

GSW Immobilien AG

**Bericht des Aufsichtsrats, Corporate Governance -
Bericht und Konzernjahresabschluss für das
Geschäftsjahr 2017**



Inhaltsverzeichnis

I. An die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats
Corporate Governance – Bericht

II. Zusammengefasster Lagebericht

III. Konzernabschluss

Konzernbilanz
Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamtergebnisrechnung
Konzerneigenkapitalspiegel
Konzernkapitalflussrechnung

IV. Konzernanhang

Anteilsbesitzliste

V. Bestätigungsvermerk

Disclaimer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch das Geschäftsjahr 2017 war für die GSW Immobilien AG wieder ein erfolgreiches Jahr. Das auf den nach wie vor attraktiven und dynamischen Berliner Wohnungsmarkt ausgerichtete Geschäftsmodell hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bestens bewährt. Der Großaktionär Deutsche Wohnen SE bietet der GSW Immobilien AG für eine weiterhin prosperierende Entwicklung die strategischen Vorteile eines starken Konzernverbundes. Seit dem 4. September 2014 sind die beiden Gesellschaften durch einen Beherrschungsvertrag miteinander verbunden.

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

Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsratsplenium

Im Jahr 2017 fanden insgesamt vier Aufsichtsratssitzungen statt. Im Berichtsjahr konnte Herr Zahn an zwei Sitzungen nicht teilnehmen; ansonsten nahmen stets alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

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

In der Sitzung am 6. März 2017 erörterte der Aufsichtsrat den Bericht des Prüfungsausschusses, den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 und billigte den Jahresabschluss und Konzernabschluss. Daneben wurden der Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung und der Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2016 verabschiedet. Neben der Erläuterung der aktuellen Geschäftsentwicklung durch den Vorstand erfolgte die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2017 sowie die Beschlussfassung über die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2017.

Gegenstand der Sitzung am 8. Mai 2017 waren neben der Geschäftsentwicklung die Verabschiedung der Entsprechenserklärung zum DCGK gemäß § 161 Abs. 1 AktG..

In seiner Sitzung am 18. Juli 2017 (Telefonkonferenz), erörterte der Aufsichtsrat den Bericht des Vorstands zur aktuellen Geschäftsentwicklung sowie den Bericht aus dem Prüfungsausschuss. Zudem erfolgte eine Beschlussfassung zur Festlegung von Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat und Vorstand.

In der Sitzung am 9. November 2017 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht des Prüfungsausschusses aus der Sitzung vom gleichen Tag sowie der aktuellen Geschäftsentwicklung und erörterte die Terminplanung für 2018.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

Präsidialausschuss

Der Präsidialausschuss tagte im Berichtsjahr nicht.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss tagte im Berichtsjahr nicht.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss hat im Jahr 2017 vier Sitzungen abgehalten, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsstätigkeit behandelte. Dazu zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2016 sowie die Erörterung des Gewinnverwendungsvorschlags. Weitere Themen waren insbesondere die Bewertung des Immobilienportfolios der Gesellschaft, die Auswahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017 sowie die Themen Interne Revision, Compliance und Risikomanagement.

Vorstandsvergütung

Entsprechend der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex ist das Vergütungssystem des Vorstands regelmäßig überprüft worden. Aufgrund der Konzernverbundenheit mit der Deutsche Wohnen Gruppe erhalten die Vorstände der Gesellschaft, die zugleich Vorstände bei der Deutsche Wohnen SE bzw. Geschäftsführungsorgane bei anderen, mit der Deutsche Wohnen SE verbundenen Unternehmen sind, für ihre Tätigkeit bei der Gesellschaft keine gesonderte Vergütung, da ihre Vergütung auf Ebene der Deutsche Wohnen SE bzw. auf Ebene der verbundenen

Gesellschaft die Tätigkeit innerhalb der gesamten Deutsche Wohnen Gruppe berücksichtigt. Die Vergütung des Vorstands ist im Vergütungsbericht sowie im Corporate Governance Bericht dargestellt.

Aufsichtsratsvergütung

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8.10 der Satzung festgelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine fixe Jahresvergütung von netto EUR 30.000,00. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Zweifache, ein stellvertretender Vorsitzender das Anderthalbfache dieses Betrages als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten je nach Ausschuss eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von EUR 3.500,00 bzw. im Fall von Ausschussvorsitzenden von EUR 7.000,00.

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

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Mai 2017 die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet und auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

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

Jahres- und Konzernabschluss 2017

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie den Lagebericht für die GSW Immobilien AG und den GSW-Konzern zum 31. Dezember 2017 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG und der Lagebericht für die GSW Immobilien AG wurden nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde nach den internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) vorgenommen. Die genannten Unterlagen und den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat der Vorstand dem Aufsichtsrat rechtzeitig zugeleitet. Sie wurden in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 7. März 2018 intensiv beraten.

Die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 7. März 2018 in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Vorstand erläuterte die Abschlüsse der GSW Immobilien AG und des Konzerns sowie das Risikomanagementsystem. Der Abschlussprüfer berichtete über Umfang, Schwerpunkte sowie das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat stimmte den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Prüfungsausschuss und den Aufsichtsrat haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 gebilligt; der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat stimmte dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands zu, eine Dividende von EUR 1,40 je Stückaktie auszuschütten.

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

Berlin, im März 2018
GSW Immobilien AG

Für den Aufsichtsrat

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

Michael Zahn
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht 2017 der GSW Immobilien AG

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

Vorstand und Aufsichtsrat berichten gemeinsam über die Corporate Governance bei der GSW Immobilien AG entsprechend den Empfehlungen in Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) in der Fassung vom 7. Februar 2017, bekannt gemacht im Bundesanzeiger am 24. April 2017.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Vorstand

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

Aufsichtsrat und Ausschüsse

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

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

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

- **Präsidialausschuss**

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

- **Nominierungsausschuss**

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

- **Prüfungsausschuss**

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

Ziele des Aufsichtsrats für seine Zusammensetzung und Stand der Umsetzung

Gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex hat sich der Aufsichtsrat konkrete Ziele für seine Zusammensetzung gesetzt, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die Tätigkeit des Unternehmens, potenzielle Interessenkonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen, und hat eine Zielgröße für den Anteil von Frauen festgelegt. Die festgelegte Zielgröße wurde erreicht und die Zusammensetzung des Aufsichtsrats entspricht den oben genannten Zielen. Der Aufsichtsrat wird bei Neuwahlen von Mitgliedern die Ziele für seine Zusammensetzung bei seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung berücksichtigen und sich vergewissern, dass der jeweilige Kandidat den zu erwartenden Zeitaufwand aufbringen kann. Im Berichtsjahr 2017 standen keine Neubesetzungen im Aufsichtsrat an.

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

Aufsichtsratsarbeit und Interessenkonflikte

Die Mitglieder des Aufsichtsrats legen dem Aufsichtsrat mögliche Interessenkonflikte offen, die auch beispielsweise dadurch entstehen können, dass Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen bei anderen Unternehmen der Immobilienbranche bzw. Konzernunternehmen wahrnehmen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Michael Zahn ist zugleich Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE, und Aufsichtsratsvorsitzender der TLG IMMOBILIEN AG. Bei deren Tochtergesellschaft WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG war Herr Zahn vom 17.11.2017 bis 08.02.2018 Mitglied des Aufsichtsrats und vom 20.11.2018 bis 08.02.2018 dessen Vorsitzender. Das Aufsichtsratsmitglied Philip Grosse ist zugleich Vorstand der Deutsche Wohnen SE und das Mitglied des Aufsichtsrats Dirk Sonnberg übt zugleich Tätigkeiten bzw. Organfunktionen in anderen Gesellschaften der Deutsche Wohnen Gruppe aus. Dies ist sämtlichen Aufsichtsratsmitgliedern bekannt. Nach Auffassung des Aufsichtsrats begründen die Beziehungen zu einem erheblich beteiligten Aktionär jedoch grundsätzlich keinen Interessenkonflikt.

Aktionäre und Hauptversammlung

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die Bilanzierung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 richtet sich nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Einzelabschluss wird gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Die Hauptversammlung hat am 13. Juni 2017 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 gewählt. Der Prüfungsauftrag wurde durch den Aufsichtsrat erteilt. Vor dem Wahlvorschlag hat der Aufsichtsrat eine Unabhängigkeitserklärung des Prüfers eingeholt.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte

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

Entsprechenserklärung gem. § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG haben sich im Berichtszeitraum mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst und im Mai 2017 ihre Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 des Aktiengesetzes abgegeben. Diese Erklärung und vorangehende Erklärungen stehen Aktionären und Interessierten auf der Internetseite der Gesellschaft (www.gsw.ag) zur Einsicht bereit.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

Berlin, im März 2018

Für den Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG



Michael Zahn
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Der Vorstand der GSW Immobilien AG



Lars Wittan
Vorsitzender des Vorstands



Dr. Kathrin Wolff
Mitglied des Vorstands

GSW Immobilien AG

Zusammengefasster Lagebericht 2017

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

Die GSW und ihre Ergebnisse beinhalten alle wesentlichen Zentralfunktionen als Teilkonzern der Deutsche Wohnen SE. Die Rahmenbedingungen der GSW Immobilien AG entsprechen im Wesentlichen denen des Teilkonzerns und werden im Folgenden ausführlich beschrieben. Die wirtschaftliche Entwicklung der GSW Immobilien AG (Einzelabschluss) wird in Kapitel 3 separat dargestellt.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen des Konzerns	3
1.1.	Geschäftsmodell.....	3
1.2.	Strategie	3
1.3.	Steuerung	3
1.4.	Immobilienportfolio	5
2.	Wirtschaftsbericht	6
2.1.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
2.2.	Geschäftsverlauf.....	9
2.3.	Mitarbeiter	10
2.4.	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	11
2.4.1	Ertragslage.....	11
2.4.1.1	Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	12
2.4.1.2	Ergebnis aus Verkauf	12
2.4.1.3	Verwaltungskosten	13
2.4.1.4	Finanzergebnis	13
2.4.1.5	Laufende Steuern und latente Steuern	13
2.4.2	Vermögens- und Finanzlage	14
2.4.3	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage.....	17
3.	Berichterstattung zum Einzelabschluss der GSW Immobilien AG	18
3.1	Grundlagen der GSW Immobilien AG.....	18
3.2	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage	18
3.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW AG	19
3.4	Prognose GSW AG	21
4.	Risiko- und Chancenbericht.....	22
4.1.	Risikomanagement.....	22
4.2.	Risikobericht.....	27
4.3.	Chancen der künftigen Entwicklung	35
5.	Prognosebericht	35
6.	Vergütungsbericht	37
7.	Übernahmerelevante Angaben.....	38
8.	Unternehmensführung.....	40

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Geschäftsmodell

Die GSW Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „GSW“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist eine börsennotierte und in Berlin ansässige Gesellschaft. Das Geschäftsmodell der GSW ist im Wesentlichen auf die langfristige Vermietung und Bewirtschaftung ihres Immobilienbestandes mit derzeit rund 50.957 Wohnungen in Berlin ausgerichtet.

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

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

1.2. Strategie

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

1.3. Steuerung

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

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

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

Im Bereich Wohnungsbewirtschaftung sind die Entwicklungen der Quadratmetermiete und des Leerstands, differenziert nach definierten Portfolios, die Steuerungsgrößen für das Management. Hierzu gehören auch Umfang und Ergebnis der Neuvermietung sowie die Entwicklung der mit der Vermietung zusammenhängenden Kosten wie Instandhaltungs-, Vermietungsmarketing- und Betriebskosten sowie Mietausfälle. Alle Parameter werden monatlich ausgewertet und mit detaillierten Budgetansätzen verglichen. Hieraus lassen sich Maßnahmen ableiten 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 Verwaltungskosten sowie die nicht operativen Größen wie Finanzaufwendungen und Steuern sind ebenfalls Bestandteil des zentralen Planungs- und Steuerungssystems sowie des monatlichen Berichts an den Gesamtkonzernvorstand. Auch hier wird die laufende Entwicklung aufgezeigt und den Planwerten gegenübergestellt.

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

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

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

1.4. Immobilienportfolio

Portfoliosteuerung und -strategie

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

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

Portfoliobewertung

Die starke Nachfrage von in- und ausländischen Immobilieninvestoren nach größeren Wohnungspaketen hat sich auch im Jahr 2017 fortgesetzt und traf dort weiterhin auf ein begrenztes Angebot. Dies und die anhaltend positive Miet- und Leerstandsentwicklung unseres Berliner Immobilienbestandes spiegelt sich in einer Aufwertung des Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 961 Mio. zum Stichtag wider. Der Großteil der Aufwertung stammt aus den Anpassungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, um der positiven Preis-/Marktentwicklung entsprechend Rechnung zu tragen. Die Marktbeobachtung hat gezeigt, dass insbesondere in den Core+ Standorten wie Berlin auch in diesem Jahr die Kaufpreiszuwächse deutlich stärker als die Mietentwicklung war, so dass dieser Preisentwicklung durch die Zinsanpassung Rechnung getragen werden musste. Das Bewertungsergebnis wurde von einem externen Gutachten von CB Richard Ellis bestätigt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2017	31.12.2016
Wohneinheiten	50.957	51.146
Wohnfläche in Tm ²	3.015	3.026
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	2.073	1.746
Vertragsmiete je m ² in EUR Wohnen	6,41	6,07
Like-for-like-Mietwachstum (Vermietungsbestand) in %	5,4	3,2
Wohnungsleerstand in %	2,5	2,1
Instandhaltungskosten je m ² /Jahr in EUR	12,94 ¹⁾	10,15 ¹⁾
Capex je m ² / Jahr in EUR	30,61 ¹⁾	14,17 ¹⁾

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft verzeichnet viertes Jahr des Aufschwungs

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

2015:	1,7 %
2016:	1,9 %
2017:	2,2 %

Deutsches BIP um 2,2 % gewachsen: Die deutsche Konjunktur hat im Jahr 2017 weiter an Wachstumstempo zugelegt. Treiber waren vor allem der private Verbrauch, daneben aber auch steigende Unternehmensinvestitionen. Gemäß Umfragen waren die Industrie und insbesondere die Bauwirtschaft jeweils stärker ausgelastet als im langjährigen Durchschnitt.²

