



GSW Immobilien AG, Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

Inhaltsverzeichnis

I. Lagebericht 2014

II. Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

3. Anhang 2014

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitspiegel

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die GSW Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „GSW“ 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 rund 60.000 Wohnungen in Berlin ausgerichtet.

Die GSW wurde im November 2013 mehrheitlich durch die Deutsche Wohnen AG übernommen.

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

1.2. Rechtliche Struktur

Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der GSW betrug per 31. Dezember 2014 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.

Aktionärsstruktur

Wesentliche Anteilseigner der GSW sind per 31. Dezember 2014 die Deutsche Wohnen AG (93,09 %) sowie die Deutsche Bank AG (5,02 %). Die restlichen Aktien befinden sich im Streubesitz.

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.

2. Strategie und -steuerung

2.1. Strategie

Die GSW bewirtschaftet ihren eigenen Immobilienbestand in Berlin als Teilkonzern der Muttergesellschaft Deutsche Wohnen AG.

2.2. Steuerung

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

Seit dem Geschäftsjahr 2014 erfolgt die Steuerung des GSW-Teilkonzerns im Wesentlichen durch die Deutsche Wohnen AG.

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

Im Bereich Wohnungsbewirtschaftung sind die Entwicklungen der Quadratmetermiete und des Leerstands, differenziert nach definierten Portfolios, die Steuerungsgrößen für das Management. Hierzu gehören auch Umfang und Ergebnis der Neuvermietung sowie die Entwicklung der mit der Vermietung zusammenhängenden Kosten wie Instandhaltungs-, Vermietungsmarketing- und Betriebskosten sowie Mietausfälle. Alle Parameter werden monatlich ausgewertet und mit detaillierten Budgetansätzen verglichen. Hieraus lassen sich Maßnahmen ableiten bzw. Strategien entwickeln, die Mieterhöhungspotenziale bei kontrollierter Aufwandsentwicklung heben und so die operativen Ergebnisse stetig verbessern.

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

Die weiteren operativen Aufwendungen wie Personal- und Sachkosten sowie die nicht operativen Größen wie Finanzaufwendungen und Steuern sind ebenfalls Bestandteil des zentralen Planungs- und Steuerungssystems sowie des monatlichen Berichts an den Gesamtkonzernvorstand. Auch hier wird die laufende Entwicklung aufgezeigt und den Planwerten gegenübergestellt.

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

Um die operative Geschäftstätigkeit zu messen und mit dem Plan abzugleichen, wird als Kenngröße das bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) verwendet. Dabei stellt das Periodenergebnis den Ausgangswert dar, das um das neutrale Ergebnis bereinigt wird.

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

3. Portfoliosteuerung/ -strategie und -bewertung

3.1. Portfoliosteuerung und -strategie

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

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

3.2. Portfoliobewertung

Die positive Marktentwicklung des Berliner Wohnungsmarktes hat im Berichtsjahr angehalten, sodass eine Aufwertung des Immobilienbestands in Höhe von rund EUR 469 Mio. zum Stichtag vorgenommen wurde. Ein externes Gutachten von CB Richard Ellis zur Bewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag bestätigt das Bewertungsergebnis.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2014	31.12.2013
Wohneinheiten	48.054	48.423
Wohn- und Gewerbefläche in Tm ²	2.928	3.051
Vertragsmiete je m ² in EUR Wohnen	5,53	5,38
Like-for-like-Mietwachstum (Vermietungsbestand)		
in %	2,7	4,5
Wohnungsleerstand in %	2,4	2,3

4. Mitarbeiter

Nach der Übernahme durch die Deutsche Wohnen AG ergeben sich Veränderungen in der Mitarbeiterschaft der GSW. Zum Ende des Geschäftsjahres 2014 wurde der ehemalige Verwaltungsbereich der GSW geschlossen, woraus sich betriebsbedingte Kündigungen ergaben. Diese wurden im Rahmen eines mit dem Betriebsrat vereinbarten

Interessenausgleichs und Sozialplans ausgesprochen. Für die Abfindungsansprüche der Mitarbeiter wurden im Geschäftsjahr 2014 Rückstellungen gebildet.

Der Aufgaben des ehemaligen Verwaltungsbereichs der GSW werden seit Januar 2015 durch die Deutsche Wohnen AG übernommen.

Das Personalmanagement wird ab 2015 zentral durch den Bereich Human Resources der Konzernmutter Deutsche Wohnen AG übernommen.

Die wesentlichen mitarbeiterbezogenen Kennzahlen der GSW Immobilien AG stellten sich zum Stichtag wie folgt dar:

	31.12.2014	31.12.2013
Anzahl der Mitarbeiter (ohne Auszubildende)	260	322
Anzahl Auszubildende	12	18
Anzahl Studenten	7	7

5. Wirtschaftsbericht

5.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Weltwirtschaft

Die weltwirtschaftliche Entwicklung in der ersten Jahreshälfte 2014 ist gemäß dem Jahresgutachten des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Dies war insbesondere auf die anhaltende Konjunkturschwäche im Euro-Raum sowie ein gegenüber den Vorjahren eher gedämpftes Wachstum in den Schwellenländern zurückzuführen. Die globale Geldpolitik der Notenbanken war dabei weiterhin expansiv ausgerichtet. Im Euro-Raum wies Deutschland eine robuste Entwicklung auf; in anderen europäischen Staaten wie Portugal, Spanien und Griechenland waren erste Anzeichen der Erholung und Stabilisierung zu spüren. Der Sachverständigenrat geht in seinem Gutachten von einem Weltwirtschaftswachstum für 2014 von voraussichtlich 2,6 % aus, für 2015 werden rund 2,9 % erwartet.¹

Auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) bestätigt in seinen Wintergrundlinien 2014/15 nach einem schwachen ersten Halbjahr 2014 diesen positiven Trend und spricht von einer leichten Beschleunigung der Weltwirtschaft zum Jahresende 2014. Die Gründe für diese Entwicklung liegen laut DIW insbesondere in den Industrieländern, und hier vor allem in sinkenden Arbeitslosenquoten, steigenden Löhnen und einer niedrigen Inflation. Diese Faktoren stützen wiederum den privaten Konsum. So rechnet das DIW in 2014 mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von 3,4 % und in 2015 sogar von 3,8 %.²

¹ Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2014/15, erschienen im November 2014

² DIW - Wintergrundlinien 2014 - Wochenbericht 51+52. 2014

Entwicklung in Deutschland

Nach einem schwachen ersten Halbjahr hat sich die deutsche Wirtschaft zum Jahresende 2014 hin wieder stabilisiert und ist auf einen Aufwärtstrend eingeschwenkt, gestützt vor allem durch die starke Binnennachfrage.³ Für diese prognostiziert das DIW in 2014 eine Steigerung von 1,5 % und 1,4 % in 2015. Gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2014 um 1,6 % und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.⁴

In einem Umfeld moderater Teuerung – die Inflationsrate liegt in Deutschland bei 0,9 % in 2014 und wird für 2015 mit 0,7 % prognostiziert – ist die kräftige deutsche Binnenwirtschaft maßgeblich auf den Konsum der Privathaushalte zurückzuführen. Unterstützend wirken sich insbesondere der anhaltende Beschäftigungsaufbau sowie die insgesamt günstige Einkommensentwicklung aus.⁵ So erreichte auch die Zahl der Erwerbstätigen mit einem Zuwachs von 371.000 Personen auf 42,7 Mio. im Jahr 2014 zum achten Mal in Folge einen neuen Höchststand.⁶ Zudem profitierten die deutschen Exporteure von steigenden Ausfuhren infolge einer deutlich anziehenden Nachfrage aus den USA und Asien sowie einer moderaten Nachfrageausweitung des Euro-Raums.⁷

Zum vierten Mal in Folge erwartet das Statistische Bundesamt steigende Bevölkerungszahlen für Deutschland. Zum Jahresende 2014 lebten schätzungsweise knapp 81,1 Mio. Menschen in der Bundesrepublik, rund 300.000 mehr als noch zum Jahresanfang. Ursache hierfür ist der hohe Wanderungssaldo aus dem Ausland, den das Statistische Bundesamt auf mindestens 470.000 Personen in 2014 schätzt - der höchste Wert seit 1993. Auf der anderen Seite liegt das Geburtendefizit bei 190.000 bis 215.000 Menschen.⁸

5.2. Deutscher Wohnungsmarkt

Nach aktuellen Einschätzungen des Urban Land Institute ist Deutschland Europas größter Investmentmarkt für Wohnimmobilien. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in den sieben deutschen Großstädten nach wie vor hoch; der Anteil der Miete am verfügbaren Einkommen noch vergleichsweise niedrig.⁹

Dabei ist der Wohnungsmarkt in den deutschen Metropolregionen und ländlich geprägten Gebieten durch deutliche regionale Unterschiede geprägt.¹⁰ Die durch Zuwanderungsgewinne wachsenden Groß- und Universitätsstädte weisen deutliche Wohnungsengpässe auf, die mit spürbaren Miet- und Preissteigerungen einhergehen.¹¹ So sind gemäß F+B Mietspiegelindex

³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15.01.2015 – 16/15 i.V.m. DIW - Wintergrundlinien 2014 - Wochenbericht 51+52. 2014 i.V.m. Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2014/15, erschienen im November 2014

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15.01.2015 – 16/15 i.V.m. Pressemitteilung vom 13.02.2015 – 48/15

⁵ DIW - Wintergrundlinien 2014/15 - Wochenbericht 51+52. 2014 i.V.m. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 16.01.2015 – 17/15

⁶ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 05.01.2015 – 1/15 i.V.m. Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 24 vom 27.01.2015

⁷ DIW - Wintergrundlinien 2014/15 - Wochenbericht 51+52. 2014

⁸ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 21.01.2015 – 24/15 i.V.m. BBSR, Wohnungsengpässe in Ballungsgebieten, Juni 2014

⁹ Urban Land Institute und PwC: Emerging Trends in Real Estate Europe 2015

¹⁰ BBSR, Kleinräumige Wohnungsmarkttrends in Großstädten, September 2014

¹¹ BBSR, Kleinräumige Wohnungsmarkttrends in Großstädten, September 2014

die ortsüblichen Vergleichsmieten im Bestand im ersten Halbjahr 2014 um 1,7 % auf EUR 6,28 pro m² (erstes Halbjahr 2013: EUR 6,21 pro m² / +1,3 %) gestiegen. In Großstädten wie Stuttgart, München, Frankfurt am Main oder Hamburg liegen die Bestandsmieten deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt.¹²

Während die Ballungszentren und Metropolregionen stetige Bevölkerungszuwächse und eine Belebung der Neubautätigkeit verzeichnen, ist das Bild jenseits dieser Regionen ein ganz anderes: Zahlreiche ländliche Regionen weisen Bevölkerungsrückgänge auf und sind von einer schwachen oder rückläufigen Wohnungsnachfrage betroffen. Dementsprechend steigen die Leerstände; die Wohnungsmieten und Preise stagnieren.

Ein weiterer Trend zeigt sich im Anstieg der Haushalte: Seit 1991 ist die Zahl der Privathaushalte in Deutschland um 4,7 Mio. auf 39,9 Mio. im Jahr 2013 angestiegen. Während 1991 knapp 34 % aller Haushalte in Deutschland Einpersonenhaushalte waren, stieg der Anteil 2013 auf knapp 41 % an. Folglich sank auch die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 2,02 Personen in 2013, wohingegen sie 1991 noch bei 2,27 Personen gelegen hatte.¹³ Ferner begünstigt die in Deutschland vorherrschende gute Arbeitsmarktlage Zuzüge aus dem Ausland, insbesondere infolge der seit 2014 in Kraft getretenen vollständigen Arbeitnehmerfreizügigkeit für Rumänien und Bulgarien.¹⁴ Die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland wird aufgrund dieser Tendenzen vermutlich weiter zunehmen. Das Statistische Bundesamt geht in seiner Haushaltsvorausberechnung davon aus, dass bis 2030 die Zahl der Haushalte auf über 41 Mio. weiter steigen und dabei die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 1,9 Personen abnehmen wird. Insbesondere für die Zahl der Einpersonenhaushalte sowie ihren Anteil an der Gesamtzahl der Haushalte wird ein Anstieg auf über 43 % erwartet.¹⁵ Vor allem in Metropolregionen und vielen Universitätsstädten wird die Nachfrage nach Wohnraum durch die zunehmenden Haushaltszahlen und den Trend zu Singlehaushalten sowie durch gestiegene Wohnraumsprüche verstärkt.¹⁶

Zudem führen die Unsicherheiten auf den Kapital- und Finanzmärkten zu einer wachsenden Attraktivität von Wohnungen als Anlagealternative für die Altersvorsorge und Vermögensbildung. Darüber hinaus bewegen die stabile wirtschaftliche Entwicklung, die gestiegenen Einkommen sowie das historisch niedrige Zinsniveau viele Menschen zum Erwerb von Wohneigentum und verstärken somit die Nachfrage.¹⁷ Die Wohnimmobilie war auch 2014 eines der beliebtesten Anlageziele auf dem deutschen Immobilienmarkt. Dies belegt das weiterhin hohe Transaktionsvolumen des Jahres 2014. Nach Analysen von CBRE wechselten rund 226.000 Wohneinheiten mit einem Gesamtwert von EUR 13,3 Mrd. den Eigentümer. Mit nur knapp 3 % weniger als im Rekordjahr 2013 stellt dies das zweithöchste Volumen seit 2007 dar.¹⁸

Der gestiegenen Nachfrage auf Käufer- und Mieterseite stand in den vergangenen Jahren zunächst noch eine geringe Neubautätigkeit gegenüber. Nach einem historischen Tiefstand im Jahr 2009 mit 160.000 Fertigstellungen ist für den Wohnungsbau inzwischen aber wieder

¹² F + B Mietspiegelindex 2014, Stichtag: 01.07.2014

¹³ Statistisches Bundesamt, Haushalte 2013, Internetpräsenz, abgerufen am 13.01.2015

¹⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 21.01.2015 – 24/15

¹⁵ Statistisches Bundesamt, Vorausberechnung der Haushalte bis 2030, Internetpräsenz, abgerufen am 23.01.2015

¹⁶ BBSR, Wohnungsentpässe in Ballungsgebieten, Juni 2014 i.V.m. GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015, November 2014

¹⁷ BBSR, Wohnungsentpässe in Ballungsgebieten, Juni 2014 i.V.m. BBSR, Wohneigentum stärken, August 2013 i.V.m. GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015, November 2014

¹⁸ CBRE Pressemitteilung vom 07.01.2015 i.V.m. Jones Lang LaSalle, Presseinformation vom 08.01.2015

ein Wachstumstrend zu verzeichnen. 2013 wurden rund 270.000 Wohnungen genehmigt – ein Plus von rund 13 % im Vergleich zum Vorjahr. Ebenso stieg die Zahl der Baufertigstellungen in 2013 um etwa 7 % auf rund 215.000. Dabei ist festzustellen, dass die Neubautätigkeit insbesondere in Märkten mit hoher Wohnungsnachfrage zunimmt. Allerdings reagiert der zunehmende Wohnungsneubau damit nur verzögert auf den erhöhten Bedarf und reicht derzeit nicht aus, um die gestiegene Nachfrage insbesondere in den dynamischen Wachstumsregionen zu decken. Die Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gehen von einem Neubaubedarf von jährlich rund 250.000 Wohnungen in Deutschland aus.¹⁹

5.3. Berliner Wohnungsmarkt

Großraum Berlin

Berlin ist nicht nur die deutsche Hauptstadt, sondern mit über 3,5 Mio. Einwohnern²⁰ und fast 1,8 Mio. Erwerbstätigen²¹ auch die größte Stadt Deutschlands. Der Großraum Berlin umfasst die Stadt Berlin sowie das nahe Berliner Umland, wozu unter anderem die Stadt Potsdam zählt.

