



GSW Immobilien AG, Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

und

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Inhaltsverzeichnis

I. Bericht des Aufsichtsrats

II. Zusammengefasster Lagebericht 2017

III. Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017**

3. Anhang 2017

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitspiegel

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 'M. Zahn', written in a cursive style.

Michael Zahn
Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

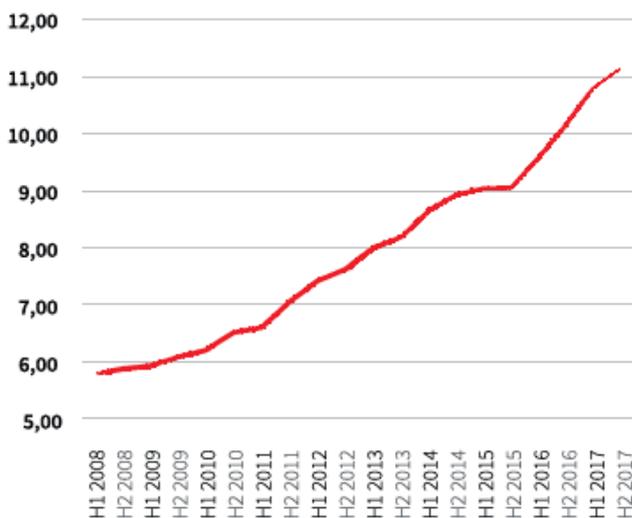
Mietpreiswachstum hält an: Der anhaltende Bevölkerungszuwachs in deutschen Ballungsgebieten resultiert in einer Unterversorgung an Wohnraum und angespannten Wohnungsmärkten. Diese Entwicklung schlägt sich auch in steigenden Mieten nieder. Binnen zehn Jahren haben sich die Erstbezugsrenten in Düsseldorf, 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

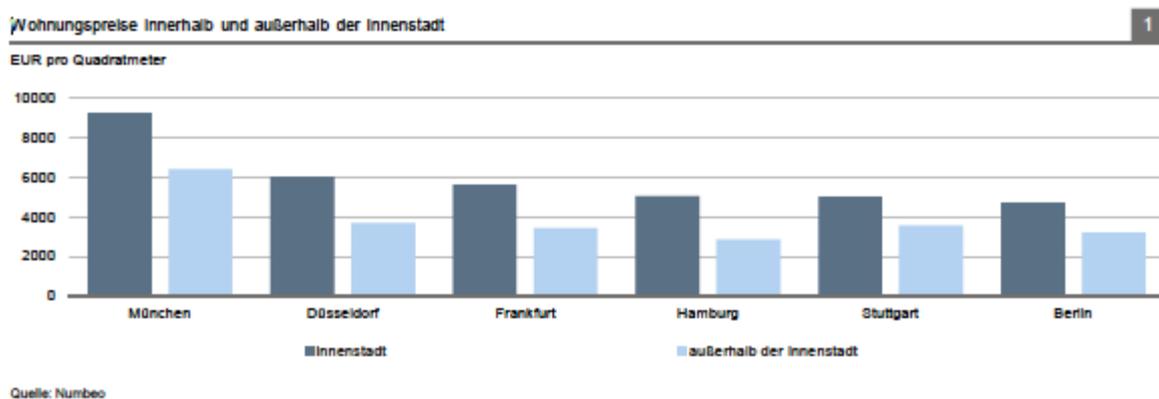
¹⁷ NAI apollo group, Wohnmarktbericht Deutschland 2017

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	Nominalwert	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 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.

