993,94		34.196,99						
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	318.061.373,09		262.264.298,64						
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>21.781.087,10</u>		<u>9.752.345,07</u>						
		342.176.944,46		274.597.770,90					
III. Flüssige Mittel									
		388.151,20		368.170,22					
		<u>444.408.883,49</u>		<u>375.066.059,97</u>					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN									
		2.930.524,31		3.135.049,32					
		<u>3.083.386.027,89</u>		<u>2.818.021.525,11</u>					
						<u>3.083.386.027,89</u>		<u>2.818.021.525,11</u>	

GSW Immobilien AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

	2018		2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	284.961.639,00		276.302.640,93	
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.875.000,00		5.181.840,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	31.322,35		321.667,48	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.514,01</u>		<u>10.975,85</u>	
		287.871.475,36		281.817.124,26
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		2.377.260,67		2.428.772,62
3. Sonstige betriebliche Erträge		25.545.895,32		20.730.167,25
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-169.030.687,19		-168.581.461,86	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-1.479.359,19</u>		<u>-2.634.200,17</u>	
		-170.510.046,38		-171.215.662,03
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	0,00		-251.679,13	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-115.533,70</u>		<u>-157.015,33</u>	
- davon für Altersversorgung EUR 115.273,58 (Vorjahr: EUR 118.809,19)		-115.533,70		-408.694,46
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		-42.984.435,55		-41.234.040,68
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 622.573,08 (Vorjahr: EUR 0,00)				
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-99.796.862,25		-20.796.442,64
8. Erträge aus Beteiligungen		24.914,38		46.985,36
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 11.432,69 (Vorjahr: EUR 11.117,20)				
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		13.825.697,04		26.802.207,70
10. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens		480.617,42		351.539,52
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 480.617,42 (Vorjahr: EUR 351.539,52)				
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		333.188,11		202.310,67
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 113.917,96 (Vorjahr: EUR 101.514,86)				
- davon aus der Abzinsung EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 6.027,57)				
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-204.570,04		-40.000,00
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-1.854.080,28		-57.505,43
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-25.161.297,03		-57.300.889,61
- davon aus der Abzinsung EUR 77.748,91 (Vorjahr: EUR 61.869,00)				
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-5.467.687,50</u>		<u>-4.938.173,23</u>
16. Ergebnis nach Steuern		-15.635.464,43		36.387.699,30
17. Sonstige Steuern		<u>-13.999.326,16</u>		<u>-2.730.960,28</u>
18. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		<u>-29.634.790,59</u>		<u>33.656.739,02</u>
19. Gewinnvortrag		<u>642.739.600,90</u>		<u>688.430.605,88</u>
20. Bilanzgewinn		<u>613.104.810,31</u>		<u>722.087.344,90</u>

ANHANG 2018

GSW Immobilien AG, Berlin

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die GSW Immobilien AG ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 125788 B eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes erstellt. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Absatz 3 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach den Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen.

Die Bilanz ist um Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gesellschaft gehört zum Konsolidierungskreis der Deutsche Wohnen SE, Berlin.

Seit dem 30. April 2014 besteht ein Beherrschungsvertrag mit der Deutsche Wohnen SE, Berlin, als beherrschender Gesellschaft.

Die Gesellschaft nimmt seit dem Geschäftsjahr 2015 am konzerninternen Cash Pooling mit der Deutsche Wohnen SE, Berlin, als Poolführerin teil.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen – angesetzt.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen die voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern der Vermögensgegenstände zugrunde. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an das deutsche Steuerrecht. Abweichungen werden als unwesentlich erachtet.

Bei Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten liegt die Nutzungsdauer zwischen 10 und 73 Jahren, für Außenanlagen bei 8-15 Jahren.

Bei den übrigen Gegenständen des Sachanlagevermögens liegen die Abschreibungszeiträume zwischen 10 und 20 Jahren.

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Zinsen für Fremdkapital und keine Aufwendungen im Sinne von § 255 Absatz 2 S.3 HGB in die Herstellungskosten einbezogen.