Berlin als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort

Die Berliner Wirtschaft befindet sich weiterhin im Aufwärtstrend. Der Tourismus bleibt das zentrale Standbein der Berliner Wirtschaftskraft und rangiert europaweit an dritter Stelle nach London und Paris.²² So waren im November 2014 die Besucherzahlen um rund 9 % höher als noch im Vorjahresmonat.²³ Die Wachstumsbranchen Information, Kommunikation und Gesundheit entwickeln sich weiter dynamisch und die digitale Medienbranche stärkt das Image Berlins als wachsende Metropole. Berlin weist zudem im bundesweiten Vergleich die meisten Unternehmensgründungen pro Kopf auf – mit einem Plus von rund 31.600 in den ersten neun Monaten 2014.²⁴ Das Berliner Bruttoinlandsprodukt ist im ersten Halbjahr 2014 um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen²⁵. Für 2015 wird ein Wachstum von 1,7 % erwartet.²⁶ Unternehmen wie die Deutsche Bahn, die Berliner Verkehrsbetriebe, Siemens, Zalando und Axel Springer haben ihren Hauptsitz in Berlin und gehören gleichzeitig zu den größten und wichtigsten Arbeitgebern in der Hauptstadt. Weitere wichtige Arbeitgeber kommen aus dem Gesundheitssektor. So sind die renommierte Charité auf Platz 2 sowie das Vivantes Netzwerk für Gesundheit auf Platz 3 der größten Arbeitgeber in Berlin mit insgesamt über 31.000 Beschäftigten.²⁷

¹⁹ BBSR, Wohneigentum stärken, August 2013 i.V.m. Wohnungseingänge in Ballungsgebieten, Juni 2014 i.V.m. Kleinräumige Wohnungsmarkttrends in Großstädten, September 2014

²⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 30 vom 12.02.2015

²¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 163 vom 17.06.2014

²² Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Pressemitteilung vom 07.01.2015 i.V.m. CBRE Berlin Hyp, Wohnmarktreport Berlin 2015

²³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 10 vom 13.01.2015

²⁴ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Konjunkturbericht: Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 3. Quartal 2014 vom 27.11.2014

²⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 272 vom 30.09.2014

²⁶ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Pressemitteilung vom 07.01.2015

²⁷ IHK Berlin, Berliner Wirtschaft in Zahlen, Ausgabe 2014

Das Wachstum der Berliner Wirtschaft spiegelt sich auch in der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt wider. Im Jahr 2014 stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin im Vorjahresvergleich um 1,7 % auf über 1,8 Mio. – damit ist der höchste Stand seit dem Jahr 2000 erreicht. Darüber hinaus weist Berlin den höchsten Beschäftigungszuwachs aller Bundesländer seit 2012 auf und liegt erneut über dem Bundesdurchschnitt von 0,9 %.²⁸ Der starke Personalaufbau betraf in erster Linie den Dienstleistungssektor, der rund 84 % der Berliner Wirtschaftsleistung erbringt und stabil wächst. Neue Arbeitsplätze entstanden hier neben den wirtschaftlichen Dienstleistungen vor allem in den Branchen Gesundheits-/Sozialwesen, Information/Kommunikation, Erziehung/Unterricht sowie Handel.²⁹ Entsprechend den positiven Beschäftigungszahlen lag die Arbeitslosenquote 2014 mit 11,1 % erneut unter dem Vorjahreswert von 11,7 % und damit auf dem niedrigsten Stand seit 1994.³⁰ Die durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste der Berliner Arbeitnehmer einschließlich Sonderzahlungen haben sich im dritten Quartal 2014 um 2,1 % im Vergleich zum Vorjahresquartal und damit deutlich stärker als die Verbraucherpreise (+0,7 %) erhöht.³¹ Damit einher geht eine Kaufkraft, die pro Kopf um 3,1 % auf EUR 20.517 angestiegen ist. Sie liegt jedoch noch unterhalb des bundesweiten Durchschnittswerts von EUR 21.879 pro Kopf.³²

Berlin hat durch die geografische Lage, günstige Verkehrswege und das spezialisierte Lehrangebot an den Universitäten eine wichtige Funktion für den Ausbau internationaler Wirtschaftsbeziehungen. Die Bundeshauptstadt genießt zudem mit ihrer Vielzahl an Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen einen hervorragenden Ruf als Wissenschafts- und Forschungsstandort.³³

Die sehr positive wirtschaftliche Lage Berlins färbt auch auf das Umland ab. Insbesondere ist hier Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg hervorzuheben. Sie weist seit mehreren Jahren einen positiven Zuwanderungssaldo auf. Ende September 2014 lebten insgesamt 163.668 Einwohner in der Stadt.³⁴ Die Prognosen bis 2030 gehen von einem stetigen Bevölkerungswachstum und von einem Anstieg der Einwohnerzahlen von 14 % auf rund 178.800 Personen aus.³⁵

Wohnungsmarkt Berlin

Der Berliner Wohnungsmarkt besticht als eine der attraktivsten deutschen Wachstumsregionen und ist gekennzeichnet durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig relativ geringer Bautätigkeit. Das unterstreichen auch die Ergebnisse einer aktuellen Studie vom Urban Land Institute und PwC: Danach rangiert Berlin

²⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 24 vom 27.01.2015

²⁹ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Konjunkturbericht: Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 3. Quartal 2014 vom 27.11.2014 i.V.m. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 24 vom 27.01.2015

³⁰ Bundesagentur für Arbeit, erstellt am 16.01.2015

http://www.pub.arbeitsagentur.de/hst/services/statistik/000000/html/start/karten/aloq_land_jahr.html

³¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 13 vom 20.01.2015

³² MB - Research GmbH, Kaufkraft 2014 in Deutschland

³³ CBRE Berlin Hyp, Wohnungsmarktreport Berlin 2015

³⁴ Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Stand: 31.12.2014

³⁵ Landeshauptstadt Potsdam, Statistik und Wahlen 4/2012, Bevölkerungsprognose Potsdam 2011-2030

bei Investoren auf Platz 1 in Europa mit den größten Investitionschancen aufgrund sehr guter Fundamentaldaten und eines günstigen Preisniveaus im internationalen Vergleich.³⁶

Gemäß jüngsten Erhebungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg setzt sich das seit ca. zehn Jahren anhaltende Bevölkerungswachstum in Berlin weiter fort. Ende 2014 lebten über 3,5 Mio. Menschen in Berlin, etwa 44.700 mehr als noch zum Jahresanfang. Insbesondere Zuwanderungsgewinne sind dafür verantwortlich.³⁷ Die Zahl der nachfragenden Haushalte ist für den Wohnungsmarkt eine wesentliche Größe. So ist die Zahl der Einpersonenhaushalte in Berlin seit 2007 um 1,8 % auf rund 1,05 Mio. angestiegen. Damit waren 2013 mehr als die Hälfte aller Haushalte Singlehaushalte, wobei besonders alte und junge Menschen alleine wohnen. Durchschnittlich lebten 2013 1,77 Personen pro Haushalt, verteilt auf insgesamt rund 1,93 Mio. Privathaushalte³⁸. Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass dieser Trend anhält.³⁹ Nach Schätzungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird die Anzahl der Berliner Haushalte bis 2025 um rund 120.000 bzw. 5,9 % steigen; insbesondere die Singlehaushalte werden dabei weiter zunehmen.⁴⁰

Mit einer Eigentumsquote von lediglich 16 % weist Berlin den niedrigsten Wert aller deutschen Metropolen und Bundesländer auf. Im bundesweiten Durchschnitt beträgt die Wohneigentumsquote rund 44 %.⁴¹ Dementsprechend ist der Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand in Berlin am höchsten.⁴²

Der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum steht jedoch kein ausreichendes Angebot gegenüber. Zwar wurden 2013 rund 4.650 Neubauwohnungen fertiggestellt, 10,5 % mehr als ein Jahr zuvor, allerdings davon nur 2.629 Wohnungen im Geschosswohnungsbau.⁴³ Die Baugenehmigungen haben sich in den ersten neun Monaten 2014 nach einem Anstieg um 40 % im Vorjahreszeitraum noch einmal signifikant um 75,2 % erhöht⁴⁴. Sie würden den steigenden Bedarf nach Wohnraum durch den Bevölkerungszuwachs jedoch noch immer nicht abdecken.⁴⁵ Bei einer durchschnittlichen Größe von 1,77 Personen pro Haushalt ergibt sich in 2014 ein Zuwachs von rund 25.250 Haushalten.⁴⁶

Dabei ist nicht der Mangel an adäquaten Bauflächen die Ursache für die unzureichende Bautätigkeit. Vielmehr kosteten Neubauwohnungen im ersten Halbjahr 2014 in Berlin rund EUR 10,50 pro m² und damit rund ein Drittel mehr als Wohnungen aus dem Bestand.⁴⁷ Auch der Leerstand bietet kaum bzw. keine Reserven für die Angebotsseite, da dieser mittlerweile bei 2 %, also unterhalb der Fluktuationsreserve liegt.⁴⁸

³⁶ Urban Land Institute und PwC: Emerging Trends in Real Estate Europe 2015 i.V.m. CBRE Berlin Hyp, Wohnmarktreport Berlin 2015

³⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 30 vom 12.02.2015

³⁸ IBB, Wohnungsmarktbericht 2013 vom 28.02.2014 i.V.m. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Die kleine Berlin Statistik 2014 i.V.m. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. PM Nr. 345 vom 17.12.2014

³⁹ CBRE Berlin Hyp, Wohnmarktreport Berlin 2015

⁴⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Die kleine Berlin Statistik 2014 i.V.m. IBB, Wohnungsmarktbericht 2013 vom 28.02.2014

⁴¹ BBU-Marktmonitor 2014 i.V.m. CBRE Berlin Hyp, Wohnungsmarktbericht Berlin 2015

⁴² BBU-Marktmonitor 2014

⁴³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 122 vom 12.05.2014

⁴⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 305 vom 10.11.2014

⁴⁵ CBRE Berlin Hyp, Wohnmarktreport Berlin 2015

⁴⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 30 vom 12.02.2015

⁴⁷ JLL Residential City Profile Berlin – 1. Halbjahr 2014 i.V.m. F + B Mietspiegelindex 2014

⁴⁸ CBRE Residential City Report Berlin Q3 2014 i.V.m. IBB Wohnungsmarktbericht 2013 i.V.m. BBU-Marktmonitor 2014

Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage führt konsequenterweise zu steigenden Miet- und Kaufpreisen. Die Mieten im Berliner Bestand haben in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugelegt. Im Zeitraum zwischen 2005 und 2013 kletterte die Nettokaltmiete gemäß Mietspiegel in der Hauptstadt um rund 23 %.⁴⁹

Neben den Bestandsmieten sind laut des durch Jones Lang LaSalle für Berlin veröffentlichten Residential City Reports auch die Neuvertragsmieten gestiegen – seit 2004 um rund 44 %. Im ersten Halbjahr 2014 betragen diese im Mittel (Median) EUR 8,65 pro m² – ein deutliches Plus von 7,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Eine entsprechende Entwicklung ist für die Kaufpreise von Eigentumswohnungen zu beobachten: Im ersten Halbjahr 2014 verteuerten sich diese um 13 % und wurden im Mittel (Median) für EUR 2.770 angeboten. Für eine Neubauwohnung wurden im ersten Halbjahr 2014 im Durchschnitt sogar EUR 3.700 pro m² aufgerufen – eine Preiserhöhung von 4,5 % zum Vorjahreszeitraum.⁵⁰ Im Vergleich dazu ist die Inflationsrate 2013 um 2,2 % und 2014 um 0,8 % gestiegen.⁵¹ Nicht zuletzt aufgrund der genannten Entwicklungen und der immer noch moderaten Mieten im Vergleich zu anderen Metropolen, ist Berlin für nationale und internationale Investoren ein Markt von großem Interesse.⁵² Der Metropolraum auf den 2014 rund EUR 2,5 Mrd. bzw. rund 19 % des gesamten Transaktionsvolumens entfielen, ist einer der gefragtesten deutschen Investmentstandorte für Wohnimmobilien.⁵³

6. Geschäftsverlauf

Portfolioentwicklung

In einer Stichtagsbetrachtung per 31. Dezember 2014 erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete auf 5,53 EUR/m² Wohnfläche (31. Dezember 2013: 5,38 EUR/m² Wohnfläche). Gleichzeitig war ein leichter Anstieg der Leerstandsquote⁵⁴ im Wohnungsbestand am 31. Dezember 2014 auf nunmehr 2,4% zu verzeichnen (31. Dezember 2013: 2,3 %).

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgten keine Immobilienankäufe. Es erfolgten lediglich Veräußerungen von 511 Wohn- und Gewerbeeinheiten (2013: 1.223 Einheiten) an Eigennutzer und Kapitalanleger. Insgesamt erzielte die GSW Veräußerungsgewinne von 14,6 Mio. EUR.

Abschluss eines Beherrschungsvertrages mit der Deutsche Wohnen AG und Abfindungsangebot an die Aktionäre der GSW Immobilien AG

Die Deutsche Wohnen AG als herrschendes Unternehmen und die GSW als beherrschtes Unternehmen haben am 30. April 2014 einen Beherrschungsvertrag abgeschlossen. Die Hauptversammlungen der Deutsche Wohnen und der GSW haben dem Abschluss des

⁴⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berliner Mietspiegel 2005-2013

⁵⁰ JLL Residential City Profile Berlin – 1. Halbjahr 2014 i.V.m. CBRE Residential City Report Berlin Q3 2014

⁵¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 2 vom 06.01.14 sowie Nr. 2 vom 05.01.2015

⁵² Emerging Trends in Real Estate Europe 2015, Urban Land Institute und PwC i.V.m. CBRE Pressemitteilung vom 07.01.2015 i.V.m. CBRE Berlin Hyp, Wohnmarktreport Berlin 2015

⁵³ CBRE Pressemitteilung vom 07.01.2015 i.V.m. Jones Lang LaSalle, Pressemitteilung vom 08.01.2015

⁵⁴ Anzahl nicht vermieteteter Wohneinheiten im Verhältnis zu den vermietbaren Wohneinheiten

Beherrschungsvertrages zugestimmt. Der Beherrschungsvertrag ist am 4. September 2014 in das Handelsregister eingetragen worden.

Im Rahmen des Beherrschungsvertrags hat sich die Deutsche Wohnen AG verpflichtet, auf Verlangen der außenstehenden Aktionäre der GSW Immobilien AG deren Aktien gegen Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Deutsche Wohnen AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 im Umtauschverhältnis 7 Stückaktien der Deutsche Wohnen AG gegen 3 Stückaktien der GSW Immobilien AG zu erwerben (Abfindungsangebot).