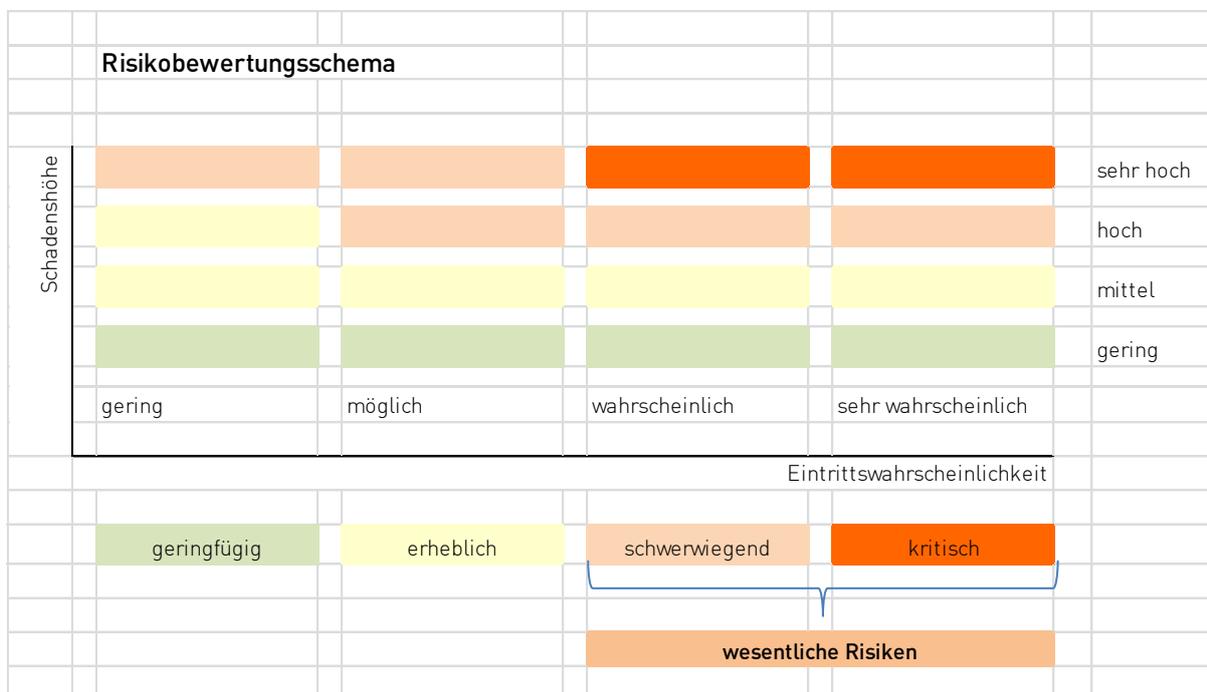
Risiken werden in den Fachbereichen gesteuert und ab einer Schadenshöhe von TEUR 500 in der Risikoinventur verifiziert und den dargestellten Risikokategorien zugeordnet. Risiken, die neu identifiziert werden, unterliegen der Ad-hoc-Meldepflicht.