Arbeitslosenquote weiterhin rückläufig: Auch im Berichtsjahr kurbelte der kräftige Beschäftigungsaufbau den Konsum an.³ Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich um rund 638.000 beziehungsweise 1,5 % auf 44,3 Mio. Personen erhöht. Damit setzte sich der seit zwölf Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit dynamisch fort.⁴

Bruttolöhne und -gehälter stiegen um 4,4 %: Die kräftige Zunahme resultierte zum einen aus der im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 % höheren Arbeitnehmerzahl und zum anderen aus dem Zuwachs der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer um 2,7 %. Die durchschnittlichen Nettolöhne je Arbeitnehmer erhöhten sich um 2,4 %.⁵

	2017	2016
Arbeitslosenquote	5,7 %	6,1 %
Erwerbstätige	44,3 Mio.	43,6 Mio.
Inflationsrate	1,7 %	0,5 %

*) DIW, Wintergrundlinien 2017, Wochenbericht 50 2017 (S. 1178)

Bevölkerung in Deutschland auf 82,8 Mio. Personen gewachsen: Das Statistische Bundesamt geht nach ersten Schätzungen davon aus, dass sich der Trend zunehmender Bevölkerungszahlen in Deutschland auch 2017 fortsetzte (Vorjahr: 82,5 Mio. Menschen). Der erwartete Wanderungsüberschuss hat das erwartete Geburtendefizit erneut mehr als ausgeglichen.⁶

Wohnungsbau treibt die Baukonjunktur: Die realen Bauinvestitionen im Wohnungsbau haben im Berichtsjahr um etwa 3,4 % gegenüber dem Vorjahr

¹ DIW, Wintergrundlinien 2017, Wochenbericht 50 2017 (S. 1162)

² DIW, Wintergrundlinien 2017, Wochenbericht 50 2017 (S. 1161)

³ DIW, Wintergrundlinien 2017, Wochenbericht 50 2017 (S. 1161)

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 001/18 vom 02.01.2018

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2017 für Deutschland“ vom 11.01.2018, Statement von Albert Braakmann (S. 7)

⁶ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 019/18 vom 16.01.2018

zugelegt. Der erhebliche Bauüberhang, gut gefüllte Auftragsbücher und niedrige Zinsen führten zu dem anhaltenden Aufwärtstrend.⁷

Berlins Wirtschaft weiterhin im Aufschwung: Das reale Bruttoinlandsprodukt in der Hauptstadt ist 2017 um etwa 2,5 % gestiegen.⁸ Damit liegt das Berliner Wirtschaftswachstum erneut über dem Bundesdurchschnitt. Damit einher geht ebenfalls ein weiterer Rückgang der Arbeitslosenquote im Berichtsjahr.⁹

Deutscher Wohnungsmarkt weiterhin auf Expansionskurs

Wohnimmobilien in Deutschland bleiben voll im Trend: Der deutsche Wohninvestmentmarkt hat auch das Jahr 2017 sehr erfolgreich abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios stieg im Vergleich zum Vorjahr um 15 % auf rund EUR 15,7 Mrd. Damit wurde das Mittel der letzten zehn Jahre um 40 % getoppt.¹⁰

Berlin ist unverändert wichtigstes Investmentziel: Unter den deutschen Metropolstädten bleibt Berlin mit 14,6 % aller Transaktionen im ersten Halbjahr 2017 nach wie vor der Investmentschwerpunkt.¹¹

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

Wohnungsbau kann nicht mit Bevölkerungswachstum Schritt halten: Die seit Jahren kräftig steigenden Einwohnerzahlen führen zu einem stetig zunehmenden Bedarf an Wohnungen. Trotz spürbar gesteigener Fertigstellungen reicht die Zahl jedoch weiterhin nicht aus, um die Wohnungsnachfrage zu bedienen.¹³ Im Jahr 2017 lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erstmals über 300.000, was den jährlichen Bedarf von mindestens 350.000 Wohnungen jedoch erneut nicht deckt. Damit steigt der Nachfrageüberhang weiter an.¹⁴

⁷ DIW, Wintergrundlinien 2017, Wochenbericht 50 2017 (S. 1172, 1173)

⁸ Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, Juli 2017

⁹ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Berlin, Konjunkturbericht – Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 3. Quartal 2017

¹⁰ JLL, Investmentmarktübersicht Deutschland, 4. Quartal 2017

¹¹ NAI apollo group, Transaktionsmarkt Wohnportfolios, H1 2017 (S. 4)

¹² BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030 (S. 3ff.)

¹³ DG HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2017/18 (S. 5)

¹⁴ Deutsche Bank Research, Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018, 15.01.2018 (S. 2)

Anhaltende Dynamik in den Metropolregionen

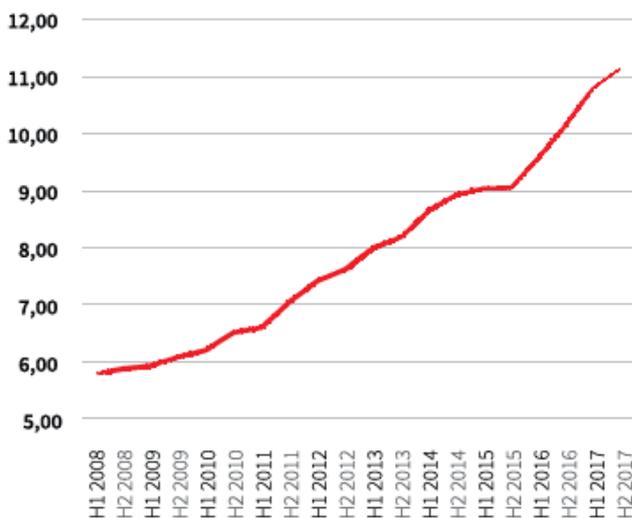
Mietpreiswachstum hält an: Der anhaltende Bevölkerungszuwachs in deutschen Ballungsgebieten resultiert in einer Unterversorgung an Wohnraum und angespannten Wohnungsmärkten. Diese Entwicklung schlägt sich auch in steigenden Mieten nieder. Binnen zehn Jahren haben sich die Erstbezugsrenten in Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München um rund die Hälfte verteuert. In Berlin fällt der Anstieg sogar noch etwas höher aus.¹⁵

Im ersten Halbjahr 2017 betrug das durchschnittliche Mietwachstum in den elf¹⁶ großen deutschen Städten 4,7 %.¹⁷

Mieten in Berlin bleiben im Aufwärtstrend: Die Angebotsrenten in Berlin stiegen im 2. Halbjahr 2017 auf EUR 11,10 pro m² – ein Plus von 9,1 % auf Jahressicht. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2017 erhöhten sich die Mieten um 2,8 % und damit stärker als im Mittel seit 2004.¹⁸

Entwicklung der Medianmiete

in €/m²/Monat



Quelle: JLL, Residential City Profile, Berlin, 2. Halbjahr 2017

Wohnungsmarkt in Berlin bleibt dynamisch: Der Trend zu steigenden Mieten wird auch zukünftig anhalten. Die kontinuierlich zunehmende Wohnungsnachfrage in Berlin wird durch gute Arbeitsmarktdaten, die anhaltende Wirtschaftsdynamik sowie weiter steigende Einwohnerzahlen gestützt. Auch die unverändert geringen Neubauaktivitäten tragen dazu bei, dass es zu keiner spürbaren Entlastung kommt.¹⁹

¹⁵ DG Hyp, Immobilienmarkt Deutschland 2017/2018

¹⁶ Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart, Dresden, Essen, Leipzig, Dortmund

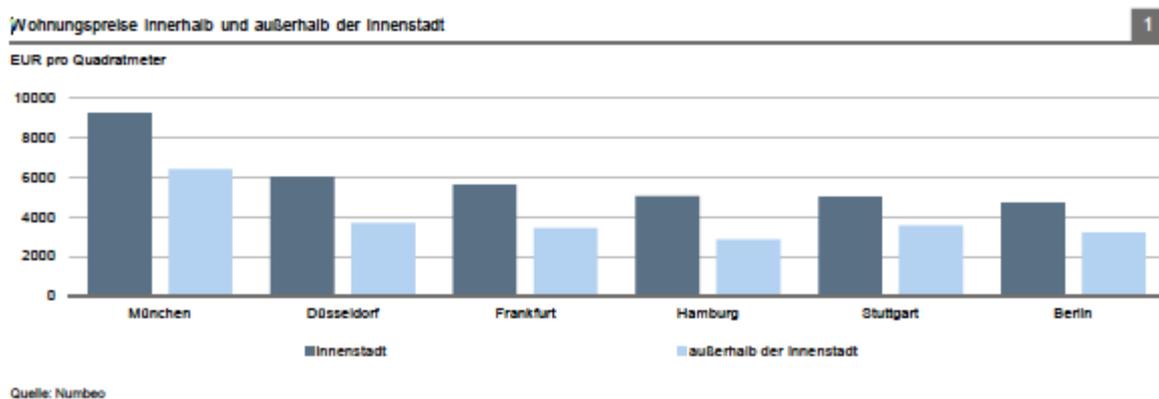
¹⁷ NAI apollo group, Wohnmarktbericht Deutschland 2017

¹⁸ JLL, Residential City Profile Berlin, 2. Halbjahr 2017, Februar 2018 (S. 5)

¹⁹ Deutsche Bank Research, Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018, 15.01.2018 (S. 5)

Auch die Kaufpreise verteuern sich weiterhin: 2017 war das neunte Jahr des aktuellen Immobilienzyklus, der Anfang 2009 begonnen hatte. Besonders angespannt bleibt die Lage in den Metropolen, in denen sich die Haus- und Wohnungspreise zwischen 2009 und 2017 um rund 80 % erhöht haben. Aber auch in den B- und C-Städten beziehungsweise D-Städten legten sie in diesem Zeitraum signifikant um 60 % beziehungsweise 50 % zu. Dabei stiegen die Preise aufgrund der angespannten Marktlage 2017 noch kräftiger als zuvor: Die Hauspreise wuchsen im Durchschnitt um rund 6,5 %, die Wohnungspreise um mehr als 10 %. Die Preisdynamik war, wie schon in den Jahren zuvor, in den Metropolen und Großstädten am höchsten.

Während in Berlin die Wohnungspreise von Bestandsobjekten um rund 36 % stiegen, verzeichneten andere deutsche Metropolen ein Plus von 30 %.²⁰



Quelle: Deutsche Bank Research, Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018, S. 1

2.2. Geschäftsverlauf

Portfolioentwicklung

In einer Stichtagsbetrachtung per 31. Dezember 2017 erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete auf 6,41 EUR/m² Wohnfläche (31. Dezember 2016: 6,07 EUR/m² Wohnfläche). Gleichzeitig war ein leichter investitionsbedingter Anstieg der Leerstandsquote²¹ im Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017 auf nunmehr 2,5% zu verzeichnen (31. Dezember 2016: 2,1%).

Es erfolgten Veräußerungen von 274 Wohneinheiten (2016: 1.299 Wohneinheiten) an Eigennutzer und Kapitalanleger. Insgesamt erzielte die GSW Veräußerungsgewinne von netto EUR 5,6 Mio. (Vorjahr EUR 19,4 Mio.). Wesentliche Immobilienankäufe erfolgten nicht.

Aus Immobilienbewertungen ergaben sich im Geschäftsjahr 2016 Bewertungsgewinne von rund EUR 960 Mio. (Vorjahr EUR 1.130 Mio.).

²⁰ Deutsche Bank Research, Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018, 15.01.2018 (S. 3ff.)

²¹ Anzahl nicht vermieteter Wohneinheiten im Verhältnis zu den vermietbaren Wohneinheiten

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

Refinanzierung von Darlehen

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten weitere Darlehensrefinanzierungen. Dabei wurden die Finanzierungsstrukturen optimiert und die Zinsabsicherungen entsprechend angepasst. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz liegt weiterhin bei 1,5% p.a. (Vorjahr 1,5% p.a.).

2.3. Mitarbeiter

Das Personalmanagement erfolgte im Geschäftsjahr 2017 zentral durch den Bereich Human Resources der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE.

Am Stichtag waren in der GSW 157 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 114 Mitarbeiter).

2.4. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.4.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres stellt sich wie folgt dar:

	2017	2016
	Mio. EUR	Mio. EUR
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	186,5	188,6
Ergebnis Verkauf	5,6	19,4
Verwaltungskosten	-23,3	-22,7
Sonstige operative Erträge	1,9	3,1
Sonstige operative Aufwendungen	-0,2	-0,2
Betriebsergebnis (EBITDA)	170,4	188,2
Abschreibungen	-0,1	-0,1
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	960,7	1.130,2
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1,3	0,0
Finanzergebnis	-63,8	-33,3
Ergebnis vor Steuern	1.068,5	1.285,1
Laufende Steuern	-5,4	-9,5
Latente Steuern	-317,1	-368,5
Periodenergebnis	746,0	907,1

Die GSW hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem Periodenergebnis in Höhe von EUR 746,0 Mio. (Vorjahr: EUR 907,1 Mio.) abgeschlossen. Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die positive Ergebnissituation stellt die Aufwertung des Immobilienportfolios in Höhe von EUR 960,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1.130,2 Mio.) dar.

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung ist trotz einer positiven Entwicklung der Vertragsmieten aufgrund erhöhter Instandsetzungen auf EUR 186,5 Mio. (Vorjahr: EUR 188,6 Mio.) gesunken.

Das Verkaufsergebnis betrug rund EUR 5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 19,4 Mio.).

Die Verwaltungskosten sind im Geschäftsjahr 2017 leicht auf rund EUR 23,3 Mio. gestiegen (Vorjahr: EUR 22,7 Mio.).

Die sonstigen operativen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

2.4.1.1 Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung ist trotz der positiven Entwicklung der Vertragsmieten im Geschäftsjahr 2017 auf EUR 186,5 Mio. gesunken (Vorjahr: EUR 188,6 Mio.), was insbesondere auf den Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen ist.

	2017 EUR Mio.	2016 EUR Mio.
Vertragsmieten	233,3	227,4
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-2,6	-3,7
Inkasso	-2,6	-2,2
Instandhaltung	-40,3	-31,8
Sonstiges	-1,3	-1,1
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	186,5	188,6

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

	2017 Mio. EUR	2016 Mio. EUR
Instandhaltung	40,3	31,8
<i>Instandhaltung in EUR pro m²</i>	<i>12,94¹⁾</i>	<i>10,15¹⁾</i>
Modernisierung	95,3	44,4
<i>Modernisierung in EUR pro m²</i>	<i>30,61¹⁾</i>	<i>14,17¹⁾</i>

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

Im Geschäftsjahr 2017 wurden in die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden rund EUR 135,6 Mio. bzw. EUR 43,55 pro m² (Vorjahreszeitraum: EUR 24,32 pro m²) investiert.