Die Deutsche Wohnen AG garantiert denjenigen außenstehenden Aktionären der GSW Immobilien AG, die von dem Abfindungsangebot keinen Gebrauch machen wollen, als angemessenen Ausgleich für die Laufzeit des Beherrschungsvertrags die Leistung einer jährlichen festen Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende. Die Garantiedividende entspricht pro Geschäftsjahr der GSW Immobilien AG für jede auf den Inhaber lautende Aktie der GSW Immobilien AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 einem Betrag von EUR 1,40 (hergeleitet aus einem Bruttobetrag von EUR 1,66 abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer und etwaigem Solidaritätszuschlag zu dem in dem jeweiligen Geschäftsjahr gültigen Prozentsatz).

Keine Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2013

Auf der Hauptversammlung am 18. Juni 2014 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 der GSW Immobilien AG in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen. Demzufolge wurde auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2013 verzichtet.

Interessenausgleich und Sozialplan vereinbart

Durch die Schließung des Verwaltungsbereiches der GSW zum Jahresende 2014 ergeben sich betriebsbedingte Kündigungen für Mitarbeiter aus diesem Unternehmensbereich. In diesem Zusammenhang haben Arbeitgeber- und Arbeitnehmerseite im September 2014 Vereinbarungen im Hinblick auf einen sozialverträglichen Mitarbeiterabbau getroffen. Daraus resultieren im Geschäftsjahr 2014 Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von EUR 14,9 Mio.

Rückzahlung der Wandelanleihe und Refinanzierung von Darlehen

Am 31. Dezember 2013 standen noch Wandelanleihen aus. Diese wurden im Januar 2014 vollständig zurückgezahlt.

Im vierten Quartal 2014 erfolgte eine umfangreiche Refinanzierung von Bestandsdarlehen. Dabei wurden Darlehen im Umfang von rund 617 Mio. EUR zurückgezahlt und neue Darlehen im Umfang von rund 633 Mio. EUR aufgenommen.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2014 war durch den Zusammenschluss mit der Konzernmutter Deutsche Wohnen AG gekennzeichnet. Gleichzeitig hat sich das operative Geschäft positiv entwickelt. Das Betriebsergebnis konnte von 37,4 Mio. EUR auf 60,1 Mio. EUR gesteigert werden. Die positive Marktentwicklung schlägt sich in der Bewertung der Immobilien nieder, bei denen

Wertaufholungen von rund 68,9 Mio. EUR vorgenommen worden sind. Das Geschäftsjahr 2014 schließt die GSW mit einem Jahresergebnis von 3,6 Mio. EUR (Vorjahr: -8,4 Mio. EUR) ab.

7. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

7.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich anhand ausgewählter Posten der Gewinn und Verlustrechnung bereinigt um neutrale Ergebnisbestandteile wie folgt dar:

	2014		2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen	358.137	97,9	351.843	97,9
Betriebliche Erträge	7.690	2,1	7.393	2,1
	365.827	100,0	359.236	100,0
Materialaufwand	218.146	60,7	211.752	58,9
Personalaufwand	18.080	5,0	24.332	6,8
Planm. Abschreibungen	45.313	12,6	40.473	11,3
Betriebliche Aufwendungen	24.156	6,7	45.305	12,6
Betriebsergebnis (EBIT)	60.132	16,7	37.374	10,4
Finanzergebnis	-51.058	-14,2	-54.957	-15,3
Ertragssteuern	3	0,0	-108	0,0
Neutrales Ergebnis	-5.446	-1,5	9.264	2,6
Jahresergebnis	3.631	1,0	-8.426	-2,3

Im Geschäftsjahr 2014 erhöhten sich die Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen um rd. 6,3 Mio. EUR auf 358,1 Mio. EUR (2013: 351,8 Mio. EUR). Dieser Anstieg ergibt sich aus den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 316,3 Mio. EUR (2013: 291,6 Mio. EUR), die sich im Wesentlichen aus den Immobilienankäufen des Geschäftsjahres 2013 ergeben, die sich erst im Geschäftsjahr 2014 in der Ertragslage widerspiegeln. Die Bestandsveränderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten haben sich um 4,1 Mio. EUR verringert. Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften sind hingegen durch ein geringeres Verkaufsvolumen um 14,2 Mio. EUR auf 35,1 Mio. EUR (2013: 49,3 Mio. EUR) zurückgegangen.

Einhergehend mit den Umsatzanstiegen aus der Vermietung haben sich die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um rd. 16,3 Mio. EUR auf 197,5 Mio. EUR (2013: 181,2 Mio. EUR) erhöht. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind analog dem Rückgang der Verkaufserlöse um 9,8 Mio. EUR auf 20,5 Mio. EUR gesunken.

Die laufenden Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr 2014 in aufgrund eines geringeren Personalbestandes zurückgegangen. Zudem hat der Übergang der Vorstandsvergütung auf die Deutsche Wohnen AG zu einem Rückgang der Personalaufwendungen beigetragen.

Der Rückgang der betrieblichen Aufwendungen auf 24,2 Mio. EUR (2013: 45,3 Mio. EUR) resultiert insbesondere aus Sachkosteneinsparungen bei der GSW. Zudem waren die Aufwendungen des Vorjahres durch Einmalaufwendungen wie eine nichtrealisierte Kapitalerhöhung sowie die Prüfung des Übernahmeangebots der Deutsche Wohnen AG und die Bildung von Rückbaurückstellungen am Verwaltungsgebäude der GSW belastet.

Insgesamt ergab sich bei der GSW ein deutlicher Anstieg des laufenden Bewirtschaftungsergebnisses (EBIT). Dieser ergibt sich in erster Linie durch die beschriebenen Ergebnisanstiege aus der Hausbewirtschaftung sowie den Kosteneinsparungen.

Das Finanzergebnis ist im Geschäftsjahr 2014 auf -51,1 Mio. EUR (2013: -55,0 Mio. EUR) zurückgegangen und hat damit zum positiven Jahresergebnis beigetragen. Der Rückgang ergab sich vor allem aus einem geringeren Zinsniveau sowie einem verringerten Darlehensbestand.

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
	TEUR	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.031	998
Aufwendungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	-1.122	0
Steuernachzahlungen / - erstattungen für Vorjahre	-11.124	233
Erträge aus Wertaufholungen	70.935	16.427
Außerplanmäßige Abschreibungen	-18.456	-8.395
Aufwendungen Restrukturierung	-13.018	0
Aufwendungen Refinanzierung	-35.692	0
	-5.446	9.264

Das neutrale Ergebnis des Geschäftsjahres 2014 wird vor allem durch die Bewertungseffekte beim Anlagevermögen bestimmt. Weiterhin werde darin auch die Einmaleffekte abgebildet, die sich aus der Restrukturierung und der Refinanzierung ergeben haben. So sind Aufwendungen für die Bildung von Restrukturierungsrückstellungen für Abfindungen aus der Sozialplanvereinbarungen (13,0 Mio. EUR) sowie Aufwendungen für Vorfälligkeitsentschädigungen und die Ablösung von Derivaten (35,7 Mio. EUR) im Rahmen der Refinanzierung angefallen.

Somit ergibt sich im Geschäftsjahr 2014 insgesamt ein Jahresergebnis von 3,6 Mio. EUR.

7.1.1. Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 18,9 Mio. EUR.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug 48,0 Mio. EUR (Vorjahr -168,0 Mio. EUR) und beinhaltet Zuflüsse aus der Veräußerung von Immobilien von 35,0 Mio. EUR sowie Zuflüsse aus der Zurückzahlung von Ausleihungen in Höhe von 16,6 Mio. EUR. Dem stehen Zahlungsmittelabflüsse von 3,7 Mio. EUR für Investitionen in das übrige Anlagevermögen gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -45,3 Mio. EUR (Vorjahr 14,2 Mio. EUR) ergibt sich aus dem Saldo der Darlehensneuaufnahme und der Darlehenstilgung (7,7 Mio. EUR) sowie der Rückzahlung des verbliebenen Teils der Wandelschuldverschreibung (1,9 Mio. EUR). Weiterhin sind im Rahmen der Refinanzierung angefallene zahlungswirksame Sonderaufwendungen für Vorfälligkeitsentschädigungen und die Ablösung von Derivaten in Höhe von 35,7 Mio. EUR enthalten.

Insgesamt hat der Finanzmittelfonds damit um 21,6 Mio. EUR zugenommen. Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2014 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

7.2. Vermögenslage

	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
Langfristiges Vermögen				
Anlagevermögen	2.677.883	92,5%	2.701.861	93,4%
	2.677.883	92,5%	2.701.861	93,4%
Kurzfristiges Vermögen				
Vorräte	123.220	4,3%	114.422	4,0%
Mietforderungen und Übrige Aktiva	48.493	1,7%	54.607	1,9%
Flüssige Mittel	44.013	1,5%	22.442	0,8%
	215.725	7,5%	191.471	6,6%
	2.893.608	100,0%	2.893.331	100,0%
Passiva				
Langfristige Mittel				
Eigenkapital	1.111.595	38,4%	1.107.964	38,3%
Pensionsrückstellungen	1.741	0,1%	1.790	0,1%
Sonstige Rückstellungen	5.634	0,2%	21.151	0,7%
Kreditverbindlichkeiten	1.240.529	42,9%	670.882	23,2%
	2.359.500	81,5%	1.801.788	62,3%
Kurzfristige Mittel				
Sonstige Rückstellungen	29.126	1,0%	17.636	0,6%
Kreditverbindlichkeiten	230.629	8,0%	819.485	28,3%
Übrige Passiva	274.352	9,5%	254.423	8,8%
	534.108	18,5%	1.091.544	37,7%
	2.893.608	100,0%	2.893.331	100,0%

Die langfristigen Mittel enthalten alle Positionen mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Das Anlagevermögen blieb im Vorjahresvergleich relativ konstant. Hier glichen sich die Buchwertabgänge der veräußerten Immobilien von 19,7 Mio. EUR (Vorjahr 28,2 Mio. EUR) und die Abschreibungen von 63,8 Mio. EUR (Vorjahr 48,9 Mio. EUR) annähernd mit den Wertaufholungen der Immobilien von 68,9 Mio. EUR (Vorjahr 16,1 Mio. EUR) aus.

Das kurz- und mittelfristige Vermögen blieb im Vorjahresvergleich relativ konstant. Höheren Unfertigen Leistungen aus noch abzurechnenden Betriebskosten (+8,8 Mio. EUR) stehen rund 8,8 Mio. EUR geringere Mietforderungen und übrige Aktive gegenüber. Hingegen haben sich die flüssigen Mittel vor allem aufgrund des verbesserten Betriebsergebnisses erhöht.

Das Eigenkapital erhöhte sich in 2014 im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss von 3,6 Mio. EUR. Eine Dividendenausschüttung fand nicht statt. Die Eigenkapitalquote blieb damit konstant 38,4% (31. Dezember 2013: 38,3%).

Per Saldo und unter Einbeziehung der Tilgungen und der erfolgten Refinanzierung von Darlehen sowie der Rückzahlung der Verbindlichkeiten aus den restlichen Wandelschuldverschreibungen ergibt sich ein Rückgang der Kreditverbindlichkeiten um 19,2 Mio. EUR. Durch die Refinanzierung hat sich die Fälligkeitsstruktur der

Kreditverbindlichkeiten verlängert, sodass sich im Vorjahresvergleich ein deutlicher Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ergibt.

Die übrigen Passiva beinhalten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen von 116,1 Mio. EUR (31. Dezember 2013: 112,2 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Konzernunternehmen von 118,2 Mio. EUR (31. Dezember 2013: 113,3 Mio. EUR).

Im Geschäftsjahr 2014 hat die GSW jederzeit ihre darlehensvertraglichen Verpflichtungen erfüllt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2014 liegen keine wesentlichen Risiken vor, die die Vermögens-Finanz- und Ertragslage des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

8. Nachtragsbericht

Zum 1. Januar 2015 haben sich Veränderungen im Vorstand ergeben: Lars Wittan wurde Vorstandsvorsitzender der GSW und Frau Dr. Kathrin Wolff wurde als neues Vorstandsmitglied bestellt. Michael Zahn und Andreas Segal sind mit dem Jahreswechsel aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

9. Risiko- und Chancenbericht

9.1. Risikomanagement

Die GSW Immobilien AG prüft kontinuierlich sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum der GSW gesichert werden können. Um solche Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Alle wesentlichen Aspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren, ist dabei von hoher Bedeutung. Nur so kann mit den Risiken professionell umgegangen werden. Dazu ist bei der GSW ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller die GSW betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Zentraler Bestandteil dieses Systems ist ein detailliertes Reporting, das kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt wird. Es stellt anhand relevanter operativer Kennzahlen und Finanzkennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risikofeldern her. Wir fokussieren uns dabei insbesondere auf die Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und der Wohnungsprivatisierungen, auf den Cashflow, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

Durch eine intensive Kommunikation innerhalb der Führungsebene haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen Kenntnis. Abweichende Entwicklungen oder entstehende Risiken, die potenziell bestandsgefährdend sein könnten, werden damit frühzeitig aufgedeckt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Die Informationen aus dem Risikomanagement werden quartalsweise dokumentiert. Der Aufsichtsrat erhält zu jeder seiner Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten

Fragestellungen und Entwicklungen des Konzerns. Darüber hinaus wird das interne Risikomanagementhandbuch bei Bedarf aktualisiert.

Das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess versteht sich als Teil des internen Kontrollsystems.

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

- Bei der GSW besteht eine einfache, klare und eindeutige Organisationsstruktur, deren Prozesse nach innen und außen durch Kontroll- und Überwachungsmechanismen abgesichert sind.
- Die Kontrollmechanismen im Rechnungswesen werden größtenteils automatisch durch Standardsoftware von SAP umgesetzt.
- Bei rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- Zur umfassenden Analyse und Steuerung potenzieller oder bestehender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme.
- Funktionen des Konzernrechnungslegungsprozesses sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Abteilungen entsprechen in quantitativer und qualitativer Hinsicht den Anforderungen an ein IKS.
- Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten des Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitätskontrollen sowie durch manuelle Kontrollen und die eingesetzte Software überprüft.
- Wesentliche rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen analytischen Prüfungen. Das bestehende konzernweite Risikomanagementsystem wird kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.
- Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss befassen sich regelmäßig mit den relevanten Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und des Prüfungsauftrags und hinterfragen die Abschlüsse kritisch.

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

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

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

9.2. Risikobericht

Strategische Risiken

Makroökonomische Risiken ergeben sich potentiell aus weltwirtschaftlichen Krisen, die sich je nach Verlauf auch negativ auf die GSW auswirken können. Dies könnte zum Beispiel die Refinanzierungsmöglichkeiten an den internationalen Kapitalmärkten erschweren oder die Inflation negativ beeinflussen.

Zudem besteht das inhärente Risiko, dass veränderte Markttrends am Immobilienmarkt nicht frühzeitig erkannt werden. So könnte sich zum Beispiel die demografische Entwicklung insoweit verändern, dass die GSW gegebenenfalls keine adäquaten Wohnungsangebote im jeweiligen Wohnsegment unterbreiten kann..

Rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

Rechtliche 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.

Gesellschaftsrechtliche Risiken: Weiterhin können sich Risiken aus durchgeführten oder künftigen Unternehmenszusammenschlüssen ergeben. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, gibt der Vorstand im konkreten Fall alle notwendigen Analysen in Auftrag, um sich ein umfassendes Bild zu verschaffen und Anregungen zu erhalten, wie den identifizierten Risiken begegnet werden kann. Außerdem lässt sich der Vorstand bereits vor dem Beginn von konkreten Verhandlungen sowohl von der internen Abteilung „Legal/Compliance“ als auch von externen Rechtsberatern renommierter Anwaltskanzleien eingehend beraten. Der Vorstand ist sich bewusst, dass ein strategisches externes Wachstum nicht unter allen Umständen zu verfolgen ist.

Steuerliche Risiken: Die Geschäftstätigkeit der GSW unterliegt den steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, die sich nachteilig verändern können. Es ist möglich, dass die GSW nach Betriebsprüfungen der Konzerngesellschaften zusätzliche Steuern entrichten muss. Der derzeitige Stand der Betriebsprüfungen ist im Abschluss entsprechend berücksichtigt.

Die GSW unterliegt den Regelungen zur Zinsschranke, welche die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen im Rahmen der steuerlichen Einkommensermittlung beschränkt. Es ist nicht ausgeschlossen, steuerliche Belastungen aus diesen Regelungen resultieren können, da die Betriebsprüfungen noch nicht abgeschlossen sind.

Weiterhin können durch die Veränderung der Anteilseigner- und Organisationsstruktur der GSW ggf. Grunderwerbsteuern ausgelöst werden oder steuerliche Verlustvorträge untergehen.

IT-Risiken

Aufgrund der hohen Prozessautomatisierung und IT-Unterstützung stellt ein Ausfall des IT-Systems oder ein Angriff auf die Sicherheit der Systeme durch Viren oder Trojaner ein hohes Risiko dar. Zur Steuerung und Minimierung dieser Risiken setzt die GSW deshalb spezialisierte externe Dienstleister und technische Sicherheitsvorkehrungen ein. Die Systeme sowie Notfall- und Krisenprozesse im zentralen Rechenzentrum werden zudem fortlaufend überprüft und optimiert.

Personalwirtschaftliche Risiken

Im Rahmen der Integration der GSW in die Deutsche Wohnen AG wurden Risiken wie Fluktuation und Produktivitätsverlust durch Wegfall von Knowhow identifiziert. Diese Risiken werden dadurch abgemindert, dass eine Übergabe der Arbeitsgebiete erfolgt. Den betroffenen Mitarbeitern wurden zudem Perspektiven bei der Deutschen Wohnen AG aufgezeigt bzw. ein sozialverträglicher Ausgleich angeboten.

Marktrisiken

Marktrisiken können im Vermietungsmarkt entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Marktmieten stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Mietern einschränkt. Darüber hinaus könnte auch ein Rückgang der verfügbaren Nettoeinkommen – sei es aufgrund von Arbeitslosigkeit, Abgabenerhöhungen, Steueranpassungen oder Nebenkostensteigerungen – über geringere Neuvermietungen, niedrigere Neuvermietungsrenten und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der GSW negativ beeinflussen.

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

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

Objektrisiken

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

Auf der Ebene des einzelnen Objekts handelt es sich insbesondere um Instandhaltungsversäumnisse, Bauschäden, unzureichenden Brandschutz oder das Abwohnen der Objekte durch die Mieter. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen. Auf Portfolioebene zeigen sich

Risiken aus einer Konzentration in der Struktur der Bestände, die etwa erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und eine erschwerte Vermietbarkeit umfassen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen.

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

Die GSW nimmt an der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder teil. Strukturelle Änderungen oder ein Ausstieg aus der VBL, können zu signifikanten Gegenwertforderungen führen.

Finanzmarktrisiken

Banken könnten nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Es ist nicht auszuschließen, dass die Refinanzierungen teurer werden und die zukünftigen Vertragsverhandlungen mehr Zeit in Anspruch nehmen. Das Refinanzierungsvolumen der GSW bis einschließlich 2016 liegt per 31. Dezember 2014 bei rund EUR 89 Mio., wovon rund EUR 41 Mio. auf 2015 entfallen. In den Kreditverträgen bestehen sogenannte Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. Bei der GSW sind die Finanzkennzahlen, die sich im Wesentlichen auf die Kapitaldienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio (DSCR) / Interest Service Cover Ratio (ISCR)) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit von den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken der GSW bestehen aus zinsbedingten Cashflow-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken. **Ausfallrisiken** bzw. 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. Die GSW überwacht täglich das Risiko eines **Liquiditätsengpässes** mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Die GSW ist bestrebt, jederzeit über ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Das **Zinsänderungsrisiko**, dem die GSW 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 Anhang.

Investitionsrisiken

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

Weitere Risikofaktoren, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Investitionen durch das Unternehmen stehen, sind die der Überschreitung der geplanten Kosten, der Nichteinhaltung von Terminen sowie der Unterschreitung von Ausstattungsstandards. Dies kann zusätzlichen Aufwand für das Unternehmen bedingen. Ebenso können verspätete Inbetriebnahmen, Mietausfälle (unter Umständen Mietminderungen) oder unzureichende Mängelverfolgungen zu einem erhöhten Aufwand führen. Zur Minimierung dieser Risiken bedient sich die GSW externer und interner Fachkräfte sowie eines fortlaufenden Projektcontrollings.

Allgemeine Akquisitions- und Integrationsrisiken

Bei den Ankäufen in bisherigen Geschäftsjahren wurde eine rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence durchgeführt und es wurden externe Spezialisten hinzugezogen, um Risiken hinsichtlich der Akquisitionen zu erkennen, einzuschätzen und zu minimieren. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass dennoch Risiken fortbestehen. Die Entwicklung der zugekauften Bestände ist zudem von verschiedenen Faktoren abhängig: den zu erwartenden Mieten, der möglichen Leerstandsreduzierung, den Ausgaben für Instandsetzungsmaßnahmen, den angestrebten Privatisierungen, den Abverkäufen nicht strategischer Einheiten sowie den Kosten des Integrationsprozesses. Die Integration neuer Bestände erfordert eine Reorganisation von Verwaltung, Management sowie internen Strukturen und Prozessen. Diese Faktoren können von unseren Einschätzungen abweichen und zu einem Nichterreichen der prognostizierten Ergebnisse oder zu erhöhten Risiken führen.

Politische und regulatorische Risiken

Auch regulatorische Entscheidungen der Politik können die Ergebnislage der GSW beeinflussen. Etwa könnte die Festlegung pauschaler Mietobergrenzen dazu führen, dass sich das Unternehmensergebnis langsamer entwickelt als geplant.

Gesamtbild der Risikolage

Unter allen beschriebenen Risiken stufen wir die steuerlichen, personalwirtschaftlichen sowie politischen und regulatorischen Risiken als die wesentlichsten Risiken ein. Insgesamt sind die Risiken hinsichtlich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit als gering anzusehen. Die Gesamtrisikolage hat sich im Geschäftsjahr 2014 nicht wesentlich gegenüber den Vorjahren verändert. Bestandsgefährdende Risiken wurden nicht identifiziert. Unter Berücksichtigung der getroffenen Gegenmaßnahmen stufen wir die Risiken insgesamt als gering und beherrschbar ein.

9.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Die GSW mit ihrem in Berlin befindlichen Wohnungsportfolio stellt einen wesentlichen Wertanteil im Rahmen des Gesamtkonzerns der Deutsche Wohnen AG dar und weist erhebliche Wachstumspotenziale auf. Berlin ist derzeit einer der dynamischsten Immobilienmärkte in Deutschland und Europa.

Derzeit erfolgt eine Neuausrichtung der Portfoliostrategie im Rahmen einer Gesamtkonzernstrategie. Daraus können Maßnahmen zur Portfoliobereinigung sowie Investitionen zur Aufwertung des Immobilienbestandes resultieren.

Weiterhin wurde durch die Refinanzierung im Geschäftsjahr 2014 die Finanzierungsstruktur verbessert und das attraktive Marktzininsniveau ausgenutzt.

Zudem hat die Reduzierung der Verwaltungskosten zu einem signifikant besseren operativen Ergebnis beigetragen. Hier erwarten wir auch in den kommenden Geschäftsjahren weitere positive Ergebniseffekte aus der Aufdeckung von Synergien.

Die Chancenlage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert. Insgesamt sehen wir ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken.

10. Übernahmerelevante Angaben

Als kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d HGB ist die GSW verpflichtet, zusätzliche Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB zu machen.

Für die Angaben zur Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals verweisen wir auf das Kapitel Eigenkapital im Anhang der GSW. Stimmrechts- oder Übertragungsbeschränkungen bestehen nicht und sind dem Vorstand nicht bekannt.

Zum 31. Dezember 2014 betrug der direkte Stimmrechtsanteil der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, mehr als zehn Prozent (93,085 %).

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 2014 bestehen folgende Befugnisse zur Aktienaussgabe oder Rückerwerb: Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich 27. Juni 2017 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 17.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 17.000.000,00 zu erhöhen.

Der Vorstand ist mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2013 ermächtigt, bis zum 17. Juni 2018 (einschließlich) einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht oder eine Kombination dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 350.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte zum Bezug von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7.500.000,00 (Bedingtes Kapital 2013) zu gewähren.

Durch die Wandlung der Wandelschuldverschreibung am 23. Dezember 2013 und die daraufhin erfolgte Lieferung von 6.150.646 jungen GSW-Aktien wurde bereits ein Teil des Bedingten Kapitals 2013 von EUR 1.098.015,00 verbraucht. Damit beträgt das Bedingte Kapital 2013 per 31. Dezember 2014 EUR 6.401.985,00.

Die Gesellschaft ist nach § 71 Abs.1 Nr. 8 AktG von der Hauptversammlung ermächtigt, bis zum 17. März 2016 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des Grundkapitals zu erwerben.

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

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

11. Unternehmensführung

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

12. Vergütungsbericht

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

Vergütungssystem des Vorstands

Das Vorstandsvergütungssystem der GSW ist aufgrund der Übernahme durch die Deutsche Wohnen AG seit dem Geschäftsjahr 2014 faktisch nicht mehr in Kraft. Seit Anfang 2014 besteht eine Übereinstimmung der Vorstände bei der Deutsche Wohnen AG und der GSW. Die Vorstände haben einen Anstellungsvertrag bei der Konzernmutter Deutsche Wohnen AG und werden durch diese vergütet. Eine weitere Vergütung auf Ebene der GSW erfolgt nicht.

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder setzte sich zusammen aus einer festen Grundvergütung und zwei variablen Vergütungskomponenten, der jahresbezogenen erfolgsabhängigen Vergütung (Short Term Incentive, STI) und der erfolgsabhängigen

Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive, LTI). Daneben wurden den Mitgliedern des Vorstands sonstige Sachleistungen gewährt.

Zusammensetzung des Vorstands im Geschäftsjahr 2014

Mit Wirkung zum 15. Januar 2014 sind Michael Zahn (CEO) und Lars Wittan als Vorstände der GSW Immobilien AG bestellt worden. Andreas Segal wurde zum Vorstandsmitglied bei der Deutsche Wohnen AG bestellt. Der bisherige Anstellungsvertrag zwischen Herrn Segal und der GSW Immobilien AG wurde aufgelöst. Jörg Schwagenscheidt ist mit Wirkung zum 31. Januar 2014 aus der GSW ausgeschieden.

Die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2014

Herr Andreas Segal hat in 2014 zeitanteilig bis zum 31. März 2014 eine Festvergütung in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr EUR 0,4 Mio.) erhalten. Weiterhin sind für Nebenleistungen TEUR 4 (Vorjahr TEUR 17) angefallen. Variable Vergütungen sind für 2014 nicht mehr gewährt worden. In 2014 erfolgte die Auszahlung der variablen kurzfristigen Vergütung 2013 in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr EUR 0,2 Mio.). Weiterhin wurden im Rahmen der Vertragsauflösung die variablen langfristigen Vergütungen für die Jahre 2012 und 2013 in Höhe von jeweils EUR 0,24 Mio. in 2014 ausgezahlt.

Herr Jörg Schwagenscheidt hat in 2014 zeitanteilig bis zum 31. Januar 2014 eine Festvergütung in Höhe von EUR 0,03 Mio. (Vorjahr EUR 0,4 Mio.) erhalten. Weiterhin sind für Nebenleistungen TEUR 2 (Vorjahr TEUR 24) angefallen. Variable Vergütungen sind für 2014 zeitanteilig in Höhe von EUR 0,02 Mio. gewährt und gezahlt worden. In 2014 erfolgte die Auszahlung der variablen kurzfristigen Vergütung 2013 in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr EUR 0,2 Mio.). Weiterhin wurden im Rahmen der Vertragsauflösung die variablen langfristigen Vergütungen für die Jahre 2012 und 2013 in Höhe von jeweils EUR 0,24 Mio. in 2014 ausgezahlt. Zudem wurde Herrn Schwagenscheidt eine Abfindungsvergütung in Höhe von EUR 1,6 Mio. gewährt und gezahlt.

Für die ehemaligen Vorstände Herrn Thomas Zinnöcker und Herrn Bernd Kottmann sind in 2014 keine Bezüge gewährt und gezahlt worden. In 2013 erhielt Herr Thomas Zinnöcker seine zeitanteilige Vergütung bis zum 15. April 2013 in Höhe von insgesamt EUR 0,3 Mio. Herr Bernd Kottmann hat in 2013 ebenfalls seine zeitanteilige Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 0,1 Mio. erhalten zuzüglich einer Abfindung in Höhe von EUR 1,25 Mio.

Die Vorstände Michael Zahn und Lars Wittan haben im Geschäftsjahr 2014 keine Vergütung durch die GSW gewährt und gezahlt bekommen sondern ausschließlich durch die Konzernmutter Deutsche Wohnen AG.

Unter der Annahme, dass die Vorstände 25% ihrer Tätigkeit für die GSW erbringen, ergibt sich bezogen auf die Vergütung bei der Deutsche Wohnen rechnerisch folgende Vergütung für die Tätigkeit bei der GSW. Neben einer Grundvergütung erhalten die Vorstände der Deutsche Wohnen einen Short-term und einen Long-term Incentive. Der Short-term Incentive berücksichtigt kurzfristige individuelle Unternehmensziele, wohingegen der Long-term Incentive sich an dem Deutsche Wohnen Führungskräfte Beteiligungsprogramm bemisst und den FFO, den NAV und den Aktienkurs innerhalb einer vierjährigen Performance-Periode berücksichtigt.

Name	Michael Zahn			Lars Wittan			Andreas Segal			
	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)
Festvergütung	183	183	183	86	86	86	395	179	179	179
Nebenleistungen	7	7	7	6	6	6	17	11	11	11
Summe Fest	190	190	190	92	92	92	412	190	190	190
Short Term Incentive	125	0	156	60	0	75	237	60	0	75
Long Term Incentive	188	0	281	65	0	98	237	65	0	98
Summe Variabel	313	0	438	125	0	173	474	125	0	173
Gesamtsumme	502	190	627	217	92	265	886	315	190	362

Sonstiges

Den Vorstandmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2014 keine Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge gewährt. Die Vorstandmitglieder erhielten von der Gesellschaft keine Darlehen.