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

**Jahresabschluss
und Lagebericht
31. Dezember 2017**

**GSW Immobilien AG,
Berlin**

GSW Immobilien AG, Berlin
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 125788 B
Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	31.12.2017		31.12.2016		PASSIVA	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Sachanlagen					I. Gezeichnetes Kapital		56.676.960,00		56.676.960,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.040.063.128,58		2.050.249.310,25		Bedingtes Kapital zum 31. Dezember 2017 EUR 6.401.985,00 (Vorjahr: EUR 6.401.985,00)				
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	13.230.862,40		13.853.547,48		II. Kapitalrücklage		491.372.015,18		491.372.015,18
3. Grundstücke ohne Bauten	6.392.106,09		5.230.507,66		III. Gewinnrücklagen				
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.390.448,77		7.390.448,77		Andere Gewinnrücklagen		6.229.594,77		6.229.594,77
5. Bauten auf fremden Grundstücken	50.633,12		55.782,25		IV. Bilanzgewinn		<u>722.087.344,90</u>		<u>767.778.349,88</u>
6. Technische Anlagen	864,50		1.235,00				<u>1.276.365.914,85</u>		<u>1.322.056.919,83</u>
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00		68.512,09						
8. Anlagen im Bau	48.357.411,68		15.302.887,01						
9. Geleistete Anzahlungen	0,00		67,50						
		2.115.485.455,14		2.092.152.298,01	B. RÜCKSTELLUNGEN				
II. Finanzanlagen					1. Rückstellungen für Pensionen	1.619.326,00		1.611.111,00	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	261.807.117,59		194.690.553,30		2. Steuerrückstellungen	252.769,25		14.141.753,00	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	58.500.000,00		0,00		3. Sonstige Rückstellungen	25.986.418,71		13.156.461,20	
3. Beteiligungen	3.278.930,28		2.511.092,92						
4. Sonstige Ausleihungen	748.912,81		776.492,40				27.858.513,96		28.909.325,20
		<u>324.334.960,68</u>		<u>197.978.138,62</u>	C. VERBINDLICHKEITEN				
		<u>2.439.820.415,82</u>		<u>2.290.130.436,63</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.390.291.184,57		1.396.704.882,48	
B. UMLAUFVERMÖGEN					2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	454.088,46		454.088,46	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					3. Erhaltene Anzahlungen	97.720.335,45		97.994.530,55	
1. Grundstücke ohne Bauten	2.069.254,41		2.318.085,39		4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.258.469,34		8.984.311,05	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	8.724.720,22		6.000.223,16		5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.041.075,68		4.169.463,19	
3. Unfertige Leistungen	89.271.609,60		86.666.566,54		6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.374.972,08		915.736,64	
4. Andere Vorräte	34.534,62		31.600,00		7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		1.575.466,46	
5. Geleistete Anzahlungen	0,00		4.474.951,30		8. Sonstige Verbindlichkeiten	280.048,16		2.604.570,07	
		100.100.118,85		99.491.426,39	- davon aus Steuern EUR 250.992,50 (Vorjahr: EUR 558.971,29)				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 2.238,89)		<u>1.506.420.173,74</u>		<u>1.513.403.048,90</u>
1. Forderungen aus Vermietung	2.546.930,20		2.720.701,44		D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>7.376.922,56</u>		<u>7.514.707,16</u>
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		513.345,11						
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.196,99		37.865,94						
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	262.264.298,64		471.101.659,99						
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		119,00						
6. Sonstige Vermögensgegenstände	9.752.345,07		4.986.831,20						
		274.597.770,90		479.360.522,68					
III. Flüssige Mittel		<u>368.170,22</u>		<u>348.532,88</u>					
		<u>375.066.059,97</u>		<u>579.200.481,95</u>					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>3.135.049,32</u>		<u>2.553.082,51</u>					
		<u>2.818.021.525,11</u>		<u>2.871.884.001,09</u>			<u>2.818.021.525,11</u>		<u>2.871.884.001,09</u>

GSW Immobilien AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

	2017		2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	276.302.640,93		275.304.083,62	
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.181.840,00		2.490.520,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	321.667,48		709.431,33	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>10.975,85</u>		<u>16.140,03</u>	
		281.817.124,26		278.520.174,98
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		2.428.772,62		-13.857.842,53
3. Sonstige betriebliche Erträge		20.730.167,25		81.126.105,86
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-168.581.461,86		-140.276.147,43	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-2.634.200,17</u>		<u>-1.206.328,37</u>	
		-171.215.662,03		-141.482.475,80
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-251.679,13		-977.365,65	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-157.015,33</u>		<u>-147.706,99</u>	
- davon für Altersversorgung EUR 118.809,19 (Vorjahr: EUR 71.511,46)		-408.694,46		-1.125.072,64
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		-41.234.040,68		-40.707.120,39
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-20.796.442,64		-24.001.873,48
8. Erträge aus Beteiligungen		46.985,36		43.643,81
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 11.117,20 (Vorjahr: EUR 43.643,81)				
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		26.802.207,70		25.978.673,77
10. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens		351.539,52		163,32
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 351.539,52 (Vorjahr: EUR 0,00)				
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		202.310,67		3.461.166,09
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 453.054,38 (Vorjahr: EUR 970.737,13)				
- davon aus der Abzinsung EUR 6.027,57 (Vorjahr: EUR 122.359,00)				
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-40.000,00		-150.000,00
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-57.505,43		-114.798,51
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-57.300.889,61		-37.440.624,53
- davon aus der Abzinsung EUR 61.869,00 (Vorjahr: EUR 96.580,58)				
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-4.938.173,23		-9.083.635,78
16. Ergebnis nach Steuern		36.387.699,30		121.166.484,17
17. Sonstige Steuern		<u>-2.730.960,28</u>		<u>-16.849,60</u>
18. Jahresüberschuss		<u>33.656.739,02</u>		<u>121.149.634,57</u>
19. Gewinnvortrag		<u>688.430.605,88</u>		<u>646.628.715,31</u>
20. Bilanzgewinn		<u>722.087.344,90</u>		<u>767.778.349,88</u>