Zum Bilanzstichtag erfolgt jeweils eine Bewertung der Immobilienbestände zum beizulegenden Wert, auf dessen Grundlage ein Niederstwerttest durchgeführt wird. Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung erfolgt die Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Bestehen die Gründe für eine dauerhafte Wertminderung nicht mehr, wird eine Wertaufholung nach § 253 Absatz 5 HGB maximal auf die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen. Als beizulegender Zeitwert der Immobilien werden jene für den IFRS Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, ermittelten beizulegenden Zeitwerte verwendet. Diese Ermittlung per 31.12.2018 erfolgte im Rahmen einer internen Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand für die Wohn- und Geschäftsbauten durch Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt am Main, nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die wesentlichen Bewertungsparameter sind Mietwachstum, Diskontierungsfaktor und Kapitalisierungsfaktor.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten – vermindert um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert – angesetzt. Wesentlicher Werttreiber bei der Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an immobilienhaltenden verbundenen Unternehmen ist der beizulegende Zeitwert der Immobilien. Bestehen die Gründe für eine dauerhafte Wertminderung nicht mehr, wird eine Wertaufholung nach § 253 Absatz 5 HGB vorgenommen.

Die Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen auf den am Abschlussstichtag beizulegenden niedrigeren Wert – angesetzt.

Die anderen Vorräte sind zu Einstandspreisen nach der FiFo-Methode bewertet; bei den noch nicht abgerechneten Betriebskosten in den unfertigen Leistungen wurden Wertabschläge für Leerstand und sonstige Abrechnungsrisiken vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei den Forderungen aus Vermietung, den Forderungen aus Grundstücksverkäufen und den sonstigen Vermögensgegenständen wurden Wertberichtigungen vorgenommen.

Die flüssigen Mittel werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag betreffen. Disagien sowie einmalige Bearbeitungsgebühren der Kreditgeber bei der Ausgabe von Darlehen, die gemeinsam mit der laufenden Verzinsung ein wirtschaftlich einheitliches Entgelt für die Darlehensüberlassung darstellen, werden auf der Grundlage von § 250 Absatz 3 HGB abgegrenzt und über die Laufzeit der Darlehen aufwandswirksam erfasst.

Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden, wenn sie sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und sich insgesamt eine Steuerbelastung ergibt, saldiert als passive latente Steuern bilanziert. Eine sich insgesamt ergebende Steuerentlastung (aktive latente Steuern) wird entsprechend dem Wahlrecht gemäß § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert. Die latenten Steuern werden mit den Steuersätzen im Zeitpunkt des voraussichtlichen Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Latente Steuern von Organisationsgesellschaften werden beim Organträger angesetzt.

Sämtliche Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sind nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den „Generationen-Richttafeln 2018G“ (Vorjahr: den „Generationen-Richttafeln 2005G“) von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Es wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Zinssatz von 3,21 % p.a. zum 31. Dezember 2018 (Vorjahr: 3,68 % p.a.) zugrunde gelegt, der sich unter Anwendung von § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB als durchschnittlicher Marktzinssatz aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren bei einer angenommenen Restlaufzeit von pauschal 15 Jahren ergibt. Ergebnisauswirkungen aus der Veränderung von Zinssätzen werden im Personalaufwand ausgewiesen. Dabei wurden Einkommenssteigerungen von 2,50 % p.a. (Vorjahr: 2,50 % p.a.), Erhöhungen der Beitragsbemessungsgrenze von 2,25 % p.a. (Vorjahr: 2,25 % p.a.) und Rentenanpassungen von 1,75 % p.a. (Vorjahr: 1,75 % p.a.) berücksichtigt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewisse Verbindlichkeiten. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten weisen Einnahmen vor dem Bilanzstichtag aus, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag betreffen.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

(1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sind aus dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) ersichtlich.

Die Gesellschaft ist gemäß § 285 Nr. 11 HGB an den folgenden Gesellschaften un- bzw. mittelbar beteiligt. Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung bzw. der Rechnungslegung des jeweiligen Sitzlandes. Beteiligungen an großen Kapitalgesellschaften gemäß § 285 Nr. 11b HGB, die 5,0% der Stimmrechte überschreiten und 20,0% der Stimmrechte unterschreiten, bestehen nicht.