2.4.1.2 Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf wurden rund 274 Wohneinheiten (Vorjahr: 1.299) veräußert. Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 Mio. EUR	2016 Mio. EUR
Erlöse aus Verkäufen	41,7	133,4
Verkaufskosten	-3,6	-7,1
Nettoerlöse	38,1	126,3
Buchwertabgänge	-32,5	-106,9
Ergebnis aus Verkauf	5,6	19,4

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

2.4.1.3 Verwaltungskosten

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

2.4.1.4 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2017	2016
	Mio. EUR	Mio. EUR
Laufende Zinsaufwendungen	30,9	36,1
Aufwand (+) / Ertrag (-) aus der Darlehensamortisation	25,5	-5,9
Refinanzierungskosten	10,4	0,7
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-2,3	5,9
	64,5	36,8
Zinserträge	-0,7	-3,5
Finanzergebnis	63,8	33,3

Aufgrund gestiegener nicht liquiditätswirksamer Amortisationseffekte und einmaliger Refinanzierungskosten ist das Finanzergebnis auf EUR 63,8 Mio. gestiegen (Vorjahr: EUR 33,3 Mio.). Die laufenden Zinsaufwendungen konnten als Ergebnis der Refinanzierungen auf EUR 30,9 Mio. gesenkt werden (Vorjahr: EUR 36,1 Mio.).

2.4.1.5 Laufende Steuern und latente Steuern

Die laufenden Steueraufwendungen im Geschäftsjahr 2017 betragen EUR 5,4 Mio. (Vorjahr: EUR 9,5 Mio.).

Aufgrund der Aufwertung der Immobilien wurden passive latente Steuern in Höhe von EUR 317,1 Mio. (Vorjahr: EUR 369 Mio.) aufwandswirksam erfasst.

2.4.2 Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.600,4	92,7	5.481,5	90,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	95,0	1,3	92,1	1,5
Summe langfristige Vermögenswerte	6.695,4	94,0	5.573,6	91,5
Summe kurzfristige Vermögenswerte	425,2	6,0	515,0	8,5
Bilanzsumme	7.120,6	100,0	6.088,6	100,0
Eigenkapital	4.070,1	57,2	3.400,1	55,8
Finanzverbindlichkeiten	1.787,4	25,1	1.715,1	28,2
Sonstige Verbindlichkeiten	1.263,1	17,7	973,4	16,0
Summe Verbindlichkeiten	3.050,5	42,8	2.688,5	44,2
Bilanzsumme	7.120,6	100,0	6.088,6	100,0

Die Bilanzsumme ist im Rahmen der Immobilienbewertung signifikant angestiegen. Daraus folgend und aufgrund des positiven Betriebsergebnisses ist die Eigenkapitalquote von rund 56% auf rund 57% angestiegen.

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

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

	31.12.2017 EUR Mio.	31.12.2016 EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.787,4	1.715,1
Zahlungsmittel	-5,6	-5,6
Nettoforderungen aus Cashpool	-315,8	-399,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	<u>1.466,0</u>	<u>1.309,8</u>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.600,4	5.481,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	7,9	12,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	4,5	0,0
	<u>6.612,8</u>	<u>5.493,9</u>
Loan to Value Ratio in %	22,1%	23,8%

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan to Value Ratio; LTV) betrug zum Bilanzstichtag 22,1%.

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

	Buchwert	Nominal-						größer/gleich
	Mio. EUR	wert	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Mio. EUR							
Prolongationsstruktur 2017	1.787,4	1.834,5	-	1,1	0,8	1,1	10,1	1.821,4
Prolongationsstruktur 2016	1.715,1	1.784,9	0,5	2,1	1,2	36,7	176,8	1.567,6

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu 84% (Vorjahr: 85%) fest verzinslich bzw. über Zinnsicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,5 % (Vorjahr: 1,5 %).

Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

	2017 EUR Mio.	2016 EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	118,6	118,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-56,8	-118,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-61,9	-116,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	0,0	-116,3
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	5,6	121,9
Zahlungsmittel am Ende der Periode	5,6	5,6

Die GSW war in 2017 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich nachzukommen. Der Zahlungsmittelbestand unterlag keinen Verfügungsbeschränkungen.

Der Anstieg des Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus einem verbesserten operativen Ergebnis, geringerer Kapitalbindung sowie geringeren Zinszahlungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit berücksichtigt Einzahlungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von EUR 40,8 Mio. sowie Auszahlungen für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand von EUR 184,6 Mio. Weiterhin enthalten sind Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Cashpooling gegenüber der Deutsche Wohnen SE in Höhe von EUR 87 Mio., an dem die GSW seit dem Geschäftsjahr 2015 teilnimmt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen für die laufende Tilgung von Finanzverbindlichkeiten sowie für Sondertilgungen im Rahmen der Refinanzierung von insgesamt EUR 153,7 Mio. Weiterhin enthalten sind Abflüsse aus dem Cashpooling in Höhe von EUR 3,1 Mio. und Zuflüsse aus neuen Darlehen von EUR 200,6 Mio.

Darüber hinaus erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von EUR 79,3 Mio.

Funds from Operations (FFO)

Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1 % gestiegen:

	2017 Mio. EUR	2016 Mio. EUR
Periodenergebnis	746,0	907,1
Ergebnis Verkauf	-5,6	-19,4
Abschreibungen	0,1	0,1
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-960,7	-1.130,2
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-2,3	5,9
Sondereffekte	6,6	-0,7
Latente Steuern	317,1	368,5
Nicht liquiditätswirksame Finanzerträge/Finanzaufwendungen	25,5	-5,9
FFO (ohne Verkauf)	126,8	125,4
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	2,24	2,21
FFO (inklusive Verkauf)	132,4	144,8
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	2,34	2,55

Die Erhöhung des FFO (ohne Verkauf) ergibt sich dabei im Wesentlichen aus den geringeren laufenden Zinsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr.

2.4.3 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Das Geschäftsjahr 2017 ist für die GSW Gruppe erfolgreich verlaufen. Wir haben unsere Ziele erreicht. Das Betriebsergebnis von EUR 170 Mio. sowie der FFO (ohne Verkauf) mit EUR 126,8 Mio. liegen jeweils im prognostizierten Rahmen. Die positive Marktentwicklung schlägt sich in der Bewertung mit rund EUR 960,7 Mio. nieder. Das Geschäftsjahr 2017 schließt die GSW Gruppe mit einem Jahresergebnis von EUR 746,0 Mio. (Vorjahr: EUR 907,1 Mio.) ab. Zugleich reduzierte sich der Verschuldungsgrad (LTV) auf 22,1 %, die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 57%.

3. Berichterstattung zum Einzelabschluss der GSW Immobilien AG

3.1 Grundlagen der GSW Immobilien AG

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

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

Das Grundkapital der GSW betrug per 31. Dezember 2017 rund EUR 56,68 Mio., eingeteilt in rund 56,68 Mio. auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

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

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

Wesentliche Anteilseigner der GSW sind per 31. Dezember 2017 die Deutsche Wohnen SE (93,9 %) sowie die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe (5,02 %). Die restlichen Aktien befinden sich im Streubesitz.

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

3.2 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Das Geschäftsjahr 2017 ist für die GSW Immobilien AG erfolgreich verlaufen. Wir haben unsere Ziele erreicht. Der Rückgang des Betriebsergebnisses auf EUR 69 Mio. (Vorjahr: EUR 138 Mio.) ist insbesondere auf positive Sondereffekte aus der Veräußerung von Anlagevermögen in 2016 zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote ist leicht auf 45% (Vorjahr: 46%) gesunken.

3.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW AG

Ertragslage

Die Ertragslage der Konzernmutter stellt sich wie folgt dar:

	2017		2016	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen	284,2	93%	264,6	77%
Sonstige betriebliche Erträge	20,7	7%	81,1	23%
	305,0	100%	345,7	100%
Materialaufwand	171,2	56%	141,5	41%
Personalaufwand	0,4	0%	1,1	0%
Planm. Abschreibungen	41,2	14%	40,7	12%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	23,5	8%	24	7%
Betriebsergebnis (EBIT)	68,6	22%	138,4	40%
Finanzergebnis	-30,0	-10%	-8,2	-2%
Ertragsteuern	-4,9	-2%	-9,1	-3%
Jahresergebnis	33,6	11%	121,1	35%

Der Anstieg der Umsatzerlöse ist insbesondere auf die positive Entwicklung der Vertragsmieten sowie die Bestandsveränderungen zurückzuführen. Die Materialaufwendungen sind im Wesentlichen aufgrund höherer Instandsetzungsaufwendungen gestiegen. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge ist insbesondere auf höhere Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen und aus höheren Wertaufholungen in 2016 zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für Geschäftsbesorgungsverträge mit der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE.

Die Verschlechterung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus einmaligen Refinanzierungsaufwendungen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Aktiva				
Langfristiges Vermögen				
Anlagevermögen	2.439,8	87%	2.290,1	80%
	2.439,8	87%	2.290,1	80%
Kurzfristiges Vermögen				
Vorräte	100,1	3%	99,5	3%
Mietforderungen und Übrige Aktiva	277,7	10%	481,9	17%
Flüssige Mittel	0,4	0%	0,4	0%
	378,2	13%	581,8	20%
	2.818,0	100%	2.871,9	100%
Passiva				
Langfristige Mittel				
Eigenkapital	1.276,4	45%	1.322,1	46%
Pensionsrückstellungen	1,6	0%	1,6	0%
Sonstige Rückstellungen	1,3	0%	1,3	0%
Kreditverbindlichkeiten	1.379,8	49%	1.267,7	44%
	2.659,0	94%	2.592,6	90%
Kurzfristige Mittel				
Sonstige Rückstellungen	24,7	1%	11,9	0%
Kreditverbindlichkeiten	11,0	0%	129,5	5%
Übrige Passiva	123,3	5%	137,9	5%
	159,0	6%	279,3	10%
	2.818,0	100%	2.871,9	100%

Das Immobilienvermögen stellt den wesentlichen Teil der Bilanzsumme dar. Darüber hinaus enthalten die übrigen Aktiva vor allem Forderungen aus dem Cashpooling in Höhe von rund EUR 226 Mio. gegenüber der Cashpoolführerin Deutsche Wohnen SE.

Die Eigenkapitalquote ist aufgrund des geringeren Jahresergebnisses leicht auf 45% gesunken. Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungen für Instandhaltungen.

Die übrigen Passiva enthalten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3.4 Prognose GSW AG

Die im Vorjahr prognostizierten Ziele für das Geschäftsjahr 2017 sind erreicht.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2018 gehen wir von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Ferner rechnen wir mit einer positiven Unternehmensfortführung, bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht. Insgesamt gehen wir weiterhin von einem günstigen Umfeld für den Prognosezeitraum 2018 aus.

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

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

Wir gehen davon aus, dass vor Sondereffekten ein mit dem Geschäftsjahr 2017 vergleichbar positives Ergebnis in 2018 erzielt wird.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risikomanagement

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

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

Risikopolitische Grundsätze

Unsere Risikostrategie ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und darüber hinaus den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Unternehmerischer Erfolg setzt voraus, dass Chancen wahrgenommen und damit verbundene Risiken erkannt und bewertet werden. Chancen sollen optimal genutzt und unternehmerische Risiken bewusst und eigenverantwortlich getragen sowie proaktiv gesteuert werden, sofern damit eine angemessene Wertsteigerung erzielt werden kann. Bestandsgefährdende Risiken sind zu vermeiden.

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

Verantwortlichkeit

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung.

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

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

Instrumente des Risikomanagementsystems

Die zentralen Elemente des Risikomanagementsystems (RMS) der GSW sind:

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

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

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

Internes Kontrollsystem (IKS)

Das IKS im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess hat zum Ziel, die Ordnungsmäßigkeit und Wirksamkeit der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung sicherzustellen.

In der GSW ist ein IKS etabliert, das sich im Wesentlichen auf die Prinzipien der Transparenz, Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips, Funktionstrennung und Mindestinformation der Mitarbeiter erstreckt.

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

- Die GSW zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.
- Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.
- Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (zum Beispiel Finanzbuchhaltung und Controlling) sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- Die in den (Konzern-/)Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen entsprechen den quantitativen und qualitativen Anforderungen.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/)Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.
- Wesentliche (konzern-/)rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen Prüfungen. Bei allen (konzern-/)rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- Der Aufsichtsrat befasst sich unter anderem mit wesentlichen Fragen der (Konzern-/)Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Abschlussprüfung sowie deren Schwerpunkten.

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

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

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

Reporting

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

Zentraler Bestandteil des RMS ist ein detailliertes monatliches Unternehmensreporting, das die Ist-Größen den vom Aufsichtsrat genehmigten Planzahlen gegenüberstellt. Es wird kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt. Außerdem stellt es anhand relevanter operativer sowie finanzieller Kennzahlen einen

Bezug zu den identifizierten Risiken her. Die GSW fokussiert sich dabei insbesondere auf Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und Wohnungsprivatisierungen, auf die Cashflows, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

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

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

Risikomanagement

Im Risikomanagement der GSW wurden folgende zehn Risikokategorien identifiziert:

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

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

Die Risiken werden quartalsweise anhand einer Risikoinventur dokumentiert. Der Risikomanager aktualisiert die Risikoinventur entsprechend der Einschätzungen der Risikoverantwortlichen aus den operativen Fachbereichen.