A N H A N G 2017

GSW Immobilien AG, Berlin**I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS**

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

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

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

Die Bilanz ist um Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

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

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

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

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

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag erfolgt jeweils eine Bewertung der Immobilienbestände zum beizulegenden Wert, auf dessen Grundlage ein Niederstwerttest durchgeführt wird. Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung erfolgt die Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Bestehen die Gründe für eine dauerhafte Wertminderung nicht mehr, wird eine Wertaufholung nach § 253 Absatz 5 HGB vorgenommen. Als beizulegender Zeitwert der Immobilien werden jene für den IFRS Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, ermittelten beizulegenden Zeitwerte verwendet. Diese Ermittlung per 31.12.2017 erfolgte im Rahmen einer internen Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand für die Wohn- und Geschäftsbauten sowie für die Pflegeimmobilien durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die wesentlichen Bewertungsparameter sind Mietwachstum, Diskontierungsfaktor und Kapitalisierungsfaktor.

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

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

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

Sämtliche Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sind nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) aufgrund eines versicherungs-

mathematischen Gutachtens nach den „Generationen-Richttafeln 2005G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Es wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Zinssatz von 3,68 % p.a. zum 31. Dezember 2017 (Vorjahr: 4,01 % p.a.) zugrunde gelegt. Dabei wurden Einkommenssteigerungen von 2,50 % p.a. (Vorjahr: 2,50 % p.a.), Erhöhungen der Beitragsbemessungsgrenze von 2,25 % p.a. (Vorjahr: 2,25 % p.a.) und Rentenanpassungen von 1,75 % p.a. (Vorjahr: 1,75 % p.a.) berücksichtigt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

(1) Anlagevermögen

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

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

Firma und Sitz	Anteil	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00 %	4.329,6	353,5	2017
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00 %	1.099,3	0,0	2017
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00 %	78.368,1	0,0	2017
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00 %	3.777,3	0,0	2017
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	53,66 %	-5.720,6	-153,3	2017
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00 %	998,9	518,2	2017
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 %	90.255,7	0,0	2017
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00 %	420,8	23,7	2017

GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00 %	(*)	15.966,3	3.742,1	2017
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Am Brosepark KG i.L., Berlin	20,8 %		16,1	53,3	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44 %		-9.792,4	1.787,3	2017
Long Island Investments S.A.	100,00 %		564,1	-625,5	2017
SIWOGE 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00 %		4.965,4	1,6	2016
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00 %		2.765,4	904,6	2017
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00 %	(*)	850,9	0,0	2017
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00 %		-40,5	-13,2	2016
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90 %		-58,7	23,9	2017
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00 %		35,5	-20,0	2017
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 %		36,3	-21,1	2017

(*) Es besteht eine mittelbare Beteiligung

(2) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter den unfertigen Leistungen werden Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 89,3 Mio. (Vorjahr: EUR 86,7 Mio.) ausgewiesen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bei Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 8,6 Mio. (Vorjahr: EUR 59,0 Mio.). Die übrigen Forderungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 262,3 Mio.; (Vorjahr: EUR 471,1 Mio.) enthalten Forderungen aus Cashpooling in Höhe von EUR 226,3 Mio. (Vorjahr: EUR 385,1 Mio.), Forderungen aus Darlehen in Höhe von EUR 8,6 Mio. (Vorjahr: EUR 59,0 Mio.) sowie sonstige Forderungen im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen in Höhe von EUR 27,4 Mio. (Vorjahr: EUR 26,0 Mio.).