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00 %		4.861,4	531,8	2018
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00 %		1.099,3	0,0	2018
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00 %		78.368,1	0,0	2018
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00 %		3.777,3	0,0	2018
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	54,86 %		-5.572,4	148,2	2018
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00 %		1.322,4	323,5	2018

Anlage 1.3

GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 %		90.255,7	0,0	2018
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00 %		433,0	24,3	2018
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00 %	(*)	24.009,6	8.043,3	2018
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44 %		-9.672,8	119,7	2018
Long Island Investments S.A., Luxemburg	100,00 %		996,9	-567,2	2018
SIWOGE 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00 %		9.174,3	1.361,6	2018
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00 %		2.690,0	-75,5	2018
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00 %	(*)	850,9	0,0	2018
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00 %		-52,6	-12,1	2017
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90 %		-31,0	27,6	2018
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00 %		114,6	-20,9	2018
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 %		115,9	-20,4	2018

(*) Es besteht eine mittelbare Beteiligung

Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit Vertrag vom 28.06.2018 100% der Anteile der Gesellschaften FB Real Estate Holding 1 GmbH, München, FB Real Estate Holding 2 GmbH, München, FB Real Estate Holding 3 GmbH, München, FB Real Estate Holding 4 GmbH, München, FB Real Estate Holding 5 GmbH, München, FB Real Estate Holding 6 GmbH, München, FB Real Estate Holding 7 GmbH, München erworben und mit Eintrag im Handelsregister vom 04.12.2018 zum 01.09.2018 auf die Gesellschaft verschmolzen. Hierdurch sind ein Verschmelzungsverlust von EUR 75,0 Mio. und Grunderwerbsteuer von EUR 14,0 Mio. entstanden.

(2) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter den unfertigen Leistungen werden Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 92,0 Mio. (Vorjahr: EUR 89,3 Mio.) ausgewiesen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bei Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 8,6 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 Mio.). Die übrigen Forderungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 318,1 Mio. (Vorjahr: EUR 262,3 Mio.) enthalten Forderungen aus Cashpooling in Höhe von EUR 294,9 Mio. (Vorjahr: EUR 226,3 Mio.), Forderungen aus Darlehen in Höhe von EUR 8,6 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 Mio.), sowie sonstige Forderungen im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen in Höhe von EUR 14,5 Mio. (Vorjahr: EUR 27,4 Mio.).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten in Höhe von EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.) verpfändete Bankguthaben bei Kreditinstituten zur Absicherung von Instandhaltungsverpflichtungen, welche kurzfristig verfügbar sind.

(4) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Disagien in Höhe von EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.).

(5) Aktive latente Steuern

Die folgenden Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden bestehen bei der Gesellschaft und/oder bei Organgesellschaften:

- Aufgrund unterschiedlicher Berücksichtigung von Preissteigerungen und Abzinsung nach Handels- und Steuerrecht bestehen Differenzen in den Pensionsrückstellungen und in den sonstigen Rückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Aufgrund der Verteilung des Aufwandes aus der Erstanwendung der Heubeck-Generationen-Richttafeln 2018G in der Steuerbilanz über 3 Jahre, während dieser Aufwand in der Handelsbilanz im Geschäftsjahr 2018 in voller Höhe realisiert worden ist, bestehen Differenzen in den Pensionsrückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Es bestehen steuerliche Verlustvorträge, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten von Immobilien, Darlehen und steuerlichen Sonderposten bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.

Die GSW Immobilien AG hat von ihrem Wahlrecht Gebrauch gemacht und auf die Aktivierung von sich insgesamt ergebenden aktiven latenten Steuern verzichtet.

(6) Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der GSW beträgt zum 31. Dezember 2018 unverändert EUR 56.676.960 (Vorjahr: EUR 56.676.960) und ist eingeteilt in eine entsprechende Anzahl ausgegebener Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und eingezahlt.

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der 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.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2018 EUR 491,4 Mio. (Vorjahr: EUR 491,4 Mio.).

Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2018 EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.).

Die zum 31. Dezember 2010 erstmalig ausgewiesenen anderen Gewinnrücklagen resultieren aus den Anpassungen an das BilMoG, wonach Rückstellungen erstmalig abzuzinsen waren.

Die gesetzliche Rücklage ist für Aktiengesellschaften vorgeschrieben. Nach § 150 Abs. 2 AktG ist ein Betrag von 5 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren. Die gesetzliche Rücklage ist nach oben begrenzt auf 10 % des Grundkapitals. Bestehende Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB werden bei der Bildung der gesetzlichen Rücklage angerechnet. Da die Kapitalrücklage die gesetzliche Mindestrücklage von EUR 5,7 Mio. übersteigt, ist keine gesonderte gesetzliche Rücklage zu bilden.

(7) Pensionsrückstellungen

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 Sätze 1 und 3 HGB beträgt zum Stichtag EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.).

(8) Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen werden für die Gesellschaften des ertragsteuerlichen Organkreises gebildet.

(9) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Betriebskosten und Instandhaltung in Höhe von EUR 22,4 Mio. (Vorjahr: EUR 20,8 Mio.) sowie ausstehende Rechnungen aus Zukäufen in Höhe von EUR 16,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.).