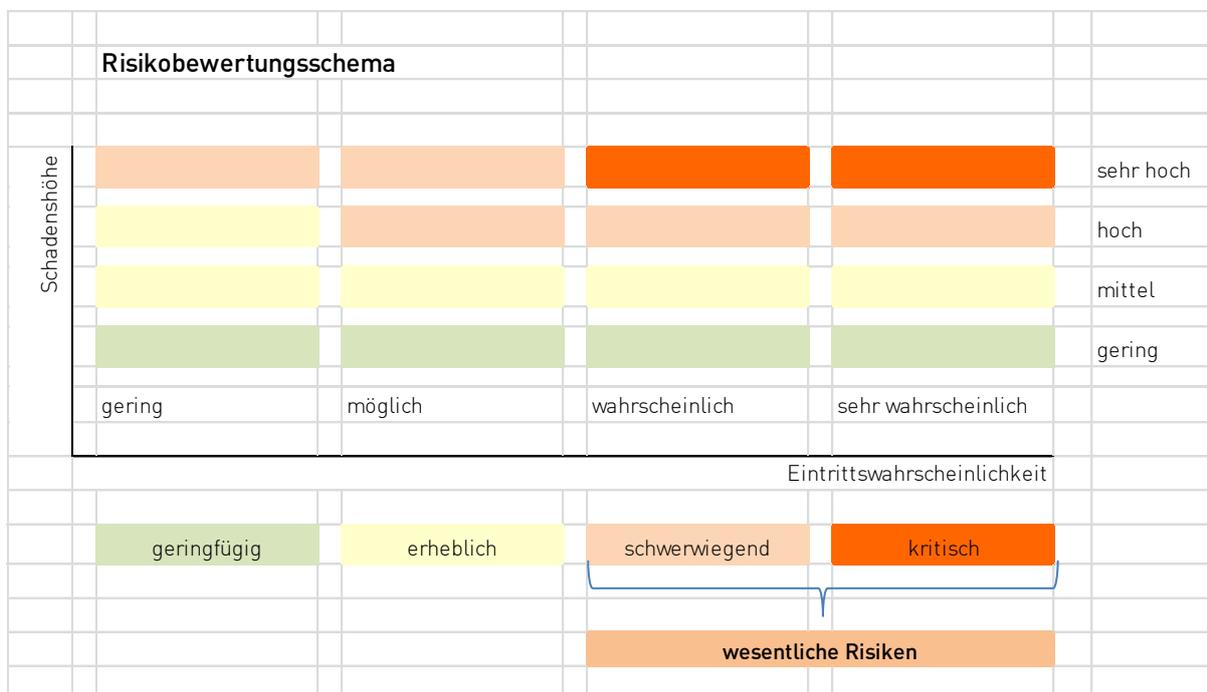
Risiken werden in den Fachbereichen gesteuert und ab einer Schadenshöhe von TEUR 500 in der Risikoinventur verifiziert und den dargestellten Risikokategorien zugeordnet. Risiken, die neu identifiziert werden, unterliegen der Ad-hoc-Meldepflicht.

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

Schwellenwerte

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

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



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

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

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

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

Compliance

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

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

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

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

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

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

Interne Revision

Das Risikomanagement ist durch die Interne Revision einer regelmäßigen, prozessunabhängigen Überwachung zu unterziehen. Diese wird durch eine vom Vorstand bestellte unabhängige Person regelmäßig, jedoch mindestens alle drei Jahre, durchgeführt.

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

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

4.2. Risikobericht

Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

Die Gesamtrisikolage hat sich im Geschäftsjahr 2017 trotz Veränderungen von Einzelbewertungen von Risiken nicht wesentlich gegenüber dem Vorjahr geändert. Ad-hoc-Risiken gab es nicht.

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

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeiten der wesentlichen Risiken:

Risikokategorie	Risiko	Schadenshöhe	Eintrittswahrscheinlichkeit
1. Allgemeine Unternehmensrisiken	kein wesentliches Risiko identifiziert		
2. Rechtliche Risiken	kein wesentliches Risiko identifiziert		
3. IT Risiken	kein wesentliches Risiko identifiziert		
4. Risiken aus Vermietung	Vermietungsrisiko aus neuer Gesetzgebung	sehr hoch	möglich
5. Risiken aus Personal / Mitarbeitern	kein wesentliches Risiko identifiziert		
6. Risiken aus An- und Verkauf	kein wesentliches Risiko identifiziert		
7. Objektrisiken	kein wesentliches Risiko identifiziert		
8. Finanzwirtschaftliche Risiken	kein wesentliches Risiko identifiziert		
9. Investitionsrisiken	Risiko Lieferantenauswahl und -abhängigkeit	hoch	sehr wahrscheinlich
	Investitionsrisiko aus neuer Gesetzgebung	sehr hoch	möglich

Allgemeine Unternehmensrisiken

Unter diesem Risiko werden allgemeine Risiken, die nicht den anderen unmittelbar zuzuordnen sind, erfasst. Nach dem GSW-Bewertungsschema handelt es sich um nicht wesentliche Risiken.

Nichtererkennung von Marktentwicklungen und Trends

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

Werden solche Marktentwicklungen oder Trends nicht frühzeitig antizipiert, könnten sich daraus bestandsgefährdende Risiken ergeben. Um diese Risiken zu mindern, werden alle Geschäftsbereiche regelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihren Sektoren genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an das Risikomanagement weiterzugeben.

Risiken aus gesetzlichen Änderungen zum Datenschutz

Die EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), die im Mai 2018 in Kraft treten wird, wird verschärfte Anforderungen an die Unternehmen bezüglich des Umgangs mit

personenbezogenen Daten stellen. Zudem können Verstöße mit hohen Bußgeldern in Abhängigkeit vom Umsatz geahndet werden.

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

Risiken aus Imageverlusten und Rufschädigungen

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

Durch die angespannte Angebots- und Nachfragesituation in den deutschen Ballungszentren stehen private Wohnungseigentümer im Fokus von Politik und Medien. Dies führt sowohl zu politischen Forderungen als auch zu entsprechender Berichterstattung. Die GSW bemüht sich daher um einen konstruktiven Austausch mit allen Anspruchsgruppen. Darüber hinaus unterstützen wir seit Jahren soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote.

Risiken aus Katastrophen und Schadensfällen

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

Rechtliche Risiken

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

Bei einer Vielzahl von Beteiligungen und einer komplexen Beteiligungsstruktur sind eine erhöhte Transparenz und ein größerer Steuerungsaufwand nötig, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden.

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

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

IT-Risiken

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

Risiken aus der Verfügbarkeit der IT-Systeme

Die GSW nutzt konzernübergreifend SAP als IT-Anwendung.

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

Risiken aus Schwachstellen bzw. unberechtigtem Zugriff der IT-Systeme

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

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

Risiken aus Vermietung

Im Bereich Vermietung halten wir das Risiko der Änderung von gesetzlichen Rahmenbedingungen für wesentlich.

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

Weitere Gesetzesänderungen werden regelmäßig diskutiert. Nach der erfolgten Bundestagswahl in Deutschland ist nicht auszuschließen, dass es weitere regulatorische Änderungen geben kann.

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

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

Auch wenn wir das Risiko aktuell für wesentlich einstufen, halten wir eine Bestandsgefährdung des Unternehmens für nicht wahrscheinlich.

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

Risiken aus Personal

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

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

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

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

Im GSW-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. Dafür wurden zum 31. Dezember 2017 Rückstellungen in Höhe von EUR 2 Mio. gebildet. Die tatsächliche Höhe dieser Verpflichtungen ist jedoch im Voraus nicht vollumfänglich ermittelbar und mit erheblichen Unsicherheiten verbunden, sodass die tatsächlichen Pensionsverpflichtungen die gebildeten Pensionsrückstellungen übersteigen können.

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

Risiko aus An- und Verkauf

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

Neue Gesetzgebungen

Durch rechtliche und politische Eingriffe können Verkaufsaktivitäten verzögert oder preisrelevant sein.

Marktrisiken Verkauf

Eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung oder ein allgemeiner Anstieg des Zinsniveaus können 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.

Risiken aus Zukäufen

Bei Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen im Wohn- wie im Pflegebereich besteht die Möglichkeit, dass Ziele aus Zukäufen nicht vollständig, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden können. Die Entwicklung der zugekauften Bestände ist zudem von verschiedenen Faktoren abhängig: den zu erwartenden Mieten, der möglichen Leerstandsreduzierung, den Ausgaben für Instandsetzungsmaßnahmen, den angestrebten Privatisierungen, den Abverkäufen nicht strategischer Einheiten sowie den Kosten des Integrationsprozesses. Die Integration neuer Bestände erfordert eine Reorganisation von Verwaltung, Management sowie internen Strukturen und Prozessen. Diese Faktoren können von unseren Einschätzungen abweichen und zu einem Nichterreichen der prognostizierten Ergebnisse oder zu erhöhten Risiken führen. Zur Minimierung dieser Risiken bedienen wir uns externer und interner Fachkräfte sowie eines fortlaufenden Projektcontrollings. Es ist dem Vorstand bewusst, dass ein Wachstum nicht unter allen Umständen zu verfolgen ist.

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

Um Risiken zu minimieren, werden im Rahmen von umfangreichen Due-Diligence-Verfahren alle erkennbaren rechtlichen, finanziellen, sachlichen und steuerlichen Risiken vorab identifiziert und analysiert. Entsprechende Absicherungen wie Garantien, Freistellungen, Einbehalte und Versicherungen werden für die Sicherung von Ansprüchen eingesetzt. Das erforderliche strukturierte Nachhalten und Überwachen der Verpflichtungen erfolgt im Vertragscontrolling.

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

Objektrisiken

Objektrisiken sehen wir im Bereich der gesetzlichen Anforderungen und Umweltbelange, der Struktur und Qualität sowie dem Objektumfeld.

Bei der Bewertung handelt es sich insbesondere um Instandhaltungsversäumnisse, Bauschäden oder unzureichenden Brandschutz. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen.

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

Auf Basis einer technischen Bestandsanalyse haben wir einen Überblick über den Zustand der Immobilien. Auf dieser Basis ist das Investitionsprogramm etabliert worden. Ad-hoc-Maßnahmen ergänzen unseren langfristigen Investitionsplan. Durch

die hohe Anzahl an neu erworbenen Immobilien der letzten Jahre gilt es in Teilen des Portfolios, die Qualität der Bestände zu heben.

Die grundsätzliche Vermietbarkeit ist gewährleistet, der Leerstand im Bestand der GSW beträgt zum 31. Dezember 2017 2,5 %. Bei der Bewertung der Immobilien ist der technische Zustand ein Bestandteil der Annahmen und damit berücksichtigt. Wir halten daher diese Risikokategorie für aktuell nicht wesentlich.

Finanzwirtschaftliche Risiken

In dieser Risikokategorie finden sich folgende Risiken, die wir aktuell als nicht wesentlich einstufen.

Risiko aus Wertschwankung

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

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

Liquiditätsrisiken

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

Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten

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

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

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

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken. **Ausfallrisiken** beziehungsweise das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Für die GSW besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das **Risiko eines Liquiditätsengpasses** wird täglich mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools überwacht. Die GSW ist weiterhin bestrebt, jederzeit über ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Das **Zinsänderungsrisiko**, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz und ist durch Zinsderivate im Wesentlichen abgesichert. Wir verweisen hierzu auf unsere Angaben im Konzernanhang.

Risiken aus Steuerrecht

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die GSW hat zum Beispiel aktive latente Steuern in Höhe von EUR 41 Mio. auf Verlustvorträge gebildet. Sollte die Nutzung von Verlustvorträgen zeitlich befristet oder sogar ganz versagt werden, würde in entsprechender Höhe ein Aufwand aus der Abschreibung dieser aktiven latenten Steuern entstehen.

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

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

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

Investitionsrisiken

Für Dienstleistungen im Segment Bau, Handwerk und Planung ist es derzeit schwierig, Fachkräfte und Lieferanten zu erhalten. Weiterhin können sich aufgrund der hohen Nachfrage auch Materialien verteuern. In Folge dessen kann es zu Baukostensteigerungen oder Bauverzögerungen kommen, die wiederum in einer Verschlechterung der Renditeziele oder in Zurückstellungen von Investitionen resultieren könnten. Daher erfolgt eine kontinuierliche Neubewertung von Investitionsentscheidungen. Dieses Risiko wird als wesentlich klassifiziert.

Im Bereich der Investitionen sind Gesetzgebungen wichtige Einflussgrößen und diese unterliegen immer einem Änderungsrisiko. Als wesentlich wird das Risiko des

Inkrafttretens von neuen Bauvorschriften bewertet, Veränderungen könnten sich negativ auf die Renditeziele auswirken.

Die nachfolgenden Risiken werden aktuell als nicht wesentlich eingestuft.

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

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

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

4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

5. Prognosebericht

Vergleich der Prognosen 2017 mit den Ergebnissen

Das Geschäftsjahr 2017 schließen wir mit einem FFO (vor Verkauf) in Höhe von EUR 126,8 Mio. ab und liegen damit am oberen Rand unserer Prognose.

Das prognostizierte Vermietungsergebnis in Höhe von EUR 160 bis 165 Mio. (Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung inklusive der Verwaltungskosten) wurde mit EUR 163,1 Mio. erreicht. Die weiterhin positive Marktentwicklung führte in der Neuvermietung zu höheren Mieten, was jedoch durch höhere Instandsetzungsaufwendungen überkompensiert wurde.

Das Verkaufsergebnis liegt mit EUR 5,6 Mio. leicht unter unseren Erwartungen von rund EUR 8 Mio. Die Nachfrage nach Wohnungseigentum privater und institutioneller Käufer ist weiterhin hoch.

Im Rahmen der Darlehensrefinanzierung konnten wir unsere Finanzierungsstruktur und unser Cashflow-Profil weiter optimieren und unsere laufenden

Zinsaufwendungen auf EUR 30,9 Mio. senken, was unterhalb der prognostizierten EUR 35 Mio. liegt. Der Verschuldungsgrad (LTV) der GSW reduzierte sich aufgrund der Bewertung auf rund 22 %.

Deutscher Wohnungsmarkt mit positiven Aussichten

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

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

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

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2018 gehen wir von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Mögliche Auswirkungen einer weiteren Verschärfung der Mietpreisbremse oder andere regulatorische Eingriffe sind in der Planung nicht berücksichtigt.

Ferner rechnen wir mit einer positiven Unternehmensfortführung, bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht. Insgesamt gehen wir weiterhin von einem günstigen Umfeld für den Prognosezeitraum 2018 aus.

Prognose für das Geschäftsjahr 2018

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Dabei wurden die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben solche hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie sie im Risiko- und Chancenbericht dargestellt wurden. In der Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Wohnungsmarktes eingeflossen.