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

(4) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Disagien in Höhe von EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.).

(5) Aktive latente Steuern

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

- Aufgrund unterschiedlicher Abzinsung nach Handels- und Steuerrecht bestehen Differenzen in den Pensionsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Aufgrund von Ansatzverboten im Steuerrecht bestehen Differenzen zur Handelsbilanz, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Es bestehen steuerliche Verlustvträge, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten von Immobilien, Darlehen und steuerlichen Sonderposten bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.

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

(6) Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der GSW beträgt zum 31. Dezember 2017 unverändert EUR 56.676.960 (Vorjahr: EUR 56.676.960) und ist eingeteilt in eine entsprechende Anzahl ausgegebener Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und eingezahlt.

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

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

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 350.000.000,00 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 seinerzeit erfolgte Lieferung von 6.150.646 jungen GSW-Aktien wurde bereits 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.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2017 EUR 491,4 Mio. (Vorjahr: EUR 491,4 Mio.).

Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2017 EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.).

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

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

(7) Pensionsrückstellungen

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

(8) Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen werden für die Gesellschaften des ertragsteuerlichen Organkreises gebildet.

(9) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Betriebskosten und Instandhaltung in Höhe von EUR 20,8 Mio. (Vorjahr: EUR 10,0 Mio.) sowie ausstehende Rechnungen aus Zukäufen in Höhe von EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.).

(10) Verbindlichkeiten

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

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten mit EUR 97,3 Mio. (Vorjahr: EUR 95,9 Mio.) Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Weitere EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.) betreffen erhaltene Anzahlungen aus Grundstücksverkäufen.

(11) Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten entfällt mit EUR 7,4 Mio. (Vorjahr: EUR 7,5 Mio.) auf die Abgrenzung einer Einmalvergütung aus einem Erbbaurechtsvertrag für von der GSW initiierte Fonds.

(12) Bilanzvermerke

Nicht in der Bilanz enthaltene, treuhänderisch verwaltete Mietkautionen bestehen in Höhe von EUR 26,1 Mio.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von EUR 4,9 Mio. (Vorjahr: EUR 50,8 Mio.), Erträge aus Erstattungen von Versicherungen von EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.), Erträge aus der Aufwertung von Immobilien in Höhe von EUR 4,3 Mio. (Vorjahr: EUR 16,5 Mio.), Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagen von EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 Mio.)

(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Geschäftsbesorgungen in Höhe von EUR 16,4 Mio. (Vorjahr: EUR 15,4 Mio.), Beratungs- und Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Vertrieb in Höhe von EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.), Abschreibungen und Wertberichtigungen von Mietforderungen und sonstigen Forderungen in Höhe von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.) sowie Beratungs-, Prüfungs- und Gerichtskosten in Höhe von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: 0,5 Mio.).

(15) Abschreibungen auf Finanzanlagen

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

(16) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten einmalige Aufwendungen aus der Auflösung von Derivaten in Höhe von EUR 13,3 Mio. (Vorjahr: EUR 6,0 Mio.), Aufwendungen aus der Darlehensamortisation in Höhe von EUR 10,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.) und Aufwendungen für Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von EUR 9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.).

V. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Der zum Abschlussstichtag 2016 bestehende Zinsswap wurde im Geschäftsjahr 2017 zusammen mit dem Grundgeschäft aufgelöst.

VI. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2017 bestehen keine Bankbürgschaften.

Zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Darlehen der verbundenen Unternehmen GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin, sowie GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin, wurden Schuldanerkenntnisse bzw. Garantieerklärungen über EUR 53,1 Mio. gegenüber verschiedenen Banken durch die GSW Immobilien AG abgegeben. Diese valutieren Ende 2017 mit EUR 29,8 Mio. Die Gesellschaft wird aus den abgegebenen Garantieerklärungen in Anspruch genommen, sofern die von den Banken gewährten Darlehen nicht bedient werden können. Die GSW haftet über die Pflichteinlage hinaus bei der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs-KG, Berlin, mit einem Kapital von EUR 18,9 Mio.