(10) Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten, Angaben über gewährte Sicherheiten sowie die Mitzugehörigkeit zu anderen Posten sind dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang) zu entnehmen.

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten mit EUR 99,8 Mio. (Vorjahr: EUR 97,3 Mio.) Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Weitere EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) betreffen erhaltene Anzahlungen aus Grundstücksverkäufen.

(11) Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten entfällt mit EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 7,4 Mio.) auf die Abgrenzung einer Einmalvergütung aus einem Erbbaurechtsvertrag für von der GSW initiierte Fonds.

(12) Bilanzvermerke

Nicht in der Bilanz enthaltene, treuhänderisch verwaltete Mietkautionen bestehen in Höhe von EUR 28,2 Mio.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen Erträge aus der Aktivierung von in vorangegangenen Geschäftsjahren als Aufwand realisierten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.), Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,9 Mio.), Erträge aus Erstattungen von Versicherungen von EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.), Erträge aus der Wertaufholung von Immobilien in Höhe von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4,3 Mio.), Erträge aus dem Verkauf sonstiger Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.)

(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Verschmelzung von Tochtergesellschaften ohne Gegenleistung in Höhe von EUR 75,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.), Aufwendungen für Geschäftsbesorgungen in Höhe von EUR 15,9 Mio. (Vorjahr: EUR 16,4 Mio.), Beratungs- und Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Vertrieb in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.), Abschreibungen und Wertberichtigungen von Mietforderungen und sonstigen Forderungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) sowie Beratungs-, Prüfungs- und Gerichtskosten in Höhe von EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.).

(15) Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,04 Mio.)

(16) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Darlehensamortisation in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 10,4 Mio.) und Aufwendungen für Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9 Mio.).

V. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2018 bestehen keine Bankbürgschaften.

Zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Darlehen der verbundenen Unternehmen GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin, sowie GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin, wurden Schuldanerkenntnisse bzw. Garantieerklärungen über EUR 52,0 Mio. gegenüber verschiedenen Banken durch die GSW Immobilien AG abgegeben. Diese valutieren Ende 2018 mit EUR 29,0 Mio. Die Gesellschaft wird aus den abgegebenen Garantieerklärungen in Anspruch genommen, sofern die von den Banken gewährten Darlehen nicht bedient werden können. Die GSW haftet über die Pflichteinlage hinaus bei der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs-KG, Berlin, mit einem Kapital von EUR 18,9 Mio.

Die Laufzeit der Garantien ist grundsätzlich unbegrenzt, wobei die Rückgabe der Garantieerklärungen spätestens nach Tilgung der Darlehen erfolgt. Das Risiko der Inanspruchnahme wird mittelfristig als gering eingeschätzt. Zudem wurden mit den Gesellschaftern der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin, Vereinbarungen über die Thesaurierung von Ausschüttungen getroffen, die zur Absicherung des Kapitaldienstes dienen sollen.

Es bestehen Ergebnisabführungsverträge zwischen der GSW Immobilien AG, Berlin, (Organträgerin) und der GSW Aquisition 3 GmbH, Berlin, der GSW Corona GmbH, Berlin, der GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin, und der Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin (jeweils Organgesellschaften).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	bis zu einem Jahr TEUR	über ein bis fünf Jahre TEUR	mehr als fünf Jahre TEUR	Summe TEUR
Erbpachtverträge	328,7	1.314,9	14.883,5	16.527,2
Langfristige Verträge	25,1	0	0	25,1
Bestellobligo aus Bauaufträgen	48.159,3	0	0	48.159,3
Summe	48.513,1	1.314,9	14.883,5	64.711,6

Branchenübliche sonstige finanzielle Verpflichtungen im Bereich von Betriebskosten und Instandhaltung sowie Leistungsvereinbarungen innerhalb der Deutsche Wohnen SE Gruppe und Ausgleichszahlungen aus konzerninternen Unternehmensverträgen an verbundene Unternehmen und an Dritte sind hier nicht enthalten.

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit Fördermittel als Investitionszuschüsse für Sanierungen in Höhe von TEUR 1.137 erhalten. Die Einhaltung der Förderbedingungen wird bis 2024 überwacht und kann zu Rückzahlungsverpflichtungen führen.

VII. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahresdurchschnitt keine Arbeitnehmer (Vorjahr: 4 Arbeitnehmer).