Den FFO (vor Verkauf) planen wir mit rund EUR 120 Mio.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir für das Geschäftsjahr 2018 wie folgt:

Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung wollen wir weiter auf Berlin fokussieren und die Qualität unserer Immobilien durch Investitionen weiter verbessern. Wir erwarten ein Vermietungsergebnis zwischen EUR 165 Mio. und EUR 170 Mio. nach Abzug der Verwaltungskosten.

Im Verkauf wird der Fokus weiter auf der Privatisierung liegen. Verkäufe aus den strategischen Kern- und Wachstumsregionen werden situativ und opportunistisch entschieden.

Die Zinsaufwendungen werden aufgrund der Refinanzierung zum Ende des Geschäftsjahres niedriger ausfallen. Wir erwarten laufende Zinsaufwendungen in Höhe von rund EUR 30 Mio. Die Loan-to-Value-Ratio sollte stabil bleiben.

6. Vergütungsbericht

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

Vergütungssystem des Vorstands

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

Vergütungen der Vorstandsmitglieder

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

Name Funktion Bestellung	Lars Wittan Vorstandsvorsitzender seit 14. Januar 2014				Dr. Kathrin Wolff Vorstandsmitglied seit 1. Januar 2015			
	2016	2017	2017 (Min)	2017 (Max)	2016	2017	2017 (Min)	2017 (Max)
Festvergütung	94	94	94	94	24	24	24	24
Nebenleistungen	6	6	6	6	4	4	4	4
Summe Fest	100	100	100	100	28	28	28	28
Short Term Incentive	60	60	0	75	10	10	0	13
Long Term Incentive	65	65	0	98	18	18	0	27
Summe Variabel	125	125	0	173	28	28	0	40
Gesamtsumme	225	225	100	273	56	56	28	68

Sonstiges

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

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

Vergütungssystem des Aufsichtsrats

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

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

Die Gesellschaft erstattet gemäß § 8.11. der Satzung den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen und sie dieses Recht ausüben.

Vergütungen von Mitgliedern des Aufsichtsrats

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

Sonstiges

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

7. Übernahmerelevante Angaben

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

Am 31. Dezember 2017 bestanden folgende Befugnisse zur Aktienaussgabe oder Rückerwerb:

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 auch ein Teil des Bedingten Kapitals 2013 in Höhe von EUR 1.098.015,00 verbraucht. Damit beträgt das Bedingte Kapital 2013 per 31. Dezember 2017 EUR 6.401.985,00.

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

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

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

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

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

8. Unternehmensführung

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

Berlin, den 02. März 2018



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

TEUR	Ziffer	31.12.2017	31.12.2016
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	D.1	6.600.419	5.481.472
Sachanlagen	D.3	12.562	11.626
Immaterielle Vermögenswerte		25	49
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	D.5	73.052	73.200
Derivative Finanzinstrumente	D.6	897	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		8.397	7.289
Aktive latente Steuern	D.15	41	2
Langfristige Vermögenswerte		6.695.393	5.573.638
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude		4.515	0
Vorräte		41	32
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.4	3.425	5.889
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	D.5	397.410	484.870
Forderungen aus Ertragsteuern		5.081	539
Derivative Finanzinstrumente	D.6	22	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		597	553
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte		657	5.114
Zahlungsmittel	D.7	5.558	5.570
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		7.912	12.434
Kurzfristige Vermögenswerte		425.218	515.000
Aktiva		7.120.612	6.088.638

TEUR	Ziffer	31.12.2017	31.12.2016
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		56.677	56.677
Kapitalrücklage		489.208	489.208
Kumuliertes Sonstiges Konzernergebnis		-2.377	-5.747
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		3.526.636	2.858.362
		4.070.144	3.398.500
Nicht beherrschende Anteile		0	1.585
Eigenkapital	D.8	4.070.144	3.400.085
Finanzverbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten	D.9	1.771.891	1.693.769
Pensionsverpflichtungen	D.10	2.003	2.047
Sonstige Rückstellungen	D.13	1.761	1.955
Derivative Finanzinstrumente	D.6	0	13.814
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		13.471	18.621
Passive latente Steuern	D.15	1.097.764	779.149
Langfristige Verbindlichkeiten		2.886.890	2.509.355
Langfristige Verbindlichkeiten (Fortsetzung)			
Finanzverbindlichkeiten	D.9	15.495	21.332
Sonstige Rückstellungen	D.13	519	1.373
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		59.609	44.182
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	D.12	83.375	86.668
Steuerschulden	D.14	341	15.276
Derivative Finanzinstrumente	D.6	693	4.729
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		3.050	4.646
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		496	992
Kurzfristige Verbindlichkeiten		163.578	179.198
Passiva		7.120.612	6.088.638

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017

TEUR	Ziffer	2017	2016
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.1	233.260	227.415
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.2	-46.788	-38.810
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung		186.473	188.605
Verkaufserlöse		41.688	133.413
Verkaufskosten		-3.613	-7.108
Buchwertabgang		-32.464	-106.897
Ergebnis aus Verkauf	E.3	5.610	19.409
Verwaltungskosten	E.4	-23.325	-22.652
Sonstige Aufwendungen	E.5	-231	-250
Sonstige Erträge	E.6	1.869	3.058
Zwischenergebnis		170.396	188.169
Ergebnis aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	960.684	1.130.234
Abschreibungen		-123	-72
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		1.130.957	1.318.331
Finanzerträge		728	3.521
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente		2.328	-5.866
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		1.272	28
Finanzaufwendungen	E.7	-66.748	-30.942
Ergebnis vor Steuern		1.068.536	1.285.072
Ertragsteuern	E.8	-322.510	-377.992
Periodenergebnis		746.025	907.080
Davon entfallen auf:			
Aktionäre der GSW Immobilien AG		746.025	906.586
Nicht beherrschende Anteile		0	495
Ergebnis je Aktie (unverwässert) EUR		13,16	16,00
Ergebnis je Aktie (verwässert) EUR		13,16	16,00

GSW IMMOBLIEN AG; BERLIN

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

TEUR	2017	2016
Periodenergebnis	746.025	907.080
Sonstiges Ergebnis	3.382	2.165
Posten, die später nicht aufwands- oder ertragswirksam werden	-121	3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	-174	5
Steuerlatenzen	52	-2
Posten, die später aufwands- oder ertragswirksam werden	3.503	2.162
Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	5.017	3.096
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges	439	0
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten	4.578	3.096
Steuerlatenzen	-1.514	-934
Konzerngesamtergebnis	749.407	909.245
davon entfallen auf:		
Aktionäre der GSW Immobilien AG	749.407	908.735
Nicht beherrschende Anteile	0	510

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2017

TEUR	Kumuliertes übriges Eigenkapital								
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Neubewertungsrücklage für versicherungs-mathematische Gewinn/Verluste aus Pensionszusagen	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
Stand zum 01. Januar 2016	56.677	489.208	2.039.625	- 432	- 7.464	- 7.896	2.577.614	1.075	2.578.689
Konzerngesamtergebnis			906.586	3	2.146	2.150	908.735	510	909.245
Dividendenausschüttung		0					- 87.849		- 87.849
Stand zum 31. Dezember 2016	56.677	489.208	2.858.362	- 429	- 5.318	- 5.747	3.398.500	1.585	3.400.085
Stand zum 01. Januar 2017	56.677	489.208	2.858.362	- 429	- 5.318	- 5.747	3.398.500	1.585	3.400.085
Konzerngesamtergebnis			746.025	- 121	3.503	3.382	749.407	0	749.407
Sonstiges			1.597		- 12	- 12	1.585	- 1.585	0
Dividendenausschüttung			- 79.348				- 79.348		- 79.348
Stand zum 31. Dezember 2017	56.677	489.208	3.526.636	- 550	- 1.826	- 2.377	4.070.144	0	4.070.144

TEUR	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2016
Konzernjahresüberschuss	746.025	907.080
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	322.510	377.992
Eliminierung des Finanzergebnisses	62.421	33.259
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-960.684	-1.130.234
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (ohne Verkaufskosten)	-9.223	-26.516
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrige Aktiva	543	1.515
Veränderung der Rückstellungen	-1.092	-8.028
Veränderung der Verbindlichkeiten	8.324	5.525
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	4.991	-2.962
Operativer Cashflow	173.817	157.631
Gezahlte/erhaltene Steuern	-23.701	-9.622
Gezahlte Zinsen	-32.196	-33.187
Erhaltene Zinsen	728	3.521
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	118.648	118.342
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	40.784	129.215
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-184.572	-48.838
Übernommene Zahlungsmittel aus Unternehmenserwerben	0	6.198
Veränderung der Forderung aus Cash-Pooling	87.036	-204.670
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-56.751	-118.094
Gezahlte Dividenden	-79.348	-87.849
Veränderung der Verbindlichkeit aus Cash-Pooling	-3.108	-10.197
Auszahlungen aus der Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen	0	-14.700
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-153.695	-42.942
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	200.614	45.728
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen	-26.372	-6.627
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-61.909	-116.587
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	5.570	121.910
Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel	-12	-116.340
Flüssige Mittel am Ende der Periode	5.558	5.570

Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017

Inhalt

A	Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der GSW Immobilien AG	3
1	Die GSW	3
2	Konzernabschluss	3
3	Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr	3
4	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen	7
B	Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	9
1	Konsolidierungskreis	9
2	Konsolidierungsmethoden	9
3	Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen	10
C	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	11
1	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	11
2	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12
3	Sachanlagen	12
4	Fremdkapitalkosten	13
5	Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten	13
6	Finanzielle Vermögenswerte	14
7	Vorräte	15
8	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	15
9	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15
10	Finanzielle Verbindlichkeiten	15
11	Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	16
12	Rückstellungen	17
13	Leasingverhältnisse	17
14	Ertrags- und Aufwandsrealisierung	17
15	Zuwendungen der öffentlichen Hand	18
16	Steuern	18
17	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	20
D	Angaben zur Konzernbilanz	22
1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	22
2	Leasingverhältnisse	24
3	Sachanlagen	25
4	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26

5	Forderungen gegen verbundene Unternehmen.....	26
6	Derivative Finanzinstrumente	26
7	Zahlungsmittel	27
8	Eigenkapital	27
9	Finanzverbindlichkeiten	28
10	Pensionsverpflichtungen	28
11	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing.....	30
12	Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen.....	31
13	Sonstige Rückstellungen	31
14	Steuerschulden.....	31
15	Latente Steuern.....	32
E	Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	34
1	Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung.....	34
2	Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung.....	34
3	Ergebnis aus Verkauf	34
4	Verwaltungskosten	35
5	Sonstige Aufwendungen	35
6	Sonstige Erträge	35
7	Finanzaufwendungen	35
8	Ertragsteuern	35
F	Segmentberichterstattung	37
G	Angaben zur Kapitalflussrechnung.....	37
H	Ergebnis je Aktie	37
I	Sonstige Angaben.....	38
1	Angaben zu Finanzinstrumenten	38
2	Kapitalsteuerung.....	43
3	Sicherungsbeziehungen	43
4	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	44
5	Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse.....	44
6	Dienstleistungen des Abschlussprüfers	44
7	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	44
8	Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat	47
9	Corporate Governance	48

A ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER GSW IMMOBILIEN AG

1 Die GSW

Der Konzernabschluss der GSW Immobilien AG (GSW) zum 31. Dezember 2017 wurde am 02. März 2018 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 7. März 2018 billigen.

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

Seit dem 27. November 2013 ist die GSW Immobilien AG im Mehrheitsbesitz der Deutsche Wohnen SE, Berlin. Die GSW wird seitdem in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE einbezogen. Seit 2014 besteht ein Beherrschungsvertrag mit der Deutsche Wohnen SE als herrschendem Unternehmen.

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

2 Konzernabschluss

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

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

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

3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen im abgelaufenen Geschäftsjahr werden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016 unverändert fortgeführt.

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2017:

Die GSW hatte erstmals den geänderten IAS 12 „Ertragsteuern“ anzuwenden. Die Änderungen zielen insbesondere darauf ab, die Bilanzierung latenter Steueransprüche aus unrealisierten Verlusten bei zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerten klarzustellen. Auswirkungen für die Deutsche Wohnen ergeben sich daraus nicht.

Die Änderungen an IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“ regeln, dass Unternehmen erweiterte Angaben zu Finanzierungstätigkeiten bereitzustellen haben. Die sich daraus ergebende Anhangangabe ist unter G Angaben zur Kapitalflussrechnung zu finden.

Ferner sind Änderungen des IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ anzuwenden, die den Anwendungsbereich des Standards hinsichtlich bestimmter Beteiligungsformen präzisiert. Auswirkungen für die GSW ergeben sich daraus nicht.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2017 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS-Standards oder IFRIC-Interpretationen ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards:

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

Im Juli 2014 hat der IASB die endgültige Version des IFRS 9 „Finanzinstrumente“ veröffentlicht. Der neue Standard ist zwingend ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden und löst den IAS 39 ab. Die Neuregelungen umfassen im Wesentlichen eine Klassifikation von Finanzinstrumenten in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell sowie die Bilanzierung bereits erwarteter Verluste auf Vermögenswerte. Weiterhin wird die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen („Hedge Accounting“) neu geregelt.

Da die Einführung des IFRS 9 für die GSW keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage hat, wird der Konzern die Vereinfachungsoption des IFRS 9 nutzen und keine Vergleichsinformationen für die Vorperioden angeben. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse des IFRS 9 für die Rechnungslegung von Finanzinstrumenten bei der GSW dargestellt:

Bei der Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte wird erwartet, dass Beteiligungen, die aktuell als zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente klassifiziert werden, zukünftig als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis klassifiziert werden. Die Effekte hieraus werden als unwesentlich eingeschätzt, da diese zum 31. Dezember 2017 einen Buchwert in Höhe von EUR 0 Mio. hatten.

Das neue Wertberichtigungsmodell, basierend auf erwarteten Ausfallraten, wird ebenfalls zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen. Im Bereich Wohnungsbewirtschaftung erwarten wir insbesondere aufgrund der immobilien-spezifischen Sollstellung der Mietforderungen zu Monatsbeginn keine

wesentlichen Auswirkungen auf die kumulierten Wertberichtigungen, da bereits jetzt offene Forderungen zum Monatsende wertberichtigt sind. Für den Verkauf ergeben sich aufgrund der besonderen rechtlichen Gegebenheiten der Immobilientransaktionen grundsätzlich keine Notwendigkeit den Wert von Forderungen in wesentlichem Umfang zu mindern.