Die Vorstandmitglieder erhalten für die Übernahme von Mandaten in Konzerngesellschaften keine zusätzliche Vergütung. Sollten die Vorstandsmitglieder bei der Ausübung ihrer Tätigkeit für Vermögensschäden in Anspruch genommen werden, so ist dieses Haftungsrisiko grundsätzlich durch die D&O-Versicherung für Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft abgedeckt. Die GSW Immobilien AG folgt dabei den Vorgaben des § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG, einen Selbstbehalt in Höhe von 10 % des Schadens bis zu einer Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung für sämtliche Schadensfälle innerhalb des Geschäftsjahres vorzusehen.

Vergütungssystem des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8 der Satzung geregelt und besteht aus zwei Elementen:

Feste Vergütung

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von EUR 40.000,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist.

Zusätzliche Vergütung für die Ausübung bestimmter Funktionen

Der Mehraufwand, der mit der Ausübung bestimmter Funktionen innerhalb des Aufsichtsrats verbunden ist, wird zusätzlich vergütet: Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält EUR 100.000, ein stellvertretender Vorsitzender erhält EUR 60.000 als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten je nach Ausschuss eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von EUR 7.500,00 bzw. im Falle des Ausschussvorsitzenden EUR 15.000,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat bzw. einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils eines Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Eine variable, erfolgsabhängige Vergütung wird den Aufsichtsratsmitgliedern nicht gewährt. Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats

berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen und sie dieses Recht ausüben.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Haftpflichtversicherung (sogenannte D&O-Versicherung) mit einem Selbstbehalt in Höhe von 10 % des jeweiligen Schadens abgeschlossen. Der Selbstbehalt ist für alle innerhalb eines Versicherungsjahres auftretenden Schadensfälle auf das Eineinhalbfache der festen jährlichen Vergütung des jeweiligen Aufsichtsratsmitglieds begrenzt.

Die Aufsichtsratsvergütung im Geschäftsjahr 2014

Im Geschäftsjahr 2014 stellt sich die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wie folgt dar:

TEUR (netto)		
Uwe E. Flach	Mitglied des Aufsichtsrates seit 3. Januar 2014 Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 15. Januar 2014 Vorsitzender des Präsidialausschusses seit 15. Januar 2014 Mitglied des Nominierungsausschusses seit 15. Januar 2014	96,1
Dr. Andreas Kretschmer	Mitglied des Aufsichtsrates seit 3. Januar 2014 Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 15. Januar 2014 Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit 15. Januar 2014 Mitglied des Präsidialausschusses seit 15. Januar 2014 Mitglied des Nominierungsausschusses seit 15. Januar 2014	72,1
Matthias Hünlein	Mitglied des Aufsichtsrates seit 3. Januar 2014 Mitglied des Präsidialausschusses seit 15. Januar 2015 Mitglied des Nominierungsausschusses seit 15. Januar 2014	39,7
Helmut Ullrich	Mitglied des Aufsichtsrates seit 3. Januar 2014 Mitglied des Prüfungsausschusses seit 18. Juni 2014	43,8
Dr. Reinhard Baumgarten	Mitglied des Aufsichtsrates Mitglied des Prüfungsausschusses	47,5
Kirsten Kistermann-Christophe	Mitglied des Aufsichtsrates seit 18. Juni 2014	21,5
Gisela von der Aue	Mitglied des Aufsichtsrates bis 18. Juni 2014 Mitglied des Prüfungsausschusses bis 18. Juni 2014	21,9

Sonstiges

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

13. Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nachdem die Weltkonjunktur 2014 hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist, rechnet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung für 2015 mit einer leichten Beschleunigung des globalen Wachstums. Während für die Vereinigten Staaten und Großbritannien beim Bruttoinlandsprodukt Zuwachsraten von 3,1% und 2,6 % erwartet werden, gehen die Experten für den Euro-Raum von einer verhaltenen Entwicklung aus. Die prognostizierte Steigerung des Bruttoinlandsprodukts liegt hier bei 1,0%, die Inflationsrate wird bei 0,7% erwartet, sodass der Sachverständigenrat ein Abgleiten in die Deflation für unwahrscheinlich hält.⁵⁵

Auch in Deutschland dürfte sich die Konjunktur in 2015 eher moderat entwickeln. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts soll, entsprechend den Prognosen, 1,0% betragen, die Inflationsrate mit 1,3% höher ausfallen als im Vorjahr. Positive Impulse werden wie in den Vorjahren vom privaten Verbrauch erwartet, der durch die anhaltend gute Lage am Arbeitsmarkt sowie steigende Reallöhne gestützt wird. Für das Exportgeschäft rechnet der Sachverständigenrat mit einer weiterhin geringen Dynamik.⁵⁶

Wohnungsmarkt

Im Zuge des anhaltenden Trends hin zu Metropolregionen und Ballungszentren bleibt die Wohnungsnachfrage hier entsprechend hoch. Zwar ist eine zunehmende Neubautätigkeit zu verzeichnen, jedoch wird diese dem starken Einwohnerzuwachs nicht gerecht. Das BBSR geht derzeit von einer Untergrenze des Wohnungsneubaubedarfs von ca. 250.000 Wohnungen jährlich aus. Dies entspricht einem Neubaubedarf von mindestens 1 Mio. Wohnungen in vier Jahren. Der Gesamtbedarf wird dabei neben der quantitativen Nachfrage von qualitativen Faktoren wie Präferenzen und einer Wohnflächensteigerung, aber auch dem Ersatzneubau beeinflusst.⁵⁷

Aufgrund der signifikanten Mietentwicklung in den vergangenen Jahren und der gestiegenen Wohnnebenkosten gehen die Prognosen von einem verlangsamten Mietanstieg in den großen deutschen Städten in 2015 aus. Zudem sind Ausweichreaktionen auf günstigere Stadtteile oder das Umland zu erwarten.⁵⁸

Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Kapitalanlagen fördern darüber hinaus den Wohnungskauf.⁵⁹

Allgemeines

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2015 gehen wir von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Mögliche Auswirkungen einer 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 von einem günstigen Umfeld für den Prognosezeitraum 2015 aus.

⁵⁵ Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2014/15, erschienen im November 2014

⁵⁶ Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2014/15, erschienen im November 2014

⁵⁷ DG Hyp, Immobilienmarkt Deutschland 2014/2015; Handel, Büro und Wohnen: Gute Aussichten – Nachlassende Dynamik, Oktober 2014 i.V.m. BBSR, Wohnungseingänge in Ballungsgebieten, Juni 2014

⁵⁸ DG Hyp, Immobilienmarkt Deutschland 2014/2015; Handel, Büro und Wohnen: Gute Aussichten – Nachlassende Dynamik, Oktober 2014

⁵⁹ Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2014/15, erschienen im November 2014

Vergleich der im Vorjahr berichteten Prognose mit dem Geschäftsergebnis 2014

Das Geschäftsjahr 2014 schließt wie erwartet mit einem Anstieg der Stichtagsmiete. Die Leerstandsquote konnte nicht wie erwartet gesenkt werden, sondern ist leicht angestiegen. Zudem hat sich das laufende Finanzergebnis (vor Sonderaufwendungen) reduziert und es wurde ein positives Jahresergebnis von 3,6 Mio. EUR erzielt.

Prognose für das Geschäftsjahr 2015

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.

Für die einzelnen Geschäftssegmente planen wir für das Geschäftsjahr 2015 wie folgt:
Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung wollen wir die Qualität unserer Immobilien durch Investitionen weiter verbessern. Aufgrund getätigter und erwarteter Verkäufe wird sich das Ergebnis leicht reduzieren.

Im Geschäftssegment Verkauf wird der Fokus weiter auf der Privatisierung und dem Verkauf der non Core Regionen liegen. Verkäufe aus den strategischen Kern- und Wachstumsregionen werden situativ und opportunistisch entschieden. Grundsätzlich basiert die Planung des Verkaufsergebnisses auf den Erfahrungen der vorangegangenen Jahre.

Die Zinsaufwendungen werden aufgrund der Refinanzierung zum Ende des Geschäftsjahres deutlich geringer ausfallen.

Insgesamt erwarten wir aufgrund einer effizienteren Bewirtschaftung und der vorgenommenen Einsparmaßnahmen ein deutlich positives operatives Ergebnis und Jahresergebnis.

Berlin, den 3. März 2015



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

Jahresabschluss

für die Zeit

vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

der GSW Immobilien AG, Berlin

GSW Immobilien AG, Berlin
Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	54.823,00	96.065,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	68.495,23
	<u>54.823,00</u>	<u>164.560,23</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.337.835.998,86	2.349.069.210,90
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.943.151,55	11.146.162,59
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.590.799,37	3.807.093,30
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und ähnlichen Rechten Dritter	7.258.608,77	7.258.608,77
5. Bauten auf fremden Grundstücken	66.080,51	71.229,51
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.976,00	2.347,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.982,59	82.815,59
8. Anlagen im Bau	0,00	2.683.193,63
9. Geleistete Anzahlungen	308.645,89	0,00
	<u>2.361.076.243,54</u>	<u>2.374.120.661,29</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	199.392.240,17	193.455.414,03
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	110.991.254,53	127.341.317,24
3. Beteiligungen	5.504.526,22	5.847.223,07
4. Sonstige Ausleihungen	863.672,31	931.365,31
	<u>316.751.693,23</u>	<u>327.575.319,65</u>
	<u>2.677.882.759,77</u>	<u>2.701.860.541,17</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.060.142,71	3.104.470,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.176.715,88	0,00
3. Unfertige Leistungen	116.982.793,80	111.317.413,10
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	51,13
	<u>123.219.652,39</u>	<u>114.421.934,43</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.673.808,59	3.229.652,31
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	21.747,90	394.065,26
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	189.700,86	253.019,88
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.608.946,14	35.330.004,74
5. Forderungen gegen Gesellschafter	105.027,99	0,00
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	687.657,61	29.743,69
7. Sonstige Vermögensgegenstände	9.055.718,21	15.033.754,14
	<u>45.342.607,30</u>	<u>54.270.240,02</u>
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	100.000,00	100.000,00
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>44.012.554,28</u>	<u>22.441.943,04</u>
	<u>212.674.813,97</u>	<u>191.234.117,49</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>3.050.000,00</u>	<u>236.758,00</u>
Bilanzsumme	<u>2.893.607.573,74</u>	<u>2.893.331.416,66</u>

PASSIVA	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital*	56.676.960,00	56.676.960,00
II. Kapitalrücklage	491.372.015,18	491.372.015,18
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	6.229.594,77	6.229.594,77
IV. Bilanzgewinn	557.316.533,82	553.685.756,37
Eigenkapital Gesamt	<u>1.111.595.103,77</u>	<u>1.107.964.326,32</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.741.315,00	1.790.377,00
2. Steuerrückstellungen	15.873.615,82	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	34.760.612,47	38.787.696,25
	<u>52.375.543,29</u>	<u>40.578.073,25</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	0,00	1.900.000,00
davon konvertibel EUR 0,00 (Vj. EUR 1.900.000,00)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.471.158.261,38	1.488.466.454,29
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	652.924,76	844.493,18
4. Erhaltene Anzahlungen	116.069.946,56	112.186.958,47
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.750.656,20	5.666.306,17
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.819.864,01	9.415.166,65
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	110.061.321,23	97.407.870,72
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.318.619,46	15.868.954,32
9. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.846.218,84	0,00
10. Sonstige Verbindlichkeiten	7.118.837,88	5.104.752,33
davon aus Steuern EUR 2.738.987,45 (Vj. EUR 301.137,18)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 80.276,10 (Vj. EUR 99.736,36)		
	<u>1.721.796.650,32</u>	<u>1.736.860.956,13</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.840.276,36	7.928.060,96
Bilanzsumme	<u><u>2.893.607.573,74</u></u>	<u><u>2.893.331.416,66</u></u>

* Bedingtes Kapital zum 31.12.2014 in Höhe von EUR 6,4 Mio. (im Vorjahr EUR 6,4 Mio.)

GSW Immobilien AG, Berlin
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014	2013
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	316.313.062,24	291.630.631,30
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	35.076.938,57	49.279.921,71
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	747.696,89	837.096,01
	<u>352.137.697,70</u>	<u>341.747.649,02</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	5.998.949,59	10.095.369,94
3. Sonstige betriebliche Erträge	81.655.576,76	24.819.564,74
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-197.529.815,56	-181.188.191,53
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-20.486.068,62	-30.333.499,58
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-130.045,07	-229.870,39
	<u>-218.145.929,25</u>	<u>-211.751.561,50</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-27.614.681,44	-20.365.640,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 2.210.685,83 (Vj. EUR 2.359.735,46)	-3.483.070,29	-3.966.589,54
	<u>-31.097.751,73</u>	<u>-24.332.229,61</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-63.768.582,02	-48.878.370,67
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.932.780,84	-44.935.426,36
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 272.085,57 (Vj. EUR 296.025,21)	272.085,57	296.025,21
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	27.087.500,71	29.345.459,76
10. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.677.298,95 (Vj. EUR 2.846.428,78)	2.680.090,59	2.850.562,02
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.715.784,39	2.001.477,75
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-78.455,10	-645.742,67
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-305.956,81	-16.000.010,26
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.801.504,85 (Vj. EUR 4.030.867,07)	-118.121.353,97	-72.804.376,60
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>16.096.875,59</u>	<u>-8.191.609,23</u>
16. Außerordentliche Aufwendungen	-4.898,59	0,00
17. Außerordentliches Ergebnis	<u>-4.898,59</u>	<u>0,00</u>
18. Sonstige Steuern	-1.340.275,28	-359.390,28
19. Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>14.751.701,72</u>	<u>-8.550.999,51</u>
20. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11.120.924,27	124.805,62
21. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	<u>3.630.777,45</u>	<u>-8.426.193,89</u>
22. Gewinnvortrag	553.685.756,37	607.585.632,86
23. Ausschüttungen an Gesellschafter	0,00	-45.473.682,60
24. Bilanzgewinn	<u>557.316.533,82</u>	<u>553.685.756,37</u>

Anhang

zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

der GSW Immobilien AG, Berlin

Inhaltsverzeichnis

(1)	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss.....	3
(2)	Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung.....	3
(a)	Immaterielle Vermögensgegenstände	3
(b)	Sachanlagen.....	4
(c)	Finanzanlagen.....	4
(d)	Umlaufvermögen.....	4
(e)	Eigenkapital.....	5
(f)	Rückstellungen	5
(g)	Verbindlichkeiten	6
(h)	Rechnungsabgrenzungsposten.....	6
(i)	Latente Steuern.....	6
(3)	Erläuterungen zur Bilanz.....	7
(a)	Anlagevermögen	7
(b)	Sonstige Aktiva	7
(c)	Derivate	7
(d)	Eigenkapital.....	8
(e)	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9
(f)	Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten.....	10
(g)	Passive Rechnungsabgrenzungsposten.....	10
(h)	Latente Steuern.....	10
(4)	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	11
(5)	Beteiligungsliste	12
(6)	Konzernzugehörigkeit	13
(7)	Nahestehende Unternehmen und Personen	13
(8)	Sonstige, vor allem rechtsformspezifische pflichtangaben	14
(a)	Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	14
(b)	nicht in der bilanz erscheinende Geschäfte, sonstige finanzielle verpflichtungen	15
(c)	Gesamthonorar des Abschlussprüfers	15
(d)	Anzahl der Beschäftigen	15
(e)	Mitteilungspflichten gemäß § 20 AktG.....	16
(f)	Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.....	17
(g)	Gesamtbezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrats sowie ehemaliger Geschäftsführer	19
(h)	Ergebnisverwendung.....	20
(9)	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	21
(10)	Entsprechenserklärung nach §161 AktG.....	21

(1) ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die GSW ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, Charlottenstraße 4, 10969 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 125788 B. Die Aktie der GSW (WKN GSW111) ist im General Standard der Deutsche Börse AG gelistet. Die Geschäftstätigkeit der GSW liegt im Wesentlichen in der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Seit dem 27. November 2013 ist die GSW Immobilien AG im Mehrheitsbesitz der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt (Main). Die GSW wird seitdem in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG einbezogen.