Der Vorstand der GSW Immobilien AG setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Lars Wittan, Dipl.- Betriebswirt, Vorsitzender des Vorstandes	<ul style="list-style-type: none"> • Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dr. Kathrin Wolff, Dipl.-Geographin	<ul style="list-style-type: none"> • GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin (Vorsitzende des Aufsichtsrats) • Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) • Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats) • Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats) • RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats)

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr von der Gesellschaft keine Bezüge.

Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.). Ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene haben in 2018 laufende Rentenzahlungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) erhalten.

Der Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Michael Zahn (bis 26. Juni 2018 Vorsitzender)	Vorstandsvorsitzender (CEO) Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none"> • TLG IMMOBILIEN AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt/Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 08.02.2018) • Scout24 AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats) • G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH,

		<ul style="list-style-type: none"> Magdeburg (Vorsitzender des Beirats) • Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin (Vorsitzender des Beirats) • DZ Bank AG, Frankfurt/Main (Mitglied des Beirats) • Fuchse Berlin Handball GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats) • GETEC Wärme & Effizienz GmbH, Magdeburg (Mitglied des Immobilienbeirats)
Kirsten Kistermann-Christophe (bis 26. Juni 2018)	Managing Director Société Générale S.A., Frankfurt sowie Mitglied des Vorstands des Deutschen Aktieninstituts e.V., Frankfurt/Main	<ul style="list-style-type: none"> • Hugo Boss AG, Metzingen (Mitglied des Aufsichtsrats)
Helmut Ullrich (bis 26. Juni 2018)	Assessor jur., Berlin	<ul style="list-style-type: none"> • TLG Immobilien AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) • WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt/Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Philip Grosse Vorsitzender (Vorsitz seit 26. Juni 2018)	Vorstand (CFO) Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none"> • GEHAG GmbH, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dirk Sonnberg Stellvertretender Vorsitzender (stellvertretender Vorsitz seit 26. Juni 2018)	Managing Director Legal/Compliance Deutsche Wohnen SE, Berlin	
Daniela Heyer (seit 26. Juni 2018)	Managing Director Finance Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none"> • GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) • Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) • Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt/Main (Vorsitzende des Beirats) • Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt/Main (Vorsitzende des Beirats) • RMW Projekt GmbH, Frankfurt/Main (Vorsitzende des Beirats)

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8.10 der Satzung geregelt. Diese wurde durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 26. Juni 2018 geändert und enthält nunmehr folgende Regelung:

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von EUR 7.500,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält EUR 10.000,00, ein stellvertretender Vorsitzender erhält EUR 8.750,00 als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten je Ausschuss eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von EUR 500,00 bzw. im Falle des Ausschussvorsitzenden EUR 1.000,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. 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.

Zudem erfolgt gemäß § 8.11 der Satzung eine Erstattung der den Mitgliedern des Aufsichtsrats durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen durch die Gesellschaft. Die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer wird gemäß § 8.11 der Satzung 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.

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder stellt sich wie folgt dar:

Gremien		TEUR (netto) 2018	TEUR (netto) 2017
Michael Zahn	Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 26. Juni 2018 Vorsitzender des Präsidialausschusses bis 26. Juni 2018 Mitglied des Prüfungsausschusses bis 26. Juni 2018 Mitglied des Nominierungsausschusses bis 26. Juni 2018	30,8	63,5
Kirsten Kistermann-Christophe	Mitglied des Aufsichtsrates bis 26. Juni 2018	14,5	30,0
Helmut Ullrich	Mitglied des Aufsichtsrates bis 26. Juni 2018 Mitglied des Prüfungsausschusses bis 26. Juni 2018 Vorsitzender des Prüfungsausschusses bis 26. Juni 2018	17,9	37,0
Philip Grosse	Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 26. Juni 2018 Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 26. Juni 2018	28,7	48,5
Dirk Sonnberg	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 26. Juni 2018 Mitglied des Aufsichtsrates bis 26. Juni 2018 Mitglied des Präsidialausschusses bis 26. Juni 2018	19,1	30,0

Mitglied des Nominierungsausschusses bis
26. Juni 2018

Daniela Heyer	Mitglied des Aufsichtsrates seit 26. Juni 2018	3,9	0,0
Summe		114,9	209,0

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrats gewährt. Es bestehen zum Abschlussstichtag keine Ansprüche aus Vorschüssen, Krediten oder Bürgschaften an Mitglieder Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates.

Im Geschäftsjahr fanden keine Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen und der Gesellschaft statt, die nicht zu marktüblichen Konditionen durchgeführt wurden.