Die geänderten Regelungen des IFRS 9 zu Sicherungsgeschäften werden keine wesentlichen Auswirkungen für die GSW haben, da diese ausschließlich Cashflows sichert, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren.

Im Mai 2014 hat der IASB mit dem IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ einen neuen Standard zur Umsatzrealisierung veröffentlicht. Demnach werden Umsatzerlöse dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erhält. Weiterhin wird der Umsatz mit dem Betrag der Gegenleistung bewertet, den das Unternehmen erwartet zu erhalten. Der IFRS 15 wird unter anderem die Inhalte des IAS 18 und des IAS 11 ersetzen und sieht zudem umfangreiche neue Angabevorschriften vor. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2018.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Analyse der Kundenverträge im Rahmen der Einführung des IFRS 15 bei der GSW berichtet, die ausschließlich in Ausweisänderungen münden:

Die GSW schließt grundsätzlich kurzlaufende Kundenverträge ab. Für die Erlangung oder Erfüllung dieser Kundenverträge fallen keine vertragsspezifischen Kosten an.

Im Bereich Wohnungsbewirtschaftung werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen Netto-Kaltniete sowie Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Netto-Kaltniete fällt als Leasingverhältnis nicht in den Regelungsbereich des IFRS 15. Für den weit überwiegenden Teil der Betriebskosten des Mietvertragsverhältnisses agiert die GSW aufgrund der Regelungen des IFRS 15 als Prinzipal, da der Konzern die Verfügungsgewalt über diese Güter und Dienstleistungen erlangt und somit in der Leistungsverpflichtung gegenüber dem Mieter ist. Für diese Einschätzung sind insbesondere das Bestehen der primären Leistungsverpflichtung der GSW gegenüber dem Mieter sowie die Verrechnung der entstehenden Betriebskosten, die die GSW insbesondere im Hinblick auf den bestehenden Leerstand mit einem Bestandsrisiko belässt, ursächlich. Aus dieser Einschätzung heraus ergibt sich die Ausweisänderung, dass die Aufwendungen für Betriebskosten ab dem Geschäftsjahr 2018 nicht mehr mit den korrespondierenden Erträgen saldiert dargestellt werden. Für das Geschäftsjahr 2017 würde sich aus der Anwendung eine Erhöhung der Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung und korrespondierend der Aufwendungen aus Wohnungsbewirtschaftung von ca. EUR 125 Mio. bis EUR 135 Mio. ergeben. Für 2018, dem Geschäftsjahr der erstmaligen Anwendung des IFRS 15, wird auf Grundlage des zum 1. Januar 2018 bestehenden Bestandes eine ähnliche Größenordnung erwartet. Die Ausweisänderung hat keine Auswirkungen auf die finanziellen Steuerungsgrößen der GSW.

Der Verkauf schließt ausschließlich Immobilienkaufverträge ab, die Leistungsverpflichtungen (Eigentumsübertragung von Immobilien) mit eindeutigen Gegenleistungen (fester Kaufpreis) umfassen, die keine Finanzierungskomponenten

aufweisen. Entsprechend diesen Vertragsgestaltungen haben die Regelungen des IFRS 15 keine Auswirkungen auf die Umsatzerlöse des Segments.

Im Januar 2016 hat der IASB den neuen Standard IFRS 16 zur Leasingbilanzierung veröffentlicht. Demnach werden zukünftig alle Leasingverhältnisse beim Leasingnehmer in Form von abzuschreibenden Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten bilanziell erfasst, sofern die Laufzeit mindestens 12 Monate beträgt und es sich nicht um geringwertige Vermögenswerte handelt. Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing. Der Standard ist verpflichtend ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden. Die GSW ist als Leasinggeber sowie als Leasingnehmer von dem neuen Standard betroffen.

Erste vorläufige Ergebnisse zeigen, dass die Erstanwendung auf Leasinggeberseite bei der GSW zu einem Bruttoausweis von speziellen Betriebskosten (z. B. Grundsteuer und Gebäudeversicherung) führen wird, da für diese Kosten gemäß dem neuen Standard dem Leasingnehmer keine Leistungen zugutekommen. Angewandt auf das Geschäftsjahr 2017 bedeutet diese Ausweisänderung, dass Betriebskosten in Höhe von EUR 19,0 Mio. unabhängig von der Prinzipal/Agenten Einschätzung nach IFRS 15 brutto ausgewiesen werden, wobei es sich hierbei um eine reine Ausweisänderung ohne Ergebniseffekt handelt. Die Auswirkungsanalyse bei Leasingverhältnissen, bei denen die GSW als Leasingnehmer auftritt, hat als erstes Zwischenergebnis ergeben, dass insbesondere Erbbaurechte als abzuschreibendes Nutzungsrecht mit korrespondierender Leasingverbindlichkeit aktiviert bzw. passiviert werden müssen. Hieraus würde basierend zu den Verträgen am Bilanzstichtag 31.12.2017 eine Erhöhung der Bilanzposten „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ sowie der korrespondierenden Verbindlichkeit wegen der Erbbaurechte um rund EUR 12,8 Mio. resultieren.

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

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

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

Ferner wurden im Dezember 2016 Änderungen zu IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ in Form eines Sammel-Änderungsstandards veröffentlicht. Die Änderungen betreffen insbesondere Klarstellungen, die ab dem 1.

Januar 2018 verpflichtend anzuwenden sind. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im Juni 2017 hat der IASB den IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung“ herausgegeben. Die Interpretation stellt klar, dass Unternehmen bei der Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern davon ausgehen sollen, dass Steuerbehörden die berichteten Beträge mit vollständiger Kenntnis aller relevanten Informationen prüfen. Die Interpretation ist ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im Oktober 2017 hat der IASB Änderungen zu IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“ in Bezug auf langfristige Beteiligungen an diesen veröffentlicht. Die Änderungen stellen klar, dass ein Unternehmen dazu verpflichtet ist, IFRS 9 „Finanzinstrumente“ einschließlich dessen Wertminderungsvorschriften auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden, die im Wesentlichen einen Teil der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen darstellen und nicht nach der Equity-Methode abgebildet werden. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Der IASB hat „Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2015–2017“ im Dezember 2017 veröffentlicht. Die Verbesserungen betreffen Klarstellungen für die Standards IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“, IAS 12 „Ertragsteuern“ und IAS 23 „Fremdkapitalkosten“. Die Änderungen treten für Berichtsperioden ab dem 1. Januar 2019 in Kraft. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

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

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

Ermessensentscheidungen

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

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

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

Schätzungen und Annahmen

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

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

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde zum 30. Juni 2017 und zum 31. Dezember 2017 anhand von Portfoliobewertungen intern ermittelt und extern bestätigt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden im Wesentlichen Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze getroffen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betragen EUR 6,6 Mrd. (Vorjahr: EUR 5,5 Mrd.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie die Bewertung der damit in Zusammenhang bilanzierten Pensionsverpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2017 EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.10 „Pensionsverpflichtungen“.

Latente Steuern

Die Bilanzierung latenter Steuern erfordert insbesondere Einschätzungen zur Umkehrung temporärer Differenzen sowie der Nutzung aktiver Steuerabgrenzungen

aus Verlustvorträgen. Hinsichtlich der zugrundeliegenden Annahmen bestehen Unsicherheiten. Die Steuerlatenzen betragen zum 31. Dezember 2017 aktivisch EUR 0 Mio. (Vorjahr EUR 0 Mio.) und passivisch EUR 1.098 Mio. (Vorjahr EUR 779 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.15 „Latente Steuern“.

B KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

1 Konsolidierungskreis

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

In 2017 wurden insgesamt 17 (Vorjahr 17) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen (Anlage 1).

Es wurde eine neu erworbene Wohnungsimmobieliengesellschaft in der Rechtsform einer Luxemburger AG („SA“) vollkonsolidiert und eine Gesellschaft in 2017 entkonsolidiert. Die Veränderungen des Konsolidierungskreises haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der GSW.

2 Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

3 *Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen*

Anteile an vollkonsolidierten Tochterunternehmen

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

Anteile an gemeinsamen Vereinbarungen und assoziierten Unternehmen

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

Das Gemeinschaftsunternehmen und das assoziierte Unternehmen sind derzeit von untergeordneter Bedeutung. Im Geschäftsjahr 2017 haben diese insgesamt ein Jahresergebnis von EUR 2,5 Mio. (Vorjahr EUR 0,1 Mio.) erzielt und werden zu einem Buchwert von insgesamt EUR 3,7 Mio. (EUR 2,6 Mio.) bilanziert. Aus der At-Equity-Bewertung der Gemeinschaftsunternehmen resultiert ein Ergebnis von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.).

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

Beteiligungen an nichtkonsolidierten Unternehmen

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

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

Die Buchwerte der nichtkonsolidierten Unternehmen betragen zum 31. Dezember 2017 EUR 0 (Vorjahr: EUR 0 Mio.).

C BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

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

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

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

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

- Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist

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

2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Zum 31. Dezember 2017 sowie 30. Juni 2017 und 31. Dezember 2016 erfolgte eine interne Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2017 sowie 30. Juni 2017 und 31. Dezember 2016 bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Wertabweichung zwischen interner Ermittlung und externer Bestätigung für die einzelne Immobilie ist grundsätzlich nicht größer als +/- 10%, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von TEUR +/- 250 überstiegen wird. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis um rund +0,1% (Vorjahr: -0,1%) von der internen Bewertung ab.

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

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

3 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter

Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Nachträgliche Anschaffungskosten werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass der GSW ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Nutzungsdauer für Gebäude beträgt 50 Jahre. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahre.

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

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

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

4 Fremdkapitalkosten

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

5 Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Die nichtfinanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Sachanlagen und Vorräte. Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte

vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst.

6 *Finanzielle Vermögenswerte*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Vorräte

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

Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben.

9 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

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

10 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

- als derivative finanzielle Verbindlichkeiten, klassifiziert.

Finanzverbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

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

11 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Rückstellungen für Pensions- und ähnliche leistungsorientierte Verpflichtungen werden gemäß IAS 19 nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. In die Pensionsrückstellungen nach IFRS werden auch mittelbare Verpflichtungen einbezogen, sofern die GSW-Gruppe für die Erfüllung der Verpflichtungen durch Zahlung entsprechender Beiträge an den Versorgungsträger eintritt und die Verpflichtungen verlässlich bestimmbar sind.

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

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

12 Rückstellungen

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

13 Leasingverhältnisse

Bei Leasinggeschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing unterschieden.

Die GSW tritt im Rahmen von Finanzierungsleasing ausschließlich als Leasingnehmer auf. Da die zugrundeliegenden vertraglichen Regelungen dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswerts übertragen, werden diese Leasinggeschäfte als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand wird bei dem Leasingnehmer aktiviert, und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Bei Restlaufzeiten von über einem Jahr erfolgt der Ansatz der Verpflichtung zum Barwert und wird jährlich aufgezinnt.

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

14 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

Mieterträge

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

Verkauf von Immobilien

Erträge werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den verkauften Immobilien verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Erwerber übergegangen

sind und keine wesentlichen Verfügungsrechte über die veräußerten Objekte zurückbehalten worden sind.

Dienstleistungen

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

Aufwendungen

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinsaufwendungen und Zinserträge

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand oder Ertrag erfasst.

15 Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

16 Steuern

Laufende Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die laufenden Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern

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

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

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu gibt es folgende Ausnahmen:

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

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

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld

erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

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

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

17 *Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte*

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

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

Die GSW bilanziert abgeschlossene Zinsswaps gemäß der Hedge-Accounting-Regelungen des IAS 39, sofern die Bedingungen des Standards erfüllt werden. Voraussetzung für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Bei Vorliegen einer effektiven Beziehung wird der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Der nicht effektive Teil wird erfolgswirksam innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die GSW hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver (Hypothetisches Derivat Methode) und retrospektiver Basis getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst. Die Zeitwerte der Zinsswaps werden entsprechend der Laufzeit der Kontrakte als kurzfristige bzw. langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert.

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

D ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

	31.12.2017 Mio. EUR	31.12.2016 Mio. EUR
Periodenbeginn	5.481,5	4.336,5
Zukäufe	89,2	0,0
Sonstige Zugänge	96,9	48,2
Abgang durch Verkauf	-20,0	-21,1
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	960,7	1.130,2
Umbuchung	-7,9	-12,3
Periodenende	6.600,4	5.481,5

Die Umbuchung umfasst im Wesentlichen die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliederten Immobilien des laufenden Geschäftsjahres. Die sonstigen Zugänge umfassen insbesondere aktivierte Baumaßnahmen.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 31. Dezember 2017, 30. Juni 2017 und zum 31. Dezember 2016 wurden folgende Grundsätze angewandt, die im Rahmen der internen periodischen Wertermittlung entwickelt wurden:

Bewertung auf Basis von festgelegten Clustern:

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

Ableitung der Bewertung auf Basis der Einzelimmobilien:

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

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

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

Das Bewertungsergebnis von EUR 960,7 Mio. ist vollständig erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Bis zu einer marktgerechten Veräußerung der bewerteten Objekte sind die Bewertungsergebnisse unrealisiert.

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

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

	Gewichteter Durchschnitt					
	Nettokaltmiete EUR pro m ² /mtl.	Diskont- ierungs- zinssatz	Kapitali- sierungs- zinssatz	Marktmiet- steigerung	Leerstands- entwicklung	Instandhaltung EUR pro m ² /Jahr
2017	6,40	4,5%	4,3%	3,5%	2,8%	10,34
2016	6,07	4,9%	3,8%	2,6%	2,1%	10,15

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

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

Veränderungen in %	31.12.2017	31.12.2016
Marktmietwachstum	-6,97	-4,46
Diskontierungsfaktor	-1,28	-0,82
Kapitalisierungsfaktor	-2,09	-1,86

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

2 Leasingverhältnisse

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

Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 233,3 Mio. (Vorjahr: EUR 227,4 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen EUR 46,8 Mio. (Vorjahr: EUR 38,8 Mio.).

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die GSW Mindestleasingzahlungen in 2018 in Höhe von ca. EUR 62 Mio. erhalten.