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

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	bis zu einem Jahr TEUR	über ein bis fünf Jahre TEUR	mehr als fünf Jahre TEUR	Summe TEUR
Erbpachtverträge	328,7	1.314,9	15.212,2	16.855,8
Langfristige Verträge	25,1	0	0	25,1
Bestellobligo aus Bauaufträgen	43.877,5	0	0	43.877,5
Summe	44.231,3	1.314,9	15.212,2	60.758,4

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

Die GSW Immobilien AG ist Mitglied bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe. Daraus resultieren finanzielle Verpflichtungen für soziale Leistungen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden Beiträge in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 16) geleistet.

VII. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahresdurchschnitt 4 Arbeitnehmer (Vorjahr: 15 Arbeitnehmer).

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

Name	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Lars Wittan, Dipl.-Betriebswirt, Vorsitzender des Vorstandes	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)

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr von der Gesellschaft keine Bezüge.

Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.). Ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene haben in 2017 laufende Rentenzahlungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) erhalten.

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

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Michael Zahn 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)

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

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste 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.

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

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder stellt sich wie folgt dar:

	Gremien	TEUR (netto) 2017	TEUR (netto) 2016
Michael Zahn	Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2. Juni 2015 Vorsitzender des Präsidialausschusses seit 2. Juni 2015 Mitglied des Prüfungsausschusses seit 2. Juni 2015 Mitglied des Nominierungsausschusses seit 2. Juni 2015	63,5	63,5
Philip Grosse	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2. Juni 2015	48,5	48,5
Dirk Sonnberg	Mitglied des Aufsichtsrates seit 2. Juni 2015 Mitglied des Präsidialausschusses seit 2. Juni 2015 Mitglied des Nominierungsausschusses seit 2. Juni 2015	30,0	30,0
Helmut Ullrich	Mitglied des Aufsichtsrates Mitglied des Prüfungsausschusses und seit 2. Juni 2015 Vorsitzender des Prüfungsausschusses	37,0	37,0
Kirsten Kistermann- Christophe	Mitglied des Aufsichtsrates	30,0	30,0
Summe		209,0	209,0

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrats gewährt.

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet

unter www.gsw.ag den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

VIII. Mitteilungspflichtige Beteiligungen

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

A. Wesentliche Beteiligungen

Es bestehen bei der GSW Immobilien AG folgende Beteiligungen, die ihr nach § 33 Abs. 1 WpHG n.F. (§ 21 Abs. 1 WpHG a.F.) mitgeteilt worden sind und die gemäß § 40 Abs. 1 WpHG n.F. (§ 26 Abs. 1 WpHG a.F.) mit folgendem Wortlaut veröffentlicht wurden:

I.

Die Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29.11.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG, Berlin, Deutschland am 27.11.2013 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% und 75% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 91,05% (das entspricht 46003783 Stimmrechten) betragen hat.

II.

Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

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

2. Grund der Mitteilung

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

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

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

4. Namen der Aktionäre

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

5. Datum der Schwellenberührung

30.01.2017

6. Gesamtstimmrechtsanteile

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

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

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

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

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

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

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

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

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

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

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

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

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

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

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

2. Grund der Mitteilung

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

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

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

4. Namen der Aktionäre

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

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

5. Datum der Schwellenberührung

30.01.2017

6. Gesamtstimmrechtsanteile

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

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

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

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

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

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

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeitraum / Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
					%
			Summe		%

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

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

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

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

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

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

10. Sonstige Erläuterungen:

B. Stimmrechtsmitteilungen im Geschäftsjahr bis zum Aufstellungsstichtag

Die GSW Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2017 und nach dem Geschäftsjahresende bis zum Aufstellungsstichtag über die unter A genannten Mitteilungen hinaus nachfolgende Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG n.F. (§ 21 Abs. 1 WpHG a.F.) erhalten, die gemäß § 40 Abs. 1 WpHG n.F. (§ 26 Abs. 1 WpHG a.F.) mit folgendem Wortlaut veröffentlicht wurden:

Stimmrechtsmitteilung**1. Angaben zum Emittenten**

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

2. Grund der Mitteilung

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

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name:	Registrierter Sitz und Staat:
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt am Main Deutschland

4. Namen der Aktionäre

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

5. Datum der Schwellenberührung

09.02.2017

6. Gesamtstimmrechtsanteile

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

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

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

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

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

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

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeitraum / Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
					%
			Summe		%

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

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

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

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

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

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

10. Sonstige Erläuterungen:

--

IX. KONZERNABSCHLUSS/ANGABEN ZU MUTTERUNTERNEHMEN

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

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

X. NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

XI. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 722.087.344,90 setzt sich aus einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 767.778.349,88 abzüglich einer Dividendenausschüttung von EUR 79.347.744,00 und einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 33.656.739,02 zusammen.

Der Vorstand schlägt für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 1,40 je Aktie bzw. insgesamt EUR 79.347.744,00 vor.

Berlin, den 02. März 2018
GSW Immobilien AG



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

GSW Immobilien AG, Berlin
Entwicklung des Anlagevermögens 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2017 EUR	Kumulierte Abschreibungen				31.12.2017 EUR	Buchwerte		
	01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR		Zuschreibung EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
I. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.560.887,448,75	26.304.047,52	3.614.437,26	3.389.575,20	2.586.966.634,21	510.638.138,50	40.580.117,17	1.311.369,74	5.727,70	3.009.108,00	546.903.505,63	2.040.063.128,58	2.050.249.310,25
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	25.374.097,54	0,00	0,00	29.132,06	25.403.229,60	11.520.550,06	648.403,88	0,00	3.413,26	0,00	12.172.367,20	13.230.862,40	13.853.547,48
3. Grundstücke ohne Bauten	9.878.785,51	0,00	0,00	0,00	9.878.785,51	4.648.277,85	0,00	0,00	0,00	1.161.598,43	3.486.679,42	6.392.106,09	5.230.507,66
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.390.449,12	0,00	0,00	0,00	7.390.449,12	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35	7.390.448,77	7.390.448,77
5. Bauten auf fremden Grundstücken	16.023.640,96	0,00	0,00	0,00	16.023.640,96	15.967.858,71	5.149,13	0,00	0,00	0,00	15.973.007,84	50.633,12	55.782,25
6. Technische Anlagen und Maschinen	4.609.265,31	0,00	0,00	0,00	4.609.265,31	4.608.030,31	370,50	0,00	0,00	0,00	4.608.400,81	864,50	1.235,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.295,12	0,00	46.510,27	-60.784,85	0,00	38.783,03	0,00	29.642,07	-9.140,96	0,00	0,00	0,00	68.512,09
8. Anlagen im Bau	15.302.887,01	36.441.018,30	28.571,22	-3.357.922,41	48.357.411,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.357.411,68	15.302.887,01
9. Geleistete Anzahlungen	67,50	0,00	67,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67,50
	<u>2.639.573.936,82</u>	<u>62.745.065,82</u>	<u>3.689.586,25</u>	<u>0,00</u>	<u>2.698.629.416,39</u>	<u>547.421.638,81</u>	<u>41.234.040,68</u>	<u>1.341.011,81</u>	<u>0,00</u>	<u>4.170.706,43</u>	<u>583.143.961,25</u>	<u>2.115.485.455,14</u>	<u>2.092.152.298,01</u>
II. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.754.828,09	65.284.340,42	57.500,00	0,00	275.981.668,51	16.064.274,79	40.000,00	27.569,88	0,00	1.902.153,99	14.174.550,92	261.807.117,59	194.690.553,30
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	58.500.000,00	0,00	0,00	58.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.500.000,00	0,00
3. Beteiligungen	3.284.044,20	0,00	5.113,92	0,00	3.278.930,28	772.951,28	0,00	0,00	0,00	772.951,28	0,00	3.278.930,28	2.511.092,92
4. Sonstige Ausleihungen	776.492,40	0,00	27.579,59	0,00	748.912,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	748.912,81	776.492,40
	<u>214.815.364,69</u>	<u>123.784.340,42</u>	<u>90.193,51</u>	<u>0,00</u>	<u>338.509.511,60</u>	<u>16.837.226,07</u>	<u>40.000,00</u>	<u>27.569,88</u>	<u>0,00</u>	<u>2.675.105,27</u>	<u>14.174.550,92</u>	<u>324.334.960,68</u>	<u>197.978.138,62</u>
	<u>2.854.389.301,51</u>	<u>186.529.406,24</u>	<u>3.779.779,76</u>	<u>0,00</u>	<u>3.037.138.927,99</u>	<u>564.258.864,88</u>	<u>41.274.040,68</u>	<u>1.368.581,69</u>	<u>0,00</u>	<u>6.845.811,70</u>	<u>597.318.512,17</u>	<u>2.439.820.415,82</u>	<u>2.290.130.436,63</u>