Die Deutsche Wohnen AG als herrschendes Unternehmen und die GSW als beherrschtes Unternehmen haben am 30. April 2014 einen Beherrschungsvertrag abgeschlossen. Die Hauptversammlungen der Deutsche Wohnen AG und der GSW haben dem Abschluss des Beherrschungsvertrages zugestimmt. Der Beherrschungsvertrag ist am 4. September 2014 in das Handelsregister eingetragen worden.

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 von § 267 Absatz 3 HGB.

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den Formblättern für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 aufgestellt.

Die Bilanz ist um die Positionen Forderungen und Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

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

Soweit nach den gesetzlichen Vorschriften Zusatzangaben zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erforderlich sind, sind diese im Anhang aufgeführt.

(2) GRUNDSÄTZE DER BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert fortgeführt, soweit nicht anders dargestellt.

(a) IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Vermögensgegenstände werden über einen Zeitraum von drei bzw. fünf Jahren linear abgeschrieben. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an das deutsche Steuerrecht. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

Von dem Aktivierungswahlrecht für selbst geschaffene immaterielle Vermögensgegenstände macht die Gesellschaft keinen Gebrauch.

(b) SACHANLAGEN

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten im Sinne des § 255 Absatz 1 und Absatz 2 HGB abzüglich kumulierter planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

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

In Anlehnung an das Steuerrecht bzw. auf Basis von Ertragswertgutachten liegt bei Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten die Nutzungsdauer zwischen 25 und 71 Jahren.

Bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung gemäß § 253 Absatz 3 Satz 3 HGB werden die Sachanlagen auf den niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag außerplanmäßig abgeschrieben. Die Prüfung einer dauerhaften Wertminderung wird nach Maßgabe des IDW RS WFA 1 durchgeführt. Bei Wegfall des Abschreibungsgrundes erfolgt gemäß § 253 Absatz 5 Satz 1 HGB eine Wertaufholung bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Im Sachanlagevermögen erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen. Im Berichtsjahr erfolgte eine Anpassung der Systematik der Ermittlung der beizulegenden Werte für Grundstücke und Gebäude an die Systematik der Deutsche Wohnen AG. Es werden nach anerkannten Methoden ermittelte Fair Values als beizulegende Zeitwerte angesetzt. Die Aufteilung der Fair Values auf Grundstücke und Gebäude erfolgt in Abhängigkeit der Aufteilung im Rahmen der Zugangsbewertung. Die Ermittlung der Fair Values erfolgt durch die GSW auf Grundlage der Konzernsystematik der Deutsche Wohnen AG. Zur Plausibilisierung der ermittelten Fair Values wurde ein Referenzgutachten durch einen externen Gutachter erstellt. In den Vorjahren wurden die beizulegenden Zeitwerte auf Basis der steuerlichen Ertragswerte zuzüglich eines Transaktionskostenzuschlags ermittelt.

Bei den übrigen Gegenständen des Sachanlagevermögens liegen die Abschreibungszeiträume zwischen 4 und 10 Jahren.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 150,00 EUR werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben; Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 150,01 EUR bis 1.000,00 EUR netto werden über eine Laufzeit von fünf Jahre linear abgeschrieben.

(c) FINANZANLAGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Beteiligungen sowie die sonstigen Ausleihungen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. bei nachhaltigen Wertminderungen zum niedrigeren beizulegenden Werten bewertet. Dem Wertaufholungsgebot wird durch Zuschreibungen Rechnung getragen.

(d) UMLAUFVERMÖGEN

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten – vermindert um Abschreibungen auf den am Abschlussstichtag beizulegenden niedrigeren Wert – angesetzt. Als Vergleichsmaßstab werden die aktuellen Bodenrichtwerte herangezogen.

Bei den unfertigen Leistungen wurden die gemäß Betriebskostenverordnung umlagefähigen, aber noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet. Erkennbare Risiken sind durch angemessene Abwertungen berücksichtigt worden.

Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und/oder in Abhängigkeit, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet.

Die zur Absicherung von Zinsrisiken abgeschlossenen Derivate sind selbständige Bewertungsobjekte, die sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, entsprechend dem Wahlrecht des § 254 HGB mit dem abzusichernden Darlehen zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Maßgebliche Voraussetzungen für die Bildung einer Bewertungseinheit sind insbesondere die objektive Eignung des Sicherungsinstruments zur Absicherung des Risikos aus dem Grundgeschäft und der rechnerische Nachweis der Wirksamkeit bezogen auf das abgesicherte Risiko. Die bilanzielle Abbildung des wirksamen Teils der Bewertungseinheiten erfolgt nach der sogenannten „Einfrierungsmethode“, wonach die sich ausgleichenden Wertveränderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden. Verbleibt aufgrund einer teilweisen Unwirksamkeit der Sicherungsbeziehung ein unrealisierter Verlust, wird hierfür eine Rückstellung für Bewertungseinheiten gebildet und unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen. Bei der Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden die aus dem Sicherungsinstrument resultierenden Zinszahlungen und die aus dem abgesicherten Grundgeschäft resultierenden Zinserträge bzw. -aufwendungen, ebenso wie entsprechende Abgrenzungsbuchungen zum Bilanzstichtag, unsaldiert ausgewiesen.

Sofern die Voraussetzungen für das Vorliegen einer Bewertungseinheit nicht erfüllt sind, erfolgt ein Ansatz zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Im Falle eines Verpflichtungsüberschusses erfolgt die Bildung einer Drohverlustrückstellung.

Flüssige Mittel werden zum Nennbetrag bilanziert.

(e) EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennwert angesetzt.

(f) RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Bauleistungsverpflichtungen, Jubiläums- und Altersteilzeitverpflichtungen sowie alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung von Preis- und Kostensteigerungen angesetzt. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Jubiläums- und Altersteilzeitverpflichtungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens bewertet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Markzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Die Markzinssätze werden den von der Deutschen Bundesbank zu diesem Zweck monatlich veröffentlichten Statistiken entnommen.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden aufgrund von Versorgungsplänen für Zusagen auf Alter-, Invaliden- und Hinterbliebenenleistungen gebildet. Die Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den „Generations-Richttafeln 2005G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Sie entsprechen dabei dem Barwert der am Bilanzstichtag verdienten und

bewerteten Pensionsansprüche einschließlich wahrscheinlicher und künftiger Erhöhungen von Renten. Der Verpflichtungsumfang erhöht sich dabei jährlich um die Aufzinsung.

Die laufenden Pensionsverpflichtungen sowie die Pensionsanwartschaften werden entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz diskontiert, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von fünfzehn Jahren ergibt.

Die sich durch die erstmalige Anwendung des BilMoG ergebende Rückstellungserhöhung wurde in voller Höhe im Geschäftsjahr 2010 berücksichtigt. Von der Möglichkeit, den Zuführungsbetrag auf zukünftige Perioden zu verteilen, wurde kein Gebrauch gemacht.

(g) VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Ein Unterschiedsbetrag zwischen Nennbetrag und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten wird sofort in voller Höhe als Aufwand behandelt.

Zur Entwicklung der Verbindlichkeiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

(h) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen. Das Wahlrecht gemäß § 250 Absatz 3 HGB wird seit dem Berichtsjahr in Anspruch genommen. Ein Unterschiedsbetrag zwischen Erfüllungsbetrag und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten wird im Zeitpunkt seines Entstehens aktiv abgegrenzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten weisen Einnahmen vor dem Bilanzstichtag aus, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen.

(i) LATENTE STEUERN

Latente Steuern werden für zeitliche, sich in der Zukunft voraussichtlich umkehrende Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Bilanzansätzen sowie auf steuerliche Verlustvorträge gebildet, soweit dies nach § 274 HGB geboten ist. Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen bzw. Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihre Realisierbarkeit in Zukunft hinreichend gesichert erscheint.

Die sich ergebenden aktiven und passiven latenten Steuern werden saldiert ausgewiesen.

Über den Saldierungsbereich hinausgehende aktive Steuerlatenzen werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 274 Abs.1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

(3) ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**(a) ANLAGEVERMÖGEN**

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

Im Geschäftsjahr sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von EUR 18,5 Mio. angefallen. Gleichzeitig ergaben sich Wertaufholungen in Höhe von EUR 68,9 Mio.

Auf den Wertansatz der Finanzanlagen sind im Geschäftsjahr 2014 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 0,01 Mio. erfasst worden. Gleichzeitig ergaben sich Wertaufholungen von EUR 2,0 Mio.

(b) SONSTIGE AKTIVA

Unter den unfertigen Leistungen werden Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 117,0 Mio. (Vorjahr: EUR 111,3 Mio.) ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bei Forderungen aus Vermietung in Höhe von TEUR 133,1 (im Vorjahr: TEUR 78,4).

Die übrigen Forderungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen im Wesentlichen aus Liquiditätshilfen (EUR 4,3 Mio.), Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen sowie Gewinnvereinnahmungen (EUR 27,1 Mio.) sowie Forderungen aus laufender Leistungsverrechnung.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen insbesondere Forderungen gegenüber der Facilita.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten in Höhe von EUR 6,2 Mio. (im Vorjahr: EUR 11,8 Mio.) verpfändete Bankguthaben von Kreditinstituten zur Absicherung von Instandhaltungsverpflichtungen, welche kurzfristig verfügbar sind.

In Höhe von EUR 6,2 Mio. sind flüssige Mittel an die Landesbank Berlin verpfändet und unter der Position Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

(c) DERIVATE

Die GSW Immobilien AG hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag in Höhe von insgesamt EUR 398 Mio. (Vorjahr: EUR 884 Mio.) abgeschlossen.

Es bestehen zum Abschlussstichtag zwei Zinsswaps mit einer Restlaufzeit von 37,5 bis 72 Monaten sowie ein Forwardswap mit einer Laufzeit von 6 Jahren beginnend am 31. Januar 2015.

Die Sicherungsgeschäfte (Zinsswaps) werden mit den Grundgeschäften (Darlehensverträge, ausgewiesen als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) zu einer Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB zusammengefasst. Der Forwardswap wird zum überwiegenden Teil als Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB bilanziert. Die Forwardswapvereinbarung dient der Sicherung des Zinsniveaus für eine hochwahrscheinliche künftige Darlehensaufnahme, die sich aus dem Finanzierungsbedarf der GSW begründet. Vor diesem Hintergrund ist die Transaktion als hochwahrscheinlich anzusehen.

Der negative Marktwert der Sicherungsgeschäfte beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt EUR 5,6 Mio. Der beizulegende Zeitwert wurde auf Basis der Discounted-Cash-Flow-Methode unter Berücksichtigung marktgerechter Zinsstrukturkurven bestimmt. Zum Abschlussstichtag wurden durch die Micro-Bewertungseinheiten Drohverlustrückstellungen in Höhe von EUR 28,7 Mio. vermieden. Es ist davon auszugehen, dass sich die gegenläufigen Wert- und Zahlungsströme auch zukünftig bis zum jeweiligen Laufzeitende der Swapgeschäfte ausgleichen.

Die Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird sowohl prospektiv als auch retrospektiv beurteilt. Die prospektive Beurteilung der Effektivität der Zinsswaps erfolgt mittels der Critical-Terms-Match-Methode, da die Nominalbeträge, die Währungen, die Laufzeiten, die Basis der variablen Seite (EURIBOR), die Zinsanpassungstermine sowie die Termine der Zins- und Tilgungszahlungen für die Schuldtitel und die entsprechenden Zinsswaps identisch sind. Die retrospektive Beurteilung der Effektivität erfolgt auf kumulierter Basis unter Anwendung der Dollar-Offset-Methode mit Hilfe der hypothetischen Derivate-Methode. Für den Forward-Swap erfolgt sowohl die prospektive als auch die retrospektive Beurteilung der Effektivität mittels der Dollar-Offset-Methode. Die einzelnen Hedge-Beziehungen werden über die gesamte Sicherungsperiode als effektiv eingestuft.

(d) EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der GSW beträgt zum 31. Dezember 2014 EUR 56.676.960 (2013: EUR 56.676.960) und verteilt sich auf eine entsprechende Anzahl ausgegebener Stammaktien zu je EUR 1,00 Nennwert. 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.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich 27. Juni 2017 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 17.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 17.000.000,00 zu erhöhen.

Der Vorstand ist mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2013 ermächtigt, bis zum 17. Juni 2018 (einschließlich) einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht oder eine Kombination dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 350.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte zum Bezug von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7.500.000,00 (Bedingtes Kapital 2013) zu gewähren.

Durch die Wandlung der Wandelschuldverschreibung am 23. Dezember 2013 und die daraufhin erfolgte Lieferung von 6.150.646 jungen GSW-Aktien wurde bereits ein Teil des Bedingten Kapitals

2013 von EUR 1.098.015,00 verbraucht. Damit beträgt das Bedingte Kapital 2013 per 31. Dezember 2014 EUR 6.401.985,00.

Die Gesellschaft ist nach § 71 Abs.1 Nr. 8 AktG von der Hauptversammlung ermächtigt, bis zum 17. März 2016 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des Grundkapitals zu erwerben.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2014 EUR 491,4 Mio. (Vorjahr: EUR 491,4 Mio.)

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2014 unverändert 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 Kapitalrücklagen die gesetzliche Mindestrücklage von EUR 5,7 Mio. übersteigen, ist keine gesonderte gesetzliche Rücklage zu bilden.

Ausschüttungsgesperrte Beträge im Sinne des § 268 Abs. 8 HGB bestehen derzeit nicht.

Der Bilanzgewinn beträgt zum 31. Dezember 2014 EUR 557,3 Mio. Er setzt sich aus dem Jahresergebnis in Höhe von EUR 3,6 Mio. sowie dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 553,7 Mio. zusammen.

(e) RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Der Berechnung der Pensionsverpflichtungen wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Parameter in %	31.12.2014	31.12.2013
Rechnungszins Rentner gem. § 253 Abs. 2 S.2 HGB	4,62	4,88
Rententrends	1,75	2,00

Vermögensgegenstände, die ausschließlich der Erfüllung von Altersversorgungs-verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern dienen und die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen worden sind (Planvermögen) existieren bei der Gesellschaft nicht.