Die GSW unterliegt teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Vorrechtsmietern sowie im Zusammenhang mit Förderungen in Form von zinsbegünstigten Darlehen oder Investitionszuschüssen. Des Weiteren sind rechtliche Auflagen bei der Privatisierung von Wohnungen einzuhalten.

3 Sachanlagen

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

Mio. EUR	Grundstücke und Bauten sowie andere Sachanlagen	Sachanlagen aus Finance leases	Gesamt
Zum 1. Januar 2016			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	0,5	13,8	14,3
Kumulierte Abschreibungen	-0,4	-3,4	-3,8
Restbuchwerte	0,1	10,4	10,5
Zugänge	0,1	2,3	2,4
Zugänge aus Unternehmenserwerb	0,1	0,0	0,1
Abschreibungen	0,0	-1,3	-1,3
Zum 31. Dezember 2016			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	0,6	16,1	16,7
Kumulierte Abschreibungen	-0,4	-4,7	-5,1
Restbuchwerte	0,2	11,4	11,6
Zugänge	0,3	2,5	2,8
Abschreibungen	-0,1	-1,7	-1,8
Umgliederungen	-0,1	0,0	-0,1
Zum 31. Dezember 2017			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	0,8	18,5	19,3
Kumulierte Abschreibungen	0,4	6,4	6,8
Restbuchwerte	0,4	12,2	12,6

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

4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016
	Mio. EUR	Mio. EUR
Forderungen aus Vermietung	3,3	3,5
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,0	2,3
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,1	0,1
	3,4	5,9

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und/oder in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Es sind auf nahezu sämtliche überfällige Forderungen Wertberichtigungen gebildet worden.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2017 betrug EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.).

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

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

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

5 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die langfristigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten zwei endfällige Darlehen an Konzerngesellschaften der Deutsche Wohnen SE. Die kurzfristigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen insbesondere die Cashpooling Forderungen.

6 Derivative Finanzinstrumente

Die GSW hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 168,0 Mio. (Vorjahr: EUR 234,4 Mio.) abgeschlossen. Die Strikesätze betragen zwischen -0,80% und 0,56% (Vorjahr: 1,15% bis 1,96%). Die Summe der positiven und negativen Zeitwerte dieser Geschäfte zum 31. Dezember 2017 beträgt EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR -18,5 Mio.).

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinsswaps nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend. Erträge und Aufwendungen werden für den effektiven Teil

des Hedging im Eigenkapital erfasst, der nicht effektive Teil wird im laufenden Ergebnis erfasst.

7 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,6 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen.

8 Eigenkapital

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

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der GSW beträgt zum 31. Dezember 2017 unverändert EUR 56,7 Mio. (2016: EUR 56,7 Mio.) und verteilt sich auf eine entsprechende Anzahl ausgegebener Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und eingezahlt.

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

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2013 ermächtigt, bis zum 17. Juni 2018 (einschließlich) einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht oder eine Kombination dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 350,0 Mio. zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte zum Bezug von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7,5 Mio. (**Bedingtes Kapital 2013**) zu gewähren. Durch die Wandlung der Wandelschuldverschreibung am 23. Dezember

2013 und die daraufhin erfolgte Lieferung von 6.150.646 jungen GSW-Aktien wurde ein Teil des Bedingten Kapitals 2013 in Höhe von EUR 1,1 Mio. verbraucht. Damit beträgt das Bedingte Kapital 2013 per 31. Dezember 2016 EUR 6,4 Mio.

Erwerb eigener Aktien

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

9 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten betragen zum Jahresende EUR 1.787,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1.715,1 Mio.).

Insgesamt haben sich die Finanzverbindlichkeiten im Jahr 2017 im Wesentlichen durch die Neuaufnahme von Darlehen im Rahmen von Immobilienankäufen erhöht.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 84% (Vorjahr: rund 85%) fest verzinslich bzw. über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 1,5 % (Vorjahr: rund 1,5 %).

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

	Buchwert	Nominalwert	größer/gleich					
	Mio. EUR	Mio. EUR	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Prolongationsstruktur 2017	1.787,4	1.834,5	-	1,1	0,8	1,1	10,1	1.821,4
Prolongationsstruktur 2016	1.715,1	1.784,9	0,5	2,1	1,2	36,7	176,8	1.567,6

Die Verbindlichkeiten werden in nahezu voller Höhe grundpfandrechlich besichert.

10 Pensionsverpflichtungen

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

Zusätzlich ist die GSW Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder ist eine Anstalt öffentlichen Rechtes, die für Mitarbeiter öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird („multi-employer defined benefit plan“). Entsprechend IAS 19.34(a) werden die über die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder gewährten

Zusagen jedoch als beitragsorientierter Plan bilanziert, da eine Berechnung nicht möglich ist. Bei einem Austritt der GSW aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Derzeit gehen wir davon aus, dass eine solche Verpflichtung nicht eintritt.

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

	31.12.2017	31.12.2016
	%	%
Abzinsungsfaktor	1,50	1,61
Rententrend	1,75	1,75
Sterbetafeln	R 05G	R 05G

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

	31.12.2017	31.12.2016
	Mio. EUR	Mio. EUR
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	2,1	2,2
Pensionszahlungen	-0,1	-0,1
Pensionsverpflichtung, Periodenende	2,0	2,1

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

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

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

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind wie im Vorjahr keine Aufwendungen (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) wie im Vorjahr keinen Wert. Für das Jahr 2018 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands keine Aufwendungen anfallen.

Ein Rückgang des Zinssatzes um 0,25% hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 2,68% zur Folge, ein Anstieg des Zinssatzes um 0,25% hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,57% zur Folge. Ein Rückgang des Rententrends um 0,25% hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,46% zur Folge, ein Anstieg des Rententrends um 0,25% hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 2,55% zur Folge.

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2017 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuft versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den zum 31. Dezember 2017 berechneten Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen. Da den Sensitivitätsanalysen die durchschnittliche Duration der erwarteten Versorgungsverpflichtungen zugrunde liegt und folglich die erwarteten Auszahlungszeitpunkte unberücksichtigt bleiben, führen sie nur zu näherungsweisen Informationen bzw. Tendenzaussagen.

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

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

11 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die GSW hat den wesentlichen Teil der Wärmeversorgungsleistungen für ihre Liegenschaften an einen spezialisierten Wärmebetreiber ausgelagert. Die mit dem Betreiber abgeschlossenen Contractingvereinbarungen wurden als Finanzierungsleasing eingestuft und insofern bilanziert. Der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing beträgt zum Jahresende EUR 13,3 Mio. (Vorjahr: EUR 12,3 Mio.).

Aus dem Finanzierungsleasing ergeben sich folgende Verbindlichkeiten:

EUR Mio.	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
31.12.2017			
Zahlungen	1,8	6,5	6,1
Zinsanteil	-0,2	-0,6	-0,4
Tilgungsanteil	1,6	5,9	5,7
31.12.2016			
Zahlungen	1,6	5,7	6,2
Zinsanteil	-0,2	-0,6	-0,5
Tilgungsanteil	1,4	5,1	5,7

12 Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 83,4 Mio. (2016: EUR 86,7 Mio) bestehen im Wesentlichen gegenüber der Deutsche Wohnen SE aus dem konzernweiten Cashpooling (EUR 80,5 Mio.) sowie aus konzerninternen Dienstleistungsverträgen.

13 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	Stand 1.1.2017	Zu- führung	Inan- spruch- nahme	Auf- lösung	Stand 31.12.2017
Restrukturierung	0,6	0,0	-0,5	-0,1	0,0
Sonstige	2,7	0,3	-0,1	-0,6	2,3
Sonstige Rückstellungen	3,3	0,3	-0,6	-0,7	2,3

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Dokumentenarchivierung und Prozessrisiken.

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

14 Steuerschulden

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

15 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017	Veränderung	31.12.2016
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Aktive latente Steuern			
Immobilien	1,9	1,8	0,2
Pensionen	0,3	0,0	0,3
Verlustvorträge	30,3	-3,0	33,3
Zinssicherungsgeschäfte	0,8	-4,8	5,6
Sonstiges	6,4	-1,3	7,6
	<u>39,6</u>	<u>-7,4</u>	<u>47,0</u>
Saldierung	<u>-39,6</u>	<u>7,4</u>	<u>-47,0</u>
Bilanzansatz	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Passive latente Steuern			
Immobilien	1.117,7	314,6	803,1
Darlehen	12,8	-4,4	17,2
Sonstige	6,8	1,0	5,9
	<u>1.137,4</u>	<u>311,2</u>	<u>826,2</u>
Saldierung	<u>39,6</u>	<u>-7,4</u>	<u>47,0</u>
Bilanzansatz	<u>1.097,8</u>	<u>318,7</u>	<u>779,2</u>
Latente Steuern netto	<u><u>-1.097,8</u></u>	<u><u>-318,7</u></u>	<u><u>-779,2</u></u>

Die Veränderung der latenten Steuern in 2017 und 2016 stellt sich wie folgt dar:

	2017	2016
	Mio. EUR	Mio. EUR
Davon		
Direkt im sonstigen Ergebnis erfasst	-1,5	-0,9
Ergebniswirksam	<u>-317,2</u>	<u>-368,5</u>
	<u><u>-318,7</u></u>	<u><u>-369,4</u></u>

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen sowie die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die daraus resultierenden latenten Steuern werden ebenfalls ergebnisneutral erfasst und belaufen sich auf EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) für die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und auf EUR 0,8 Mio.

(Vorjahr: EUR 2,3 Mio.) für die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte. Weitere ergebnisneutrale Effekte ergaben sich nicht.

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2017 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der Renditeobjekte.

Die GSW hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 111,3 Mio. (Vorjahr: EUR 111,7 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 89,9 Mio. (Vorjahr: EUR 109,0 Mio.). Die Beträge an körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktive latente Steuern angesetzt werden, belaufen sich auf EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) und EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

Die temporären Differenzen aus nicht ausgeschütteten Ergebnissen von Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern gebildet wurden, belaufen sich auf EUR 548,0 Mio. (Vorjahr: EUR 405,7 Mio.).

E ANGABEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

1 Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 Mio. EUR	2016 Mio. EUR
Sollmieten	239,7	232,4
Zuschüsse	0,7	1,0
	<u>240,4</u>	<u>233,4</u>
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-7,1	-6,0
	<u>233,3</u>	<u>227,4</u>

2 Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 Mio. EUR	2016 Mio. EUR
Instandhaltungskosten	40,3	31,8
Nicht umlagefähige Betriebskosten	2,6	3,7
Inkasso	2,6	2,2
Sonstige Kosten	1,3	1,1
	<u>46,8</u>	<u>38,8</u>

3 Ergebnis aus Verkauf

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

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

4 Verwaltungskosten

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

Im GSW-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 157 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 114 Mitarbeiter). Die Personalkosten betreffen umlagefähige Betriebskosten und werden in den Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung ausgewiesen.

5 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Abschreibungen auf Forderungen und Pflichtbeiträge.

6 Sonstige Erträge

Die Position sonstige Erträge beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

7 Finanzaufwendungen

Der Anstieg der Finanzaufwendungen ist im Wesentlichen auf Einmalaufwendungen im Rahmen von Refinanzierungen im Jahr 2017 zurückzuführen.

8 Ertragsteuern

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

Der für 2017 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft GSW Immobilien AG wird sich nominal auf 30,175% belaufen.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2017	2016
	Mio. EUR	Mio. EUR
Tatsächlicher Steueraufwand	-5,4	-9,5
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	-312,8	-350,8
Verlustvorträge	-3,0	-19,6
Darlehen	4,4	3,3
Zinssicherungsgeschäfte	-4,1	0,0
Sonstige	-1,6	-1,4
	<u>-317,1</u>	<u>-368,5</u>
	<u><u>-322,5</u></u>	<u><u>-378,0</u></u>

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

	2017	2016
	Mio. EUR	Mio. EUR
Konzernergebnis vor Steuern	1.068,5	1.285,1
Anzuwendender Steuersatz	30,175%	30,175%
Erwarteter Steueraufwand	<u>-322,4</u>	<u>-387,8</u>
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen sowie steuerfreie Erträge	0,0	0,3
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen	-0,2	0,0
Periodenfremde Ertragsteuern	-5,7	6,5
Sonstige Effekte	<u>5,8</u>	<u>3,0</u>
	<u><u>-322,5</u></u>	<u><u>-378,0</u></u>

Die laufenden Ertragsteuern im Geschäftsjahr 2017 ergeben sich im Wesentlichen aus dem laufenden Ergebnis.

F SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

G ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.

	Anfangsbestand Bilanz	Zahlungswirksame Veränderungen	Nicht zahlungswirksame Veränderungen			End-Bestand Bilanz
			Änderung des Konsolidierungskreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zinsabgrenzung	
Finanzverbindlichkeiten	1.715,1	49,7	0,0	0,0	22,6	1.787,4
Summe	1.715,1	49,7	0,0	0,0	22,6	1.787,4

H ERGEBNIS JE AKTIE

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

Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt:

	2017 EUR Mio.	2016 EUR Mio.
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	746,0	907,1

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

	<u>2017</u> TStück	<u>2016</u> TStück
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	56.677	56.677
Zugang ausgegebene Aktien im jeweiligen Geschäftsjahr	0	0
Ausgegebene Aktien, Periodenende	56.677	56.677
Durchschnittlich ausgegebene Aktien verwässert / unverwässert	<u>56.677</u>	<u>56.677</u>

Das Ergebnis je Aktie für die fortzuführenden Geschäftsbereiche beträgt:

	<u>2017</u> EUR	<u>2016</u> EUR
Ergebnis je Aktie Unverwässert	13,16	16,00

Im Jahr 2017 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von EUR 79,3 Mio. bzw. EUR 1,40 je Aktie ausgeschüttet worden. Für 2017 ist eine Dividende in Höhe von EUR 1,40 je Aktie geplant. Basierend auf der Anzahl der am 31. Dezember 2017 ausstehenden Aktien entspricht dies einer Dividendenausschüttung von insgesamt EUR 79,3 Mio.

I SONSTIGE ANGABEN

1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Finanzrisikomanagement

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

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

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

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

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IAS 39:

31.12.2017	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
EUR Mio.						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3,4	3,4	0,0	0,0	3,4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	470,5	470,5	0,0	0,0	470,5
Sonstige Vermögenswerte						
Finanzanlagen	AfS	0,0	n/a	0,0	3,7	3,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	5,2	5,2	0,0	0,0	5,2
Derivative Finanzinstrumente	FAHT	0,0	0,0	0,9	0,0	0,9
Zahlungsmittel	LaR	5,6	5,6	0,0	0,0	5,6
Summe finanzielle Vermögenswerte		484,7	484,7	0,9	3,7	489,4
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	1.787,4	1.854,9	0,0	0,0	1.787,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	59,6	59,6	0,0	0,0	59,6
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLaC	83,4	83,4	0,0	0,0	83,4
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n.a.	0,0	0,0	0,0	13,3	13,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	3,2	3,2	0,0	0,0	3,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FLHHT	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.933,6	2.001,1	0,7	13,3	1.947,6

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

LaR - Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)

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

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

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

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

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

LaR - Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)

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

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

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

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

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

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen, undiskontierten Auszahlungen:

31.12.2017					
EUR Mio.	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2018	2019	2020	>2021
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	1.787,4	42,0	42,0	41,7	1.979,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	59,6	59,6	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	83,4	83,4	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	13,3	1,8	1,7	1,6	9,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3,2	3,2	0,0	0,0	0,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	0,7	0,5	0,2	0,0	-1,5
Summe	1.947,6	190,5	43,9	43,3	1.986,9

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

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

31.12.2017									
EUR Mio.	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folgebewertungen			aus Abgang	aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
				zum Fair Value	Wertberich-tigung	Wertauf-holung			
				Darlehen und Forderungen	LaR	0,6			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	-37,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	-0,2	-37,8
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (zu Handelszwecken gehalten)	FLHFT	-1,6	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Summe		-38,9	0,0	2,3	-0,2	0,4	-0,8	-0,2	-37,4

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

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflowrisiken, Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken sowie Marktrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft

Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken, die im Folgenden dargestellt werden:

Ausfallrisiko

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

Liquiditätsrisiko

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

Die GSW ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die GSW hat derzeit eine Fremdkapitalquote von 42,8 % (Vorjahr: 44,2 %) bzw. eine Loan to Value Ratio von 22,1 % (Vorjahr: 23,8 %).

Zinsbedingte Cashflowrisiken

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

Die Steuerung der Zinsaufwendungen des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur kosteneffizienten Gestaltung dieser Kombination schließt der Konzern Zinsswaps ab, nach denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner austauscht. Mit diesen Zinsswaps wird das zugrunde liegende Fremdkapital abgesichert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht entsprechend nur für nicht durch Zinsswaps abgesicherte variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/ Verminderung des Zinssatzes um 0,5% zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/ einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 1,4 Mio. / EUR -1,1 Mio. (Vorjahr bei Zinsanstieg um 0,5 %: EUR 1,3 Mio. / EUR -1,1 Mio.) geführt. Bezogen auf die derivativen Finanzinstrumente hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 0,5 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 2,8 Mio./ -2,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,9 Mio./ -6,1 Mio.) geführt. Bezogen auf das Konzerneigenkapital hätte eine Zinsanpassung keine Auswirkung, da zum Jahresende nur Derivate der Bewertungskategorie HfT bestehen, deren Wertänderung im Periodenergebnis erfasst wird.

Marktrisiken

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

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

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

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

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

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

In der Bilanz des Geschäftsjahres 2017 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 110,9 Mio. (Vorjahr: EUR 108,4 Mio.) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 120,5 Mio. (Vorjahr: EUR 118,9 Mio.) verrechnet. Bei den Derivaten bestanden keine bedingten Aufrechnungsansprüche mit den Verbindlichkeiten aus Derivaten.

2 **Kapitalsteuerung**

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

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

Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

- Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad

Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 40% an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die Eigenkapitalquote zum Stichtag beträgt 57% (Vorjahr: 56%).

- Loan to Value Ratio

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

	31.12.2017 EUR Mio.	31.12.2016 EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.787,4	1.715,1
Zahlungsmittel	-5,6	-5,6
Nettoforderung aus Cashpool	-315,8	-399,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	<u>1.466,0</u>	<u>1.309,8</u>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.600,4	5.481,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	7,9	12,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	4,5	0,0
	<u>6.612,8</u>	<u>5.493,9</u>
Loan to Value Ratio	22,1%	23,8%

3 **Sicherungsbeziehungen**

Zum 31. Dezember 2017 bestehen verschiedene Zinssicherungsgeschäfte, für die kein Hedge Accounting angewendet wird, da die Voraussetzungen zur Designation einer Sicherungsbeziehung nach IAS 39 nicht erfüllt sind. Diese Derivate werden als freistehende Derivate bilanziert, die der ökonomischen Absicherung variabel verzinsten Darlehen dienen.

Aus der Auflösung der im Eigenkapital erfassten Hedgerücklage wurde ein Aufwand in Höhe von EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.) in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum 31. Dezember 2017 im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsverträgen gegenüber der Holdinggesellschaft Deutsche Wohnen SE, die jährlich abgerechnet werden.

Aus dem Bestellobligo zum 31. Dezember 2017 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 2,8 Mio.

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

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

6 Dienstleistungen des Abschlussprüfers

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	331	326
Andere Bestätigungsleistungen	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>333</u>	<u>328</u>

7 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen sind als nahestehende Unternehmen zu betrachten. Da die GSW Immobilien AG selbst in den Konzernabschluss der

Deutsche Wohnen SE einbezogen wird, sind auch die Deutsche Wohnen SE und ihre verbundenen Unternehmen nahestehende Unternehmen.

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

Folgende Personen sind als nahestehende Personen zu betrachten:

Name	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Lars Wittan, Dipl.- Betriebswirt, Vorsitzender des Vorstandes	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats und ab 23.03.2017 Vorsitzender)
Dr. Kathrin Wolff, Dipl.- Geographin,	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin (Vorsitzende des Aufsichtsrats) Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt/Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats) Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt/Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats) RMW Projekt GmbH, Frankfurt/Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats)

Aufsichtsratsmitglieder der GSW Immobilien AG

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Michael Zahn Vorsitzender des Aufsichtsrats	CEO der Deutsche Wohnen SE, Berlin	TLG Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats; Mitglied bis 17.03.2017) G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg (Vorsitzender des Beirats) Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin (Vorsitzender des Beirats) DZ Bank AG, Frankfurt/Main (Mitglied des Beirats) Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats) GETEC Wärme & Effizienz GmbH, Magdeburg (Mitglied des Immobilienbeirats) Scout24 AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats seit 08.06.2017) WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (Mitglied des Aufsichtsrats vom 17.11.2017 bis 08.02.2018; Vorsitzender des Aufsichtsrats vom 20.11.2017 bis 08.02.2018)
Philip Grosse Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	Vorstand Deutsche Wohnen SE, Berlin	GEHAG GmbH, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dirk Sonnberg Mitglied des Aufsichtsrats	Managing Director Legal/Compliance, Deutsche Wohnen SE, Berlin	
Helmut Ullrich Mitglied des Aufsichtsrats	Assessor jur., Berlin	TLG Immobilien AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Kirsten Kistermann-
Christophe
Mitglied des Aufsichtsrats

Managing Director
Société Générale S.A.
sowie Mitglied des
Vorstands des
Deutschen
Aktieninstituts e.V.,
Frankfurt am Main

Hugo Boss AG, Metzingen (Mitglied
des Aufsichtsrats)

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zwischen der GSW Immobilien AG und den Konzernunternehmen der Deutsche Wohnen SE erfolgten marktübliche Geschäfte im Rahmen gewöhnlicher Geschäftsbesorgungsverträge im Umfang von EUR 16,4 Mio. Die Facilita Berlin GmbH erbrachte gegenüber den GSW-Gesellschaften umlegbare Leistungen von EUR 10,8 Mio.

Darüber hinaus gab es in 2017 keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

8 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

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

	2017	2016
	EUR Mio.	EUR Mio.
Bezüge des Aufsichtsrats		
Fixe Vergütungsbestandteile	0,2	0,2
Variable Vergütungsbestandteile	-	-
Summe	0,2	0,2

Im Geschäftsjahr 2017 und 2016 hat die GSW Immobilien AG keine Vorstandsvergütungen gewährt und gezahlt. Die Vorstände der GSW Immobilien AG haben Anstellungsverträge bei der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE bzw. bei mit ihr verbundenen Unternehmen und werden durch diese vergütet.

Für ihre anteilige Tätigkeit bei der GSW Immobilien AG ergäbe sich im Geschäftsjahr 2017 die folgende rechnerische Vergütung für die Vorstände:

Name Funktion Bestellung	Lars Wittan Vorstandsvorsitzender seit 14. Januar 2014				Dr. Kathrin Wolff Vorstandsmitglied seit 1. Januar 2015			
	2016	2017	2017 (Min)	2017 (Max)	2016	2017	2017 (Min)	2017 (Max)
Festvergütung	94	94	94	94	24	24	24	24
Nebenleistungen	6	6	6	6	4	4	4	4
Summe Fest	100	100	100	100	28	28	28	28
Short Term Incentive	60	60	0	75	10	10	0	13
Long Term Incentive	65	65	0	98	18	18	0	27
Summe Variabel	125	125	0	173	28	28	0	40
Gesamtsumme	225	225	100	273	56	56	28	68

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

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung.

Im Übrigen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Zusammengefassten Lagebericht.

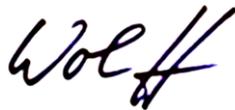
9 Corporate Governance

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

Berlin, den 02. März 2018



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

Anlage 1 zum Konzernanhang

Anteilsbesitz zum 31.12.2017

Tochterunternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%	1)	90.255,7	0,0	2017
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00%		998,9	518,2	2017
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00%		2.765,4	904,6	2017
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00%	1)	1.099,3	0,0	2017
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00%	1)	78.368,1	0,0	2017
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%		36,3	-21,1	2017
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00%	1)	3.777,3	0,0	2017
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00%	1) 3)	15.966,3	3.742,1	2017
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00%	1) 3)	850,9	0,0	2017
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00%		4.329,6	353,5	2017
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00%		35,5	-20,0	2017
Long Island Investments SA	100,00%		564,1	-625,5	2017
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90%	2)	-58,7	23,9	2017
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00%	2)	420,8	23,7	2017
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44%	2)	-9.792,4	1.787,3	2017
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	53,66		-5.720,6	-153,3	2017

Gemeinschaftsunternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00%		4.965,4	1,6	2016

Assoziierte Unternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00%		-40,5	-13,2	2016

Beteiligungen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Ostseestraße KG i.L., Berlin	0,07%		789,2	993,6	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Köpenicker Landstraße KG i.L., Berlin	0,26%		-99,9	176,0	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Am Brosepark KG i.L., Berlin	20,80%		16,1	53,3	2016
STRABAG Residential Property Services GmbH , Berlin	0,49%		246,7	0,0	2016

- 1) Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Absatz 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der GSW Immobilien AG
- 2) Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der GSW Immobilien AG
- 3) Es besteht eine mittelbare Beteiligung



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GSW Immobilien AG, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GSW Immobilien AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Konzernlagebericht) der GSW Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten

Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter dem Kapitel A Textziffer 4, Kapitel C Textziffern 1 und 2 und Kapitel D Textziffer 1.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der GSW Immobilien zum 31. Dezember 2017 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (im Wesentlichen Wohn- und Geschäftsbauten) in Höhe von EUR 6,6 Mrd ausgewiesen. Die GSW Immobilien bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden positive Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 961 Mio in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die GSW Immobilien ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien intern über ein Discounted-Cashflow-Modell. Zusätzlich wird durch die CB Richard Ellis GmbH (im Folgenden CBRE) ein Bewertungsgutachten erstellt, das der GSW Immobilien zur Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse dient.

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

In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungsstichtag das jährliche Mietwachstum sowie die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze.

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

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

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

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

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

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

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

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

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

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

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

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

Ansatz und Bewertung latenter Steuern

Wir verweisen auf die Abschnitte A 4, C 16 und D 15 des Konzernanhangs.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der GSW Immobilien zum 31. Dezember 2017 sind aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 41 und passive latente Steuern in Höhe von EUR 1.097,8 Mio ausgewiesen. Vor Saldierung wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von EUR 30,3 Mio gebildet. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet Aufwendungen aus latenten Steuern in Höhe von EUR 317,1 Mio.

Ansatz und Bewertung der latenten Steuern bei der GSW Immobilien sind komplex. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die Berechnung bzw. Fortentwicklung der Bemessungsgrundlagen im Zusammenhang mit dem Nichtansatz von latenten Steuerschulden bei erfolgsneutralen Anschaffungsvorgängen (Initial Recognition Exemption im Sinne des IAS 12.15(b)) sowie die Annahmen über die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen, wie zum Beispiel der erweiterten Grundstückskürzung, die sich auf die anzuwendenden Steuersätze auswirken.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass der Ansatz bzw. die Bewertung der latenten Steuern fehlerhaft sind.

Ferner besteht in Bezug auf die latenten Steuern das Risiko unvollständiger Anhangangaben.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zunächst haben wir eine Risikobeurteilung vorgenommen, um ein Verständnis für die Gruppe und ihr Umfeld hinsichtlich steuerrechtlicher Gesetze und Regelungen zu erlangen. Wir haben den Aufbau des Prozesses für den Ansatz und die Bewertung von latenten Steueransprüchen und -verbindlichkeiten gewürdigt. Unter Anwendung des risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir unter Hinzuziehung unserer Steuerspezialisten unter anderem folgende aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Wir haben die Angemessenheit der verwendeten Annahmen, insbesondere im Hinblick auf die Fortentwicklung der Initial Recognition Exemption und der

anzuwendenden Steuersätze wesentlicher Gesellschaften beurteilt. Ferner haben wir die komplexe Berechnung betreffend der Initial Recognition Exemption gewürdigt.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Angaben im Konzernanhang zu den latenten Steuern vollständig sind.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Vorgehensweise für den Ansatz und die Bewertung der latenten Steuern sind sachgerecht. Die Angaben im Konzernanhang zu den latenten Steuern sind vollständig.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 13. Juni 2017 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 23. November 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Abschlussprüfer der GSW Immobilien AG tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 7. März 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Drotleff
Wirtschaftsprüfer

Kunisch
Wirtschaftsprüfer



Disclaimer

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

Redaktioneller Hinweis

In den dargestellten Tabellen können Rundungsdifferenzen auftreten.