Es bestehen Geschäftsbesorgungsverträge mit der Deutsche Wohnen SE, Berlin, der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin, der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin, der Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin, Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH und der Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Berlin, als Geschäftsbesorger (nahestehende Unternehmen).

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.

VIII. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG:

A. Wesentliche Beteiligungen

Es bestehen bei der GSW Immobilien AG folgende Beteiligungen, die ihr nach § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt worden sind und die gemäß § 40 Abs. 1 WpHG mit folgendem Wortlaut veröffentlicht wurden:

I.

Die Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29.11.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG, Berlin, Deutschland am 27.11.2013 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% und 75% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 91,05% (das entspricht 46.003.783 Stimmrechten) betragen hat.

II.

Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

GSW Immobilien AG Mecklenburgische Str. 57 14197 Berlin Deutschland
--

2. Grund der Mitteilung

<input checked="" type="checkbox"/>	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
<input type="checkbox"/>	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
<input type="checkbox"/>	Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
<input type="checkbox"/>	Sonstiger Grund:

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name:	Registrierter Sitz und Staat:
Ärzteversorgung Westfalen-Lippe, Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe, KdÖR	Münster Deutschland

4. Namen der Aktionäre

mit 3% oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung

30.01.2017

6. Gesamtstimmrechtsanteile

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimmrechte des Emittenten
neu	4,84 %	0,00 %	4,84 %	56.676.960
letzte Mitteilung	n/a %	n/a %	n/a %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000GSW1111	2.745.318	0	4,84 %	0,00 %
Summe	2.745.318		4,84 %	

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instrumentes	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeitraum / Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
				%
		Summe		%

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instrumentes	Fälligkeit / Verfall	Ausübungs- zeitraum / Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
					%
			Summe		%

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

<input type="checkbox"/>	Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht
<input checked="" type="checkbox"/>	Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melderelevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).
<input type="checkbox"/>	Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:	
Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung: % (entspricht Stimmrechten)	

10. Sonstige Erläuterungen:**III.****Stimmrechtsmitteilung****1. Angaben zum Emittenten**

GSW Immobilien AG Mecklenburgische Str. 57 14197 Berlin Deutschland
--

2. Grund der Mitteilung

<input checked="" type="checkbox"/>	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
<input type="checkbox"/>	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
<input type="checkbox"/>	Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
<input type="checkbox"/>	Sonstiger Grund:

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name:	Registrierter Sitz und Staat:
Internationale Kapitalanlagegesellschaft mit beschränkter Haftung	Düsseldorf Deutschland

4. Namen der Aktionäre

mit 3% oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe K.d.ö.R.

5. Datum der Schwellenberührung

30.01.2017

6. Gesamtstimmrechtsanteile

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimmrechte des Emittenten
neu	5,02 %	0,00 %	5,02 %	56.676.960
letzte Mitteilung	n/a %	n/a %	n/a %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen**a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)**

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000GSW1111	0	2.843.848	0,00 %	5,02 %
Summe	2.843.848		5,02 %	

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instrumentes	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeitraum / Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
				%
		Summe		%

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instrumentes	Fälligkeit / Verfall	Ausübungs- zeitraum / Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
					%
			Summe		%

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

<input type="checkbox"/>	Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht
<input checked="" type="checkbox"/>	Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melderlevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).
	Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:	
Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:	% (entspricht Stimmrechten)

10. Sonstige Erläuterungen:

□

B. Stimmrechtsmitteilungen im Geschäftsjahr bis zum Aufstellungsstichtag

Die GSW Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2018 und nach dem Geschäftsjahresende bis zum Aufstellungsstichtag über die unter A genannten Mitteilungen hinaus keine Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG erhalten.

IX. KONZERNABSCHLUSS/ANGABEN ZU MUTTERUNTERNEHMEN

Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen. Die Gesellschaft ist in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen. Diese Konzernabschlüsse werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers braucht nicht angegeben zu werden, da es in die Angaben im Konzernabschluss der GSW Immobilien AG einbezogen wird.

X. NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

XI. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 613.104.810,31 setzt sich aus einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 722.087.344,90 abzüglich einer Dividendenausschüttung von EUR 79.347.744,00 und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 29.634.790,59 zusammen.

Der Vorstand schlägt für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 1,40 je Aktie bzw. insgesamt EUR 79.347.744,00 vor.