(f) SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	Stand 01.01.2014	Zu- führung	Zins- effekt	Auf- lösung	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2014
Rückstellung für Instandsetzungsverpflichtung GSW-Zentrale	-4,67	-2,75	-0,33	0,00	0,00	-7,75
Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	-4,50	-8,41	-0,01	0,17	4,24	-8,51
Drohverlustrückstellungen für Derivate	-21,15	-0,58	0,00	16,10	0,00	-5,63
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	-4,96	-4,59	0,00	0,41	3,33	-5,81
Übrige sonstige Rückstellungen	-3,50	-5,35	-0,29	1,77	0,32	-7,05
Sonstige Rückstellungen	-38,79	-21,68	-0,62	18,44	7,88	-34,76

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Rückstellungen für mögliche mietvertragliche Rückbauverpflichtungen gegenüber dem Eigentümer der GSW Zentrale gebildet, da eine Verlängerung des Mietvertrages unwahrscheinlich ist. Diese sind im Geschäftsjahr 2014 nochmals um EUR 2,75 Mio. angepasst worden.

Für Restrukturierungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern wurden im Berichtsjahr Rückstellungen in Höhe von EUR 7,0 Mio. gebildet.

Aus einer Anwachsung zu Zeitwerten wird eine Drohverlustrückstellung für Derivate in Höhe von EUR 5,63 Mio. ausgewiesen. Aufgrund der Refinanzierung von Darlehen und der damit verbundenen Ablösung von Zinsswaps erfolgte im Berichtsjahr eine Rückstellungsauflösung in Höhe von EUR 16,1 Mio.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Intercompany-Darlehen in Höhe von EUR 62,4 Mio., laufende Liquiditätshilfen in Höhe von EUR 38,5 Mio. sowie Zinsabgrenzungen für Intercompany-Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,9 Mio.

(g) PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten entfällt mit EUR 7,8 Mio. auf die Abgrenzung einer Einmalvergütung aus einem Erbbaurechtsvertrag für von der GSW initiierte Fonds.

(h) LATENTE STEUERN

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen der

Vermögensgegenstände sowie Schulden und deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder umkehren.

Passive latente Steuern aus dem Wertunterschied der Immobilien bzw. Beteiligungen an Personengesellschaften wurden mit aktiven latenten Steuern auf die handels- und steuerrechtlich voneinander abweichenden Wertansätze von Immobilien, Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften verrechnet.

Insgesamt ergibt sich ein Aktivüberhang der in Ausübung des Wahlrechtes nicht aktiviert wird.

Der Bewertung wurde ein Steuersatz von 30,175 % zu Grunde gelegt.

(4) ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die fast ausschließlich in Berlin erzielt wurden, setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	2014	2013
Sollmieten	207,8	191,4
Erlösschmälerungen	-8,7	-9,2
	199,1	182,2
Zuschüsse	5,5	6,2
Abgerechnete Betriebskosten	111,7	103,2
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	316,3	291,6

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken betragen im Geschäftsjahr EUR 35,1 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr 2014 im Wesentlichen Erträge aus Zuschreibungen von Sachanlagevermögen (EUR 68,9 Mio.), periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (EUR 3,0 Mio.), Erträge aus Versicherungsentschädigungen (EUR 2,7 Mio.) sowie Erträge aus Zuschreibungen von Finanzanlagen (EUR 2,0 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen aus Abschreibungen und Wertberichtigungen von Mietforderungen und sonstigen Forderungen (EUR 4,9 Mio.), EDV-Kosten (EUR 4,6 Mio.), Beratungs-, Prüfungs- und Gerichtskosten (EUR 3,2 Mio.), Kosten für Geschäftsräume (EUR 3,6 Mio.), Verwaltervergütungen (EUR 1,1 Mio.), aus Kosten im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital (EUR 0,9 Mio.) sowie der Vergütung des Aufsichtsrates (EUR 0,5 Mio.).

Die außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 5 resultieren aus der Verschmelzung der GSW Immobilien Beteiligungs GmbH auf die GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhalten Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen in Höhe von EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

(5) BETEILIGUNGSLISTE

Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 und Nr. 11a HGB der GSW Immobilien AG, Berlin, umfasst am 31. Dezember 2014 die folgenden Gesellschaften:

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
Tochterunternehmen			
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin ¹	100,00	90.256	0
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00	522	232
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00	2.220	-348
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin ¹	100,00	1.099	0
GSW Aquisition 3 GmbH, Berlin ¹	100,00	77.684	2.228
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	24	-1
GSW Wohnwert GmbH, Berlin ¹	100,00	26	0
GSW Corona GmbH, Berlin ^{1,4}	100,00	3.072	14.588
GSW Pegasus GmbH, Berlin ^{1,4}	100,00	2.747	13.596
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin ^{1,4}	100,00	25	0
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin ^{1,4}	94,90	-214	-140
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin ¹	94,00	453	-37
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin ¹	93,44	-22.970	3.066
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	50,88	-5.702	1.969
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	25	0
GSW Berliner Asset Invest Verwaltungs-GmbH, Berlin	100,00	20	-2
Gemeinschaftsunternehmen			
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin ⁵	50,00	4.571	53
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00	2.037	1.056
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin ⁵	33,30	178	95
Assoziierte Unternehmen			
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin ⁶	49,00	9	-13
Beteiligungen			
DCM GmbH & Co. KG Renditefonds 506 KG, München ^{3,6}	99,00	0	0
DCM GmbH & Co. KG Renditefonds 507 KG, München ^{3,6}	99,00	9	0
DCM GmbH & Co. KG Renditefonds 508 KG, München ^{3,6}	99,00	141	0
DCM GmbH & Co. KG Renditefonds 510 KG, München ^{3,6}	99,00	247	0
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgesellschaft Ostseestraße KG i.L., Berlin ⁵	7,81	-3.702	412
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgesellschaft Neue Krugallee KG i.L., Berlin ⁵	5,91	-645	89
			12

GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgesellschaft Köpenicker Landstraße KG i.L., Berlin ⁵	5,68	-1.390	442
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgesellschaft Gudvanger Straße KG i.L., Berlin ⁵	5,60	-4.533	1.077
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgesellschaft Wohnen am Brosepark KG i.L., Berlin ⁵	5,00	-1.015	-114
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin ⁶	0,49	247	0

1 Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB

3 Keine Konsolidierung, da Beherrschungsmöglichkeit gesellschaftsvertraglich ausgeschlossen

4 Der durchgerechnete quotale Anteilsbesitz entspricht bei der GSW Corona GmbH 99,7%, bei der GSW Pegasus GmbH 99,7%, bei der Wohnanlage Leonberger Ring GmbH 99,6%, bei der Zisa Grundstücksbeteiligung GmbH & Co. KG 97,4%

5 Werte von 2013

6 Werte von 2012

(6) KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG, Pfaffenwiese 300, 65929, Frankfurt (Main), einbezogen. Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt. Der Konsolidierungskreis der Deutsche Wohnen AG ist der größte Konsolidierungskreis. Der Konsolidierungskreis der GSW Immobilien AG ist der kleinste Konsolidierungskreis.

(7) NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Als nahestehende Unternehmen sind die verbundenen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen zu betrachten. Da die GSW selbst in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG einbezogen wird, sind auch die Deutsche Wohnen AG und ihre Tochterunternehmen nahestehende Personen.

Nahestehende natürliche Personen im Sinne des § 285 Nr. 21 HGB sind der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrats.

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr haben mit nahestehenden Personen und Unternehmen keine zu marktüblichen Bedingungen vereinbarten Geschäfte stattgefunden.

(8) SONSTIGE, VOR ALLEM RECHTSFORMSPEZIFISCHE PFLICHTANGABEN**(a) HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

Es bestehen Bankbürgschaften in Höhe von EUR 1,1 Mio. Die offenen Verpflichtungen aus diesen Bürgschaften liegen bei EUR 1,1 Mio.

Zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Darlehen der verbundenen Unternehmen GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin sowie GSW Pegasus GmbH, Berlin wurden Garantieerklärungen über EUR 148,1 Mio. durch die GSW Immobilien AG abgegeben. Diese valutieren Ende 2014 mit EUR 123,5 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 das gezeichnete Kapital hinaus bei der Beteiligungs-KG mit einem Kapital von EUR 18,2 Mio.

Die Laufzeit der Garantien ist grundsätzlich unbegrenzt, wobei die Rückgabe der Garantieerklärungen spätestens nach Tilgung der Darlehen erfolgt. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als äußerst gering eingeschätzt, da die Gesellschafter der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, zur Absicherung des Kapitaldienstes, alle potenziellen Ausschüttungen einbehalten haben. Auch das Risiko der Inanspruchnahme aus Kreditausfällen bei der GSW Pegasus wird als äußerst gering eingestuft, da die Gesellschaft fortlaufend hohe Vermietungserlöse generiert.

Gemäß einer Bürgschaftsvereinbarung wird die GSW AG bei unzureichender Sicherheit des Fonds Weinmeisterhornweg 170 – 178 GbR den endfinanzierenden Banken eine Bürgschaft in Form einer Bürgschaftsurkunde oder Grundschuld stellen. Zum 31. Dezember 2014 besteht eine Bürgschaft über EUR 3,7 Mio. Darüber hinaus hat die GSW gegenüber den endfinanzierenden Banken in Höhe der jeweiligen Anteile bis maximal 49% (derzeit 50,9%) der abgesicherten bzw. abzusichernden Darlehen ein notarielles Schuldanerkenntnis von bis zu EUR 4,3 Mio. übernommen. Die Gesamtverpflichtung besteht in Höhe von EUR 8,0 Mio. Die offenen Verpflichtungen hieraus belaufen sich derzeit auf EUR 6,4 Mio.

Die der Höhe nach wesentlichen Garantieerklärungen wurden von der Gesellschaft gegenüber verschiedenen Banken abgegeben und besichern mehrheitlich Darlehen, welche der GSW AG oder anderen Gesellschaften der GSW-Gruppe zur Verfügung gestellt wurden. Die Garantien können von den begünstigten Banken in Anspruch genommen werden, sofern die Rückzahlung der Darlehen nicht wie vereinbart erfolgt. Die Laufzeit der Garantien ist in der Regel unbegrenzt, wobei die Garantien nach Rückzahlung des Darlehens zurückgegeben sind. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als außerordentlich gering eingeschätzt, da die GSW im Rahmen der Liquiditätsplanung die Zahlungsfähigkeit sicherstellt und bei den meisten Fonds zudem Vereinbarungen bestehen, wonach alle potenziellen Ausschüttungen an Gesellschafter einbehalten werden.

Darüber hinaus wurden in untergeordneter Höhe Bankgarantien für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Altersteilzeitprogramm, dem Generalmietvertrag für das Hauptgebäude der Gesellschaft sowie sonstigen Verpflichtungen ausgereicht. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als sehr gering eingeschätzt, da die Gesellschaft die Erfüllung der Verpflichtungen laufend überwacht.

(b) NICHT IN DER BILANZ ERSCHEINENDE GESCHÄFTE, SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Ein nicht in der Bilanz enthaltenes Geschäft liegt vor, wenn durch ein Rechtsgeschäft bzw. eine Maßnahme Vorteile oder Risiken übernommen werden, ohne dass dies zum Ansatz von Vermögensgegenständen oder Schulden führt. Die Gesellschaft hat, außer den nachstehend genannten sonstigen finanziellen Verpflichtungen, keine wesentlichen zur Beurteilung der Finanzlage notwendigen nicht in der Bilanz erscheinenden Geschäfte getätigt. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum 31. Dezember 2014 im Wesentlichen aus dem Generalmietvertrag für das Verwaltungsgebäude Charlottenstraße (ehemals Kochstraße) in Höhe von EUR 3,0 Mio. (davon kurzfristig EUR 3,0 Mio.).

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 4,0 Mio. (davon kurzfristig EUR 3,5 Mio.).

Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 0,1 Mio.

Aus sonstigen Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (davon kurzfristig EUR 0,1 Mio.).

Die GSW Immobilien AG ist Mitglied bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe. Daraus resultieren finanzielle Verpflichtungen für soziale Leistungen.

(c) GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

In Bezug auf das vom Abschlussprüfer berechnete Abschluss honorar wird auf den Konzernabschluss der GSW Immobilien AG verwiesen.

(d) ANZAHL DER BESCHÄFTIGTEN

Im Geschäftsjahr 2014 waren durchschnittlich 308 Mitarbeiter (Vorjahr: 339 Mitarbeiter) in der GSW Immobilien AG beschäftigt.

	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten
Prokuristen	5
Angestellte	276
Operativ tätige Mitarbeiter	281
Auszubildende und Studenten	21
Studentische Aushilfen und Praktikanten	6
Mitarbeiter gesamt	308

(e) MITTEILUNGSPFLICHTEN GEMÄß § 20 AKTG

Den Mitteilungspflichten gemäß § 20 Absatz 6 AktG ist die GSW nachgekommen.

Mitteilungspflichtige Beteiligungen nach §160 AktG:

Der GSW Immobilien AG sind in 2014 folgende Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG zugegangen:

Meldepflichtige	Datum der Mitteilung	Datum der Veränderung	Art	Schwellenwert	Stimmrechts		Zurechnung der Stimmrechte
					in %	absolut	
Regierung der Republik Singapur, Singapur, Singapur, vertreten durch das Finanzministerium	02.06.2014	03.10.2013	Unterschreitung	5%	3,66%	1.850.185	Regierung der Republik Singapur, Singapur, Singapur (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG sowie nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Regierung der Republik Singapur, Singapur, Singapur, vertreten durch das Finanzministerium	02.06.2014	28.11.2013	Unterschreitung	3%	0,00%	0	Regierung der Republik Singapur, Singapur, Singapur (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG sowie nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Deutsche Bank AG, Frankfurt, Deutschland	02.09.2014	01.09.2014	Überschreitung	3%, 5%	5,02%	2.843.848	

(f) DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES

Der Vorstand der GSW 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
Michael Zahn, Volkswirt, Vorstandsvorsitzen der (15.01.2014 bis 31.12.2014)	TLG Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) GEHAG GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg (Vorsitzender des Beirats) Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats)
Lars Wittan, Dipl.- Betriebswirt Vorstand (seit 15.01.2014)	KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 31.12.2014) Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Andreas Segal, Jurist, Vorstand (bis 31.12.2014)	Keine
Dr. Kathrin Wolff, Dipl. Geographin, Vorstand (seit 1.1.2015)	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)

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
Uwe E. Flach Vorsitzender (Mitglied des Aufsichtsrates seit 03.01.2014, Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 15.01.2014)	Senior Advisor Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) Deutsche Wohnen AG, Frankfurt/Main (Vorsitzender des Aufsichtsrates) DZ Bank AG, Frankfurt/Main (Mitglied des Beirates) Prime Office AG, Köln (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dr. Andreas Kretschmer, stellvertretender Vorsitzender (Mitglied des Aufsichtsrats seit 03.01.2014, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 15.01.2014)	Hauptgeschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztammer Westfalen- Lippe - KöR -, Münster	Deutsche Wohnen AG, Frankfurt/Main (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates) BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Amprion GmbH, Dortmund (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Matthias Hünlein (Mitglied des Aufsichtsrates seit 03.01.2014)	Managing Director Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	Deutsche Wohnen AG, Frankfurt/Main (Mitglied des Aufsichtsrates) A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlagenverwaltung, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)
Helmut Ullrich (Mitglied des Aufsichtsrates seit 03.01.2014)	Assessor jur. Berlin	keine
Dr. Reinhard Baumgarten (Mitglied des Aufsichtsrates)	Unternehmensberater, Berlin	BCIA GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrates)
Gisela von der Aue (Mitglied des Aufsichtsrates bis 18.06.2014)	Justizsenatorin des Landes Berlin a.D., Berlin Präsidentin des Landesrechnungshofes Brandenburg a.D.	keine
Kirsten Kistermann-Christophe (Mitglied des Aufsichtsrates seit 18.06.2014)	Managing Director Bank of America Merrill Lynch, Oberursel	keine

(g) GESAMTBEZÜGE DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATS SOWIE EHEMALIGER GESCHÄFTSFÜHRER

Herr Andreas Segal hat in 2014 zeitanteilig bis zum 31. März 2014 eine Festvergütung in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr EUR 0,4 Mio.) erhalten. Weiterhin sind für Nebenleistungen TEUR 4 (Vorjahr TEUR 17) angefallen. Variable Vergütungen sind für 2014 nicht mehr gewährt worden. In 2014 erfolgte die Auszahlung der variablen kurzfristigen Vergütung 2013 in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr EUR 0,2 Mio.). Weiterhin wurden im Rahmen der Vertragsauflösung die variablen langfristigen Vergütungen für die Jahre 2012 und 2013 in Höhe von jeweils EUR 0,24 Mio. in 2014 ausgezahlt.