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2017

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			Besicherung	Art
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.390.291.184,57	11.026.848,18	47.342.521,05	1.331.921.815,34	1.390.291.184,57	GPR
Vorjahr	1.396.704.882,48	15.574.129,30	243.141.666,95	1.137.989.086,23	1.396.704.882,48	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	454.088,46	-	454.088,46	-	-	
Vorjahr	454.088,46	454.088,46	-	-	-	
Erhaltene Anzahlungen	97.720.335,45	97.720.335,45	-	-	-	
Vorjahr	97.994.530,55	97.994.530,55	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.258.469,34	9.258.469,34	-	-	-	
Vorjahr	8.984.311,05	8.984.311,05	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.041.075,68	6.216.401,58	824.674,10	-	-	
Vorjahr	4.169.463,19	3.468.013,88	523.480,94	177.968,37	-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.374.972,08	1.374.972,08	-	-	-	
Vorjahr	915.736,64	915.736,64	-	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	-	-	-	
Vorjahr	1.575.466,46	1.575.466,46	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	280.048,16	280.048,16	-	-	-	
Vorjahr	2.604.570,07	571.799,07	2.032.771,00	-	-	
Gesamtbetrag	1.506.420.173,74	125.877.074,79	48.621.283,61	1.331.921.815,34	1.390.291.184,57	
Vorjahr	1.513.403.048,90	129.538.075,41	245.697.918,89	1.138.167.054,60	1.396.704.882,48	

GPR = Sicherung erfolgt durch Grundpfandrechte

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhaltet Verbindlichkeiten aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.034 (Vorjahr: TEUR 488) sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungen und im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organshaft in Höhe von TEUR 341 (Vorjahr: TEUR 429).



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GSW Immobilien AG, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GSW Immobilien AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Lagebericht) der GSW Immobilien AG 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften

und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

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

■ Werthaltigkeit der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten

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

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der GSW Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2017 unter den Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in Höhe von EUR 2.040 Mio sowie Grundstücke mit Geschäftsbauten in Höhe von EUR 13 Mio ausgewiesen.

Der Anteil dieser Posten an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 73 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

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

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

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

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

resultierenden beizulegenden 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 die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten nicht werthaltig sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

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

Wir haben das interne Bewertungsverfahren auf Angemessenheit des Bewertungsmodells sowie rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten Daten und Annahmen sachgerecht für den 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 Immobilien beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir die bei der Bestimmung des immobilienpezifischen jährlichen Mietwachstums sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der 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 für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten CBRE überzeugt, die in ihrem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik beurteilt und die Ergebnisse mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen.

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

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

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

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

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

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der GSW Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2017 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 262 Mio sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 59 Mio und unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 262 Mio ausgewiesen. Der Anteil dieser Posten an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 21 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

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

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

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

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der Gesellschaft haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern, den beizulegenden Zeitwerten der Wohn- und Geschäftsbauten, auseinandergesetzt.

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

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

Wir haben überprüft, dass der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung durch das Unternehmen ermittelten beizulegenden Zeitwerten gedeckt ist.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges

Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

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

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach 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