Berlin, den 18. März 2019
GSW Immobilien AG



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

GSW Immobilien AG, Berlin
Entwicklung des Anlagevermögens 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2018 EUR	01.01.2018 EUR	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2018 EUR	Buchwerte	
	01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR			Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibung EUR		31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
I. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.586.966.634,21	74.716.281,80	2.860.902,51	22.271.813,22	2.681.093.826,72	546.903.505,63	42.238.120,44	813.758,61	1.156.818,39	587.171.049,07	2.093.922.777,65	2.040.063.128,58
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	25.403.229,60	33.138.726,45	0,00	0,00	58.541.956,05	12.172.367,20	740.795,48	0,00	0,00	12.913.162,68	45.628.793,37	13.230.862,40
3. Grundstücke ohne Bauten	9.878.785,51	32.154.599,99	0,00	0,00	42.033.385,50	3.486.679,42	0,00	0,00	25.000,00	3.461.679,42	38.571.706,08	6.392.106,09
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.390.449,12	0,00	0,00	0,00	7.390.449,12	0,35	0,00	0,00	0,00	0,35	7.390.448,77	7.390.448,77
5. Bauten auf fremden Grundstücken	16.023.640,96	0,00	0,00	0,00	16.023.640,96	15.973.007,84	5.149,13	0,00	0,00	15.978.156,97	45.483,99	50.633,12
6. Technische Anlagen und Maschinen	4.609.265,31	0,00	0,00	0,00	4.609.265,31	4.608.400,81	370,50	0,00	0,00	4.608.771,31	494,00	864,50
7. Anlagen im Bau	48.357.411,68	70.424.540,95	58.677,83	-22.271.813,22	96.451.461,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.451.461,58	48.357.411,68
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	5.466.235,83	0,00	0,00	5.466.235,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.466.235,83	0,00
	<u>2.698.629.416,39</u>	<u>215.900.385,02</u>	<u>2.919.580,34</u>	<u>0,00</u>	<u>2.911.610.221,07</u>	<u>583.143.961,25</u>	<u>42.984.435,55</u>	<u>813.758,61</u>	<u>1.181.818,39</u>	<u>624.132.819,80</u>	<u>2.287.477.401,27</u>	<u>2.115.485.455,14</u>
II. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	275.981.668,51	58.466.571,32	57.080.161,55	0,00	277.368.078,28	14.174.550,92	131.095,04	0,00	0,00	14.305.645,96	263.062.432,32	261.807.117,59
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	58.500.000,00	23.000.000,00	0,00	0,00	81.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81.500.000,00	58.500.000,00
3. Beteiligungen	3.278.930,28	80.000,00	2,00	0,00	3.358.928,28	0,00	73.475,00	0,00	0,00	73.475,00	3.285.453,28	3.278.930,28
4. Sonstige Ausleihungen	748.912,81	0,00	27.579,59	0,00	721.333,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	721.333,22	748.912,81
	<u>338.509.511,60</u>	<u>81.546.571,32</u>	<u>57.107.743,14</u>	<u>0,00</u>	<u>362.948.339,78</u>	<u>14.174.550,92</u>	<u>204.570,04</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>14.379.120,96</u>	<u>348.569.218,82</u>	<u>324.334.960,68</u>
	<u>3.037.138.927,99</u>	<u>297.446.956,34</u>	<u>60.027.323,48</u>	<u>0,00</u>	<u>3.274.558.560,85</u>	<u>597.318.512,17</u>	<u>43.189.005,59</u>	<u>813.758,61</u>	<u>1.181.818,39</u>	<u>638.511.940,76</u>	<u>2.636.046.620,09</u>	<u>2.439.820.415,82</u>

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2018

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon Restlaufzeit			Besicherung	
		EUR	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	EUR	Art
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.735.406.931,34	11.798.184,19	513.381.249,02	1.210.227.498,13	1.735.406.931,34	GPR
Vorjahr		1.390.291.184,57	11.026.848,18	47.342.521,05	1.331.921.815,34	1.390.291.184,57	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		454.088,46	-	454.088,46	-	-	-
Vorjahr		454.088,46	-	454.088,46	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen		100.881.419,77	100.881.419,77	-	-	-	-
Vorjahr		97.720.335,45	97.720.335,45	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung		9.944.596,46	9.944.596,46	-	-	-	-
Vorjahr		9.258.469,34	9.258.469,34	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.020.255,08	7.402.702,50	617.552,58	-	-	-
Vorjahr		7.041.075,68	6.216.401,58	824.674,10	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		4.972.923,71	4.972.923,71	-	-	-	-
Vorjahr		1.374.972,08	1.374.972,08	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		104.966,21	104.966,21	-	-	-	-
Vorjahr		0,00	0,00	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten		50.778,75	50.778,75	-	-	-	-
Vorjahr		280.048,16	280.048,16	-	-	-	-
Gesamtbetrag		1.859.835.959,78	135.155.571,59	514.452.890,06	1.210.227.498,13	1.735.406.931,34	GPR
Vorjahr		1.506.420.173,74	125.877.074,79	48.621.283,61	1.331.921.815,34	1.390.291.184,57	GPR

GPR = Sicherung erfolgt durch Grundpfandrechte

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhaltet Verbindlichkeiten aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.899 (Vorjahr: TEUR 1.034) sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungen und im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organshaft in Höhe von TEUR 2.074 (Vorjahr: TEUR 341).

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GSW Immobilien AG, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GSW Immobilien AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Lagebericht) der GSW Immobilien AG und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie

den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art. 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

■ Werthaltigkeit der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten

Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang (Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) zur Bewertung des Sachanlagevermögens.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der GSW Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2018 unter den Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in Höhe von EUR 2.094 Mio sowie Grundstücke mit Geschäftsbauten in Höhe von EUR 46 Mio ausgewiesen.

Der Anteil dieser Posten an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 69 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen – angesetzt. Unterschreitet der beizulegende Wert der Wohn- und Geschäftsbauten den fortgeschriebenen Buchwert voraussichtlich dauernd, sind außerplanmäßige Abschreibungen erforderlich.

Die GSW ermittelt die beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten intern über ein Discounted-Cashflow-Modell. Zusätzlich wird durch die Jones Lang LaSalle SE (im Folgenden JLL) ein Bewertungsgutachten erstellt, das der GSW zur Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse für die Wohn- und Geschäftsbauten dient.

Die interne Bewertung und die Bewertungen von JLL erfolgten auf den Bemessungsstichtag 31. Dezember 2018.

In die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Werte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die

Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungstichtag das jährliche Mietwachstum sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten nicht werthaltig sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen, wie das jährliche Mietwachstum, sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

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

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

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

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von der GSW für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL überzeugt, die in ihrem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik beurteilt und die Ergebnisse mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen.

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

Wir haben überprüft, dass die Buchwerte der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung durch die GSW ermittelten beizulegenden Werten gedeckt sind.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Ermittlung der beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten zugrunde liegenden Annahmen und Parameter sind sachgerecht.

Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang (Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der GSW Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2018 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 263 Mio sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 82 Mio und Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 318 Mio ausgewiesen. Der Anteil dieser Posten an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 21 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Insofern ist es erforderlich zu ermitteln, ob der beizulegende Wert den Buchwert unterschreitet und eine Abschreibung vorzunehmen ist.

Die Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist komplex und beruht auf ermessensbehafteten Annahmen. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Anteile und Ausleihungen an bzw. Forderungen gegen bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Werte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten. Die von der GSW vorgenommene Ermittlung der beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten sowie die sich daraus ergebenden wesentlichen Bewertungsannahmen wurden oben unter dem besonders wichtigen Prüfungssachverhalt „Werthaltigkeit der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten“ beschrieben.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen nicht werthaltig sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile, Forderungen und Ausleihungen der Gesellschaft an verbundenen Unternehmen haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern, den beizulegenden Werten der Wohn- und Geschäftsbauten, auseinandergesetzt.

Wir haben unsere Erkenntnisse aus der Prüfung der beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten bei der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie

der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen verwertet. Die Vorgehensweise in der Prüfung entspricht diesbezüglich der oben dargestellten Vorgehensweise bei der Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten.

Wir haben überprüft, dass der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung durch das Unternehmen ermittelten beizulegenden Werten gedeckt ist sowie nachvollzogen, ob ermittelte Ab- und Zuschreibungsbedarfe korrekt erfasst wurden.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen zugrunde liegenden Annahmen und Parameter sind sachgerecht. Die angewandten Bewertungsmethoden stimmen mit den Bewertungsgrundsätzen überein.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Bericht des Aufsichtsrats.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der

Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen

Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 26. Juni 2018 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 6. November 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Jahresabschlussprüfer der GSW Immobilien AG tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 18. März 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Drotleff
Wirtschaftsprüfer



Kunisch
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 18. März 2019
GSW Immobilien AG



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Stellvertretende Vorstandsvorsitzende