Herr Jörg Schwagenscheidt hat in 2014 zeitanteilig bis zum 31. Januar 2014 eine Festvergütung in Höhe von EUR 0,03 Mio. (Vorjahr EUR 0,4 Mio.) erhalten. Weiterhin sind für Nebenleistungen TEUR 2 (Vorjahr TEUR 24) angefallen. Variable Vergütungen sind für 2014 zeitanteilig in Höhe von EUR 0,02 Mio. gewährt und gezahlt worden. In 2014 erfolgte die Auszahlung der variablen kurzfristigen Vergütung 2013 in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr EUR 0,2 Mio.). Weiterhin wurden im Rahmen der Vertragsauflösung die variablen langfristigen Vergütungen für die Jahre 2012 und 2013 in Höhe von jeweils EUR 0,24 Mio. in 2014 ausgezahlt. Zudem wurde Herrn Schwagenscheidt eine Abfindungsvergütung in Höhe von EUR 1,6 Mio. gewährt und gezahlt.

Für die ehemaligen Vorstände Herrn Thomas Zinnöcker und Herrn Bernd Kottmann sind in 2014 keine Bezüge gewährt und gezahlt worden. In 2013 erhielt Herr Thomas Zinnöcker seine zeitanteilige Vergütung bis zum 15. April 2013 in Höhe von insgesamt EUR 0,3 Mio. Herr Bernd Kottmann hat in 2013 ebenfalls seine zeitanteilige Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 0,1 Mio. erhalten zuzüglich einer Abfindung in Höhe von EUR 1,25 Mio.

Die Vorstände Michael Zahn und Lars Wittan haben im Geschäftsjahr 2014 keine Vergütung durch die GSW gewährt und gezahlt bekommen sondern ausschließlich durch die Konzernmutter Deutsche Wohnen AG.

Unter der Annahme, dass die Vorstände 25% ihrer Tätigkeit für die GSW in 2014 erbracht haben, ergibt sich bezogen auf die Vergütung bei der Deutsche Wohnen AG rechnerisch folgende Vergütung für die Tätigkeit bei der GSW. Neben einer Grundvergütung erhalten die Vorstände der Deutsche Wohnen AG einen Short-term und einen Long-term Incentive. Der Short-term Incentive berücksichtigt kurzfristige individuelle Unternehmensziele, wohingegen der Long-term Incentive sich an dem Deutsche Wohnen Führungskräfte Beteiligungsprogramm bemisst und den FFO, den NAV und den Aktienkurs innerhalb einer vierjährigen Performance-Periode berücksichtigt:

Name	Michael Zahn			Lars Wittan			Andreas Segal			
	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)
Festvergütung	183	183	183	86	86	86	395	179	179	179
Nebenleistungen	7	7	7	6	6	6	17	11	11	11
Summe Fest	190	190	190	92	92	92	412	190	190	190
Short Term Incentive	125	0	156	60	0	75	237	60	0	75
Long Term Incentive	188	0	281	65	0	98	237	65	0	98
Summe Variabel	313	0	438	125	0	173	474	125	0	173
Gesamtsumme	502	190	627	217	92	265	886	315	190	362

Pensionsrückstellungen bestehen gegenüber ehemaligen Geschäftsführern in Höhe von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.). Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebener beliefen sich auf EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.). Für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte bestehen keine Pensionszusagen.

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine feste jährliche Vergütung von TEUR 40, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält eine Vergütung von TEUR 100, ein stellvertretender Vorsitzender erhält eine Vergütung von TEUR 60. Für die Mitgliedschaft in Ausschüssen erhält ein Aufsichtsrat eine zusätzliche pauschale jährliche Vergütung von TEUR 7,5 bzw. im Falle des Aufsichtsratsvorsitzenden TEUR 15. Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR (netto)		2013	2014
Uwe E. Flach	Mitglied des Aufsichtsrates seit 3. Januar 2014 Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 15. Januar 2014 Vorsitzender des Präsidialausschusses seit 15. Januar 2014 Mitglied des Nominierungsausschusses seit 15. Januar 2014	-	96,1
Dr. Andreas Kretschmer	Mitglied des Aufsichtsrates seit 3. Januar 2014 Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 15. Januar 2014 Mitglied des Prüfungsausschusses seit 15. Januar 2014 Mitglied des Präsidialausschusses seit 15. Januar 2014 Mitglied des Nominierungsausschusses seit 15. Januar 2014	-	72,1
Matthias Hünlein	Mitglied des Aufsichtsrates seit 3. Januar 2014 Mitglied des Präsidialausschusses seit 15. Januar 2015 Mitglied des Nominierungsausschusses seit 15. Januar 2014	-	39,7
Helmut Ullrich	Mitglied des Aufsichtsrates seit 3. Januar 2014 Mitglied des Prüfungsausschusses seit 18. Juni 2014	-	43,8
Dr. Reinhard Baumgarten	Mitglied des Aufsichtsrates Mitglied des Prüfungsausschusses	57,1	47,5
Kirsten Kistermann-Christophe	Mitglied des Aufsichtsrates seit 18. Juni 2014	-	21,5
Gisela von der Aue	Mitglied des Aufsichtsrates bis 18. Juni 2014 Mitglied des Prüfungsausschusses bis 18. Juni 2014	57,1	21,9
Claus Wisser	Vorsitzender des Aufsichtsrats (ab 08. August 2013 bis 31. Dezember 2013)	89,5	-
Dr. Eckart John von Freyend	Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 31. Juli 2013)	71,2	-
Dr. Jochen Scharpe	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 31. Dezember 2013)	112,5	-
Veronique Frede	Mitglied des Aufsichtsrates (bis 31. Dezember 2013)	40	-
Jan Bettink	Mitglied des Aufsichtsrates (10. Oktober 2013 bis 31. Dezember 2013)	9,1	-

(h) ERGEBNISVERWENDUNG

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 557,3 Mio., setzt sich aus dem Jahresergebnis in Höhe von EUR 3,6 Mio. und dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 553,7 Mio. zusammen.

Im Jahr 2014 ist keine Dividende für das Geschäftsjahr 2013 ausgeschüttet worden.

Für das Geschäftsjahr 2014 schlägt der Vorstand eine Dividendenausschüttung der GSW Immobilien AG in Höhe von EUR 1,40 je Aktie bzw. insgesamt EUR 79,4 Mio. vor.

(9) EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zum 1. Januar 2015 haben sich Veränderungen im Vorstand ergeben: Lars Wittan wurde Vorstandsvorsitzender der GSW und Frau Dr. Kathrin Wolff wurde als neues Vorstandsmitglied bestellt. Michael Zahn und Andreas Segal sind mit dem Jahreswechsel aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

(10) ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH §161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet unter www.gsw.de den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 3. März 2015

GSW Immobilien AG, Berlin



Lars Wittan

Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff

Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens der GSW Immobilien AG per 31. Dezember 2014

	Bruttowerte						Abschreibungen						Buchwerte		
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 1.1.2014	Zugänge 2014	Abgänge 2014	Umbuchungen (+)	Umbuchungen (-)	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2014	kumulierte Abschreibungen per 1.1.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Umbuchungen (+)	Umbuchungen (-)	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2014	Buchwert zum 31.12.2014	Buchwert zum 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände															
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.126.870,47	36.236,05	109.457,81	-	-	5.053.648,71	5.030.805,47	77.478,05	109.457,81	-	-	-	4.998.825,71	54.823,00	96.065,00
2. geleistete Anzahlungen	68.495,23	-	68.495,23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.495,23
Zwischensumme	5.195.365,70	36.236,05	177.953,04	-	-	5.053.648,71	5.030.805,47	77.478,05	109.457,81	-	-	-	4.998.825,71	54.823,00	164.560,23
II. Sachanlagen															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.915.169.652,66	565.576,26	26.948.142,20	3.170.453,71	-	2.891.957.540,43	566.100.441,76	62.767.902,73	7.504.495,64	-	-	67.242.307,28	554.121.541,57	2.337.835.998,86	2.349.069.210,90
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.626.306,01	3.290,00	-	-	-	24.629.596,01	13.480.143,42	894.574,04	-	-	-	1.688.273,00	12.686.444,46	11.943.151,55	11.146.162,59
3. Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.493.333,54	-	597.419,75	-	-	9.895.913,79	6.686.240,24	-	381.125,82	-	-	-	6.305.114,42	3.590.799,37	3.807.093,30
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und ähnlichen Rechten Dritter	7.390.449,12	-	-	-	-	7.390.449,12	131.840,35	-	-	-	-	-	131.840,35	7.258.608,77	7.258.608,77
5. Bauten auf fremden Grundstücken	16.023.641,47	-	-	-	-	16.023.641,47	15.952.411,96	5.149,00	-	-	-	-	15.957.560,96	66.080,51	71.229,51
6. Technische Anlagen und Maschinen	5.184.114,80	-	-	-	-	5.184.114,80	5.181.767,80	371,00	-	-	-	-	5.182.138,80	1.976,00	2.347,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.153.538,47	11.274,20	8.913,55	-	-	1.155.899,12	1.070.722,88	23.107,20	8.913,55	-	-	-	1.084.916,53	70.982,59	82.815,59
8. Anlagen im Bau	2.683.193,63	487.260,08	-	-	3.170.453,71	0,00	-	-	-	-	-	-	-	0,00	2.683.193,63
9. geleistete Anzahlungen	-	308.645,89	-	-	-	308.645,89	-	-	-	-	-	-	-	308.645,89	-
Zwischensumme	2.982.724.229,70	1.376.046,43	27.554.475,50	3.170.453,71	3.170.453,71	2.956.545.800,63	608.603.568,41	63.691.103,97	7.894.535,01	-	-	68.930.580,28	595.469.557,09	2.361.076.243,54	2.374.120.661,29
III. Finanzanlagen															
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	211.169.118,86	4.699.590,05	194.870,45	119.672,87	56.362,37	215.737.148,96	17.713.704,83	78.455,10	19.123,12	70.351,21	7.040,71	1.491.438,52	16.344.908,79	199.392.240,17	193.455.414,03
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	127.341.317,24	-	16.350.062,71	-	-	110.991.254,53	-	-	-	-	-	-	-	110.991.254,53	127.341.317,24
3. Beteiligungen	9.071.139,23	603.006,96	-	3.270.064,20	5.488.490,20	7.455.720,19	3.223.916,16	-	-	1.373.001,28	2.132.853,85	512.869,62	1.951.193,97	5.504.526,22	5.847.223,07
4. Sonstige Ausleihungen	931.365,31	-	67.693,00	-	-	863.672,31	-	-	-	-	-	-	-	863.672,31	931.365,31
Zwischensumme	348.512.940,64	5.302.597,01	16.612.626,16	3.389.737,07	5.544.852,57	335.047.795,99	20.937.620,99	78.455,10	19.123,12	1.443.352,49	2.139.894,56	2.004.308,14	18.296.102,76	316.751.693,23	327.575.319,65
Gesamtsumme	3.336.432.536,04	6.714.879,49	44.345.054,70	6.560.190,78¹⁾	8.715.306,28¹⁾	3.296.647.245,33	634.571.994,87	63.847.037,12	8.023.115,94	1.443.352,49¹⁾	2.139.894,56¹⁾	70.934.888,42	618.764.485,56	2.677.882.759,77	2.701.860.541,17

¹⁾ Umbuchung der Modernisierungsfonds aus dem Anlagevermögen ins Umlaufvermögen

Verbindlichkeitspiegel der GSW Immobilien AG, Berlin, per 31. Dezember 2014

Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nur in grundpfandrechtllicher Art

(Vorjahreszahlen zweite Zeile)

in EUR	Betrag Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrechtllich gesichert
		bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
Anleihen	-	-	-	-	-
	V 1.900.000,00	1.900.000,00	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber	1.471.158.261,38	26.472.363,85	204.156.824,75	1.240.529.072,78	1.471.158.261,38
Kreditinstituten	V 1.488.466.454,29	36.029.957,69	781.554.900,00	670.881.596,60	1.488.465.347,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen	652.924,76	198.836,30	454.088,46	-	-
Kreditgebern	V 844.493,18	390.404,72	454.088,46	-	-
Erhaltene	116.069.946,56	116.069.946,56	-	-	-
Anzahlungen	V 112.186.958,47	112.186.958,47	-	-	-
Verbindlichkeiten	5.750.656,20	5.750.656,20	-	-	-
aus Vermietung	V 5.666.306,17	5.666.306,17	-	-	-
Verbindlichkeiten aus	2.819.864,01	2.570.578,46	247.972,55	1.313,00	-
Lieferungen und Leistungen	V 9.415.166,65	8.802.563,27	557.212,49	55.390,89	-
Verbindlichkeiten gegenüber	110.061.321,23	47.674.406,67	62.386.914,56	-	-
verbundenen Unternehmen	V 97.407.870,72	97.407.870,72	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit	6.318.619,46	6.318.619,46	-	-	-
denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	V 15.868.954,32	15.868.954,32	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber	1.846.218,84	1.846.218,84	-	-	-
Gesellschaftern	V -	-	-	-	-
Sonstige	7.118.837,88	7.118.837,88	-	-	-
Verbindlichkeiten	V 5.104.752,33	5.104.752,33	-	-	-
Summe laufendes Jahr	1.721.796.650,32	214.020.464,22	267.245.800,32	1.240.530.385,78	1.471.158.261,38
Summe Vorjahr	V 1.736.860.956,13	283.357.767,69	782.566.200,95	670.936.987,49	1.488.465.347,39

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GSW Immobilien AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 18. März 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thomas Kieper
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer