



# **GSW Immobilien AG, Berlin**

---

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019**

**und**

**Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019**

---

# **Inhaltsverzeichnis**

**I. Bericht des Aufsichtsrats**

**II. Zusammengefasster Lagebericht 2019**

**III. Jahresabschluss**

**1. Bilanz zum 31. Dezember 2019**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019**

**3. Anhang 2019**

**Anlagenspiegel**

**Verbindlichkeitspiegel**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

**Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

## Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch das Geschäftsjahr 2019 war für die GSW Immobilien AG wieder ein erfolgreiches Jahr. Das auf den nach wie vor attraktiven und dynamischen Berliner Wohnungsmarkt ausgerichtete Geschäftsmodell hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bestens bewährt. Der Großaktionär Deutsche Wohnen SE bietet der GSW Immobilien AG für eine weiterhin prosperierende Entwicklung die strategischen Vorteile eines starken Konzernverbundes. Seit September 2014 sind die beiden Gesellschaften durch einen Beherrschungsvertrag miteinander verbunden.

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

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

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

### **Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsrat**

Im Geschäftsjahr 2019 erörterte der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen, davon einmal in Form einer Telefonkonferenz die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Soweit erforderlich, erteilte der Aufsichtsrat in den einzelnen Sitzungen nach jeweils eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die erbetteten Zustimmungen. Im Berichtsjahr nahmen stets alle Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen teil. Die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2019 erfolgte durch schriftliche Stimmabgabe im Wege eines Umlaufverfahrens.

In der Sitzung am 18. März 2019 erörterte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 und billigte den Jahresabschluss und Konzernabschluss. Daneben wurden der Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung und der Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2018 verabschiedet. Neben der Erläuterung der aktuellen Geschäftsentwicklung durch den Vorstand erfolgte die Beschlussfassung über den Beschlussvorschlag an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers.

Gegenstand der Sitzung am 6. Mai 2019 waren der Beschluss über die Tagesordnung und die Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung am 21. Juni 2019 sowie die Verabschiedung der Entsprechenserklärung zum Deutschem Corporate Governance Kodex (DCGK) gemäß § 161 Abs. 1 AktG.

In seiner Sitzung am 9. August 2019, erörterte der Aufsichtsrat den Bericht des Vorstands zur aktuellen Geschäftsentwicklung, den Zwischenbericht zum 30. Juni 2019 sowie den Bericht des Vorstands zum Risikomanagement. Weiteres Thema waren Vorstandsangelegenheiten, der Senatsbeschluss am 18.06.2019 zu den Eckpunkten für ein Berliner Mietengesetz sowie die im Mai 2019 beschlossene Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK 2019“) und der Gesetzesentwurf zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II).

Der Aufsichtsrat befasste sich in seiner in Form einer Telefonkonferenz abgehaltenen Sitzung am 18. September 2019 mit Vorstandsangelegenheiten, insbesondere mit der Nachfolge für Lars Wittan. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2019 wurde Lars Urbansky, der im April 2019 als Mitglied des Vorstands der Deutsche Wohnen SE berufen wurde, zum Vorstandsmitglied bestellt und zum Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft ernannt.

In der Sitzung am 18. Dezember 2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit der aktuellen Geschäftsentwicklung, dem Bericht des Vorstands zu Risikomanagement und Compliance, den Neuerungen des ARUG II und des DCGK 2019 sowie dem Entwurf eines Berliner Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung und bereitete die Prüfung für das Geschäftsjahr 2019 durch die KPMG AG vor. Zudem erteilte der Aufsichtsrat seine Vorabzustimmung zu zulässigen Nichtprüfungsleistungen und legte deren Rahmen fest. Weiter wurde ein Beschluss zu einem Verkaufsportfolio gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, dass die bislang turnusmäßig jeweils im Mai eines Jahres abgegebene Entsprechenserklärung, zukünftig jeweils im Dezember eines Jahres abgegeben werden soll. Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 18. Dezember 2019 nach Prüfung eine Entsprechenserklärung beschlossen, die inhaltlich mit der im Mai 2019 abgegebenen Erklärung identisch ist.

### **Vorstandsvergütung**

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

### **Aufsichtsratsvergütung**

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8.10 der Satzung festgelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine fixe Jahresvergütung von netto EUR 7.500,00. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält EUR 10.000,00, ein stellvertretender Vorsitzender EUR 8.750,00 als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

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 2019 die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Im Dezember 2019 hat der Aufsichtsrat aus den vorgenannten Gründen eine Entsprechenserklärung beschlossen, die inhaltlich mit der im Mai 2019 abgegebenen Erklärung identisch ist. Die im Mai und Dezember 2019 verabschiedeten Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich.

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

## **Jahres- und Konzernabschluss 2019**

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht für die GSW Immobilien AG und den GSW-Konzern zum 31. Dezember 2019 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG und der zusammengefasste Lagebericht für die GSW Immobilien AG wurden nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde nach den internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) vorgenommen. Die genannten Unterlagen und den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat der Vorstand dem Aufsichtsrat rechtzeitig zugeleitet. Die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 24. März 2020 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 Aufsichtsrat haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 gebilligt; der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat stimmte dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands zu, eine Dividende von EUR 1,40 je Stückaktie auszuschütten.

## **Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand**

Im Aufsichtsrat gab es im Geschäftsjahr 2019 keine personellen Veränderungen.

Im Geschäftsjahr 2019 gab es im Vorstand eine Veränderung. Lars Wittan hat sein Amt als Vorstandsmitglied zum 30. September 2019 niedergelegt. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2019 wurde Lars Urbansky zum Vorstandsmitglied bestellt und zum Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft ernannt.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie den für die Gesellschaft und deren Konzerngesellschaften tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren tatkräftigen Einsatz und ihre im Geschäftsjahr 2019 erbrachten Leistungen.

Berlin, im März 2020  
GSW Immobilien AG

Für den Aufsichtsrat

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

---

Philip Grosse  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# **GSW Immobilien AG**

## **Zusammengefasster Lagebericht 2019**

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 .....	16
3.	Berichterstattung zum Einzelabschluss der GSW Immobilien AG .....	18
3.1	Grundlagen der GSW Immobilien AG .....	18
3.2	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage .....	18
3.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW AG .....	19
3.4	Prognose GSW AG .....	21
4.	Risiko- und Chancenbericht .....	22
4.1.	Risikomanagement .....	22
4.2.	Risikobericht .....	27
4.3.	Chancen der künftigen Entwicklung .....	36
5.	Prognosebericht .....	38
6.	Vergütungsbericht .....	40
7.	Übernahmerelevante Angaben .....	43
8.	Unternehmensführung .....	44



## **1. Grundlagen des Konzerns**

### **1.1. Geschäftsmodell**

Die GSW Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „GSW“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist eine börsennotierte und in Berlin ansässige Gesellschaft. Das Geschäftsmodell der GSW ist im Wesentlichen auf die langfristige Vermietung und Bewirtschaftung ihres Immobilienbestandes mit derzeit rund 51.184 Wohnungen in Berlin ausgerichtet.

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

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

### **1.2. Strategie**

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

### **1.3. Steuerung**

Die Steuerung des GSW-Teilkonzerns ist in die Konzernsteuerung der die Deutsche Wohnen SE integriert und erfolgt über mehrere Ebenen:

Dabei werden sämtliche Ertrags- und Zahlungsströme des GSW-Teilkonzerns quartalsweise auf die primäre Steuerungsgröße FFO I (Funds from Operations vor Verkauf) 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 und/oder Regionen, 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 entsprechenden Budgetansätzen verglichen.

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

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

Den laufenden Finanzaufwendungen kommt dabei eine erhebliche Bedeutung zu, da diese das Periodenergebnis und die Cashflow-Entwicklung wesentlich beeinflussen. Unser aktives und laufendes Management des Darlehensportfolios hat zum Ziel, die Kapitalstruktur und das Finanzergebnis langfristig zu optimieren. Die Kapitalstruktur wird aufgrund des Beherrschungsvertrages primär durch die Deutsche Wohnen SE gesteuert. Die Analyse und Prognose des LTV wird entsprechend ab dem Geschäftsjahr 2020 eingestellt.

Um den durch die operative Geschäftstätigkeit erzielten Cashflow zu messen und mit dem Plan abzugleichen, verwenden wir als Kenngröße den FFO I. Dabei stellt das EBITDA ohne Verkaufsergebnis den Ausgangswert zur Ermittlung des FFO I dar, der im Wesentlichen um Sondereffekte, liquiditätswirksame Finanzaufwendungen beziehungsweise -erträge und Steueraufwendungen beziehungsweise -erträge reduziert oder ergänzt wird.

Mit Hilfe des regelmäßigen Reportings können Vorstand und Fachabteilungen die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns bewerten und mit den Vormonats-, Vorjahres- und Planwerten vergleichen. Außerdem wird so die voraussichtliche Entwicklung anhand eines fortgeschriebenen Budgets ermittelt. Chancen, aber auch negative Entwicklungen können so kurzfristig identifiziert und Maßnahmen abgeleitet werden, um Chancen zu nutzen beziehungsweise negativen Entwicklungen entgegenzusteuern.

## 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 2019 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 519 Mio. zum Stichtag wider. Das Bewertungsergebnis wurde durch ein externes Gutachten von Jones Lang LaSalle bestätigt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Wohneinheiten	51.184	51.213
Wohnfläche in Tm <sup>2</sup>	3.027	3.029
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in EUR	2.768	2.551
Vertragsmiete je m <sup>2</sup> in EUR Wohnen	6,91	6,65
Like-for-like-Mietwachstum (Vermietungsbestand) in %	4,0	3,8
Wohnungsleerstand in %	1,7	2,3
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> /Jahr in EUR	10,96 <sup>1)</sup>	10,40 <sup>1)</sup>
Capex je m <sup>2</sup> / Jahr in EUR	48,93 <sup>1)</sup>	39,77 <sup>1)</sup>

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Deutsche Wirtschaft wächst moderater

**Deutsche Wirtschaft legt um 0,5 % zu:** Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Schwächephase. Zwischenzeitlich hat die Abkühlung der Weltkonjunktur die deutsche Exportindustrie relativ stark belastet. So ging die Industrieproduktion, insbesondere bei den Automobilherstellern und Maschinenbauern, deutlich zurück. Der Dienstleistungssektor und die Bauwirtschaft hingegen profitieren von der kräftigen Nachfrage der privaten Haushalte, angeregt durch die weiterhin gute Arbeitsmarktlage und finanzpolitische Stimuli.<sup>1</sup>

**Arbeitsmarkt weiterhin robust:** Trotz der schwachen Konjunktur entwickelte sich der deutsche Arbeitsmarkt auch im Jahr 2019 solide. Sowohl die Arbeitslosigkeit als auch die Unterbeschäftigung haben im Jahresdurchschnitt 2019 abgenommen, die Beschäftigung ist erneut gestiegen. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2019 bei 4,9 % und damit auf Vorjahresniveau. Die Zahl der Erwerbstätigen (nach dem Inlandskonzept) ist im Vorjahresvergleich um 304.000 Personen auf 45,62 Mio. Personen im November 2019 gestiegen.<sup>2</sup>

**Höhere Bruttolöhne und -gehälter:** Die Bruttolöhne und -gehälter sind 2019 in Deutschland erneut deutlich um 4,2 % gestiegen. Hierzu hat insbesondere der Beschäftigungsaufbau beigetragen. Der Anstieg der Nettolöhne und -gehälter lag sogar bei 4,6 %, da die Bundesregierung eine Reihe von Entlastungen auf den Weg gebracht hat.<sup>3</sup>

**Niedrigzinsumfeld bleibt bestehen:** Auch 2019 beließ die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins auf dem seit März 2016 bestehenden Rekordtief von 0 % und setzt damit ihre expansive Geldpolitik fort. Dies begünstigt das Investitions- und Finanzierungsumfeld, insbesondere auch in der Immobilienbranche. So haben die Zinsen für Baugeld in den Sommermonaten des vergangenen Jahres neue Tiefststände erreicht. Über alle Laufzeiten hinweg müssen Haushalte einen durchschnittlichen Zinssatz von rund 1,28 % bezahlen.<sup>4</sup>

**Neuer Bevölkerungshöchststand erreicht:** Nach aktuellen Schätzungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) hat die Einwohnerzahl Deutschlands Ende 2019 mit 83,2 Mio. Menschen einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings wuchs die Bevölkerung mit einem Plus von 200.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr deutlich schwächer als in den Jahren zuvor. Die Zunahme ist allein auf die Nettozuwanderung zurückzuführen, die das Geburtendefizit überkompensiert. Damit schreitet die demografische Alterung weiter voran.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> DIW Wochenbericht Nr. 50/2019

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember 2019

<sup>3</sup> DIW Wochenbericht Nr. 50/2019

<sup>4</sup> DIW Wochenbericht Nr. 50/2019

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 022 vom 17.01.2020

**Wohnungsbau treibt die Baukonjunktur:** Die realen Bauinvestitionen haben im deutschen Wohnungsbau 2019 um etwa 4,3 % zugelegt. Dazu haben die weiterhin vorteilhaften Bedingungen wie die niedrigen Zinsen für Baugeld sowie die Entlastungen durch die Finanzpolitik, die teilweise für Investitionen in den Wohnungsbestand genutzt werden, beigetragen.<sup>6</sup>

**Aufschwung in Berlin setzt sich fort:** Das erwartete Wachstum der Berliner Wirtschaft lag mit einem Plus von etwa 2 % im Gesamtjahr 2019 erneut deutlich über dem prognostizierten gesamtdeutschen Wirtschaftswachstum. Dazu haben unter anderem der Konsum der Berliner Haushalte, die hohen Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Unternehmen, das Dienstleistungsgewerbe sowie der Bau beigetragen.<sup>7</sup> Auch der Berliner Arbeitsmarkt entwickelt sich weiterhin positiv: Die Arbeitslosenquote lag im November 2019 bei 7,6 % und damit deutlich unter dem drei Jahre zuvor erreichten Niveau von 9,2 %. Zudem fiel die aktuelle Steigerungsrate bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 3,8 % höher aus als in allen anderen Bundesländern.<sup>8</sup> Die positive Lohnentwicklung konnte sich im Jahr 2019 in Berlin fortsetzen. So lagen nach den Ergebnissen der vierteljährlichen Verdiensterhebung im dritten Quartal 2019 die durchschnittlichen Nominallöhne um 3,2% und die Reallöhne um 1,9% höher als im Vorjahresquartal.<sup>9</sup>

## **Deutscher Wohnungsmarkt trotz der konjunkturellen Schwächephase**

**Weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland:** Der deutsche Wohninvestmentmarkt war auch 2019 sehr erfolgreich. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios belief sich nach Schätzungen von JLL auf knapp über EUR 20 Mrd. Dies ist eine Steigerung um 7 % gegenüber 2018 und damit der zweithöchste Wert nach dem Rekordjahr 2015. Die Ursache dafür liegt vor allem in der Preissteigerung der Immobilien.<sup>10</sup>

**Berlin bleibt im Fokus der Investitionen:** Auf Berlin lag mit einem Anteil von etwa 16 % der größte Investmentschwerpunkt der Transaktionen in den ersten neun Monaten des Jahres 2019. Trotz Regulierungsmaßnahmen wie Mietendeckel und Mietpreisbremse ist das Interesse an Investments in der Bundeshauptstadt weiterhin groß.<sup>11</sup>

**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

---

<sup>6</sup> DIW Wochenbericht Nr. 50/2019

<sup>7</sup> Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, Oktober 2019

<sup>8</sup> Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Berlin, Konjunkturbericht – Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 3. Quartal 2019

<sup>9</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemeldung Nr. 15 vom 23.01.2020

<sup>10</sup> JLL Pressemitteilung vom 06.01.2020

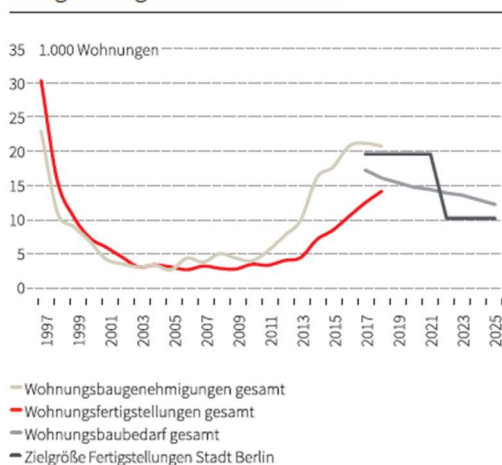
<sup>11</sup> NAI apollo, Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland, Q3 2019

Zweipersonenhaushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit 80 % sogar noch höher.<sup>12</sup>

**Wohnungsbau hinkt Bevölkerungswachstum hinterher:** Aufgrund des kräftigen Bevölkerungswachstums an den Top-Standorten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart – hinkt der Neubau trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf weiter hinterher.<sup>13</sup> 2018 sind in Deutschland 287.000 neue Wohnungen gebaut worden und damit nur knapp 1 % mehr als im Jahr 2017. Die Zahl der Baugenehmigungen ist 2018 hingegen sogar leicht auf 347.000 Wohnungen zurückgegangen.<sup>14</sup> Damit hat sich der Bauüberhang in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. 2018 belief er sich auf gut 697.000 Wohnungen im gesamten Bundesgebiet und mehr als 123.000 Wohnungen an den Top-Standorten. Davon entfallen alleine 63.000 Wohnungen auf Berlin, das den mit Abstand größten Bauüberhang ausweist.

Dem gegenüber beträgt der erforderliche Neubaubedarf für Deutschland jeweils knapp 342.000 Wohnungen in den Jahren 2019 und 2020 – die Bundesregierung strebt sogar 375.000 Wohneinheiten pro Jahr bis 2021 an. Zwischen 2016 und 2018 wurden somit nur 83 % der benötigten Wohnungen fertiggestellt, in Berlin sogar nur 73 %.<sup>15</sup> In der Bundeshauptstadt lagen die Fertigstellungen 2018 mit rund 14.500 neuen Wohnungen zwar über dem Vorjahr, blieben jedoch erneut deutlich unter dem selbst gesteckten Ziel von 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr.<sup>16</sup>

Fertigstellungen vs. Bedarf Berlin



Quelle: Destatis, BBSR Wohnungsmarktprognose 2015, JLL, Stand: Juli 2019

## Anhaltende Dynamik in den Metropolregionen

**Mietpreissteigerungen beruhen auf Nachfrageüberhang:** Der anhaltende Bevölkerungszuwachs in deutschen Ballungsgebieten resultiert in einer Unterversorgung an Wohnraum und angespannten Wohnungsmärkten. Von 2007 bis 2017 wuchs die Bevölkerung in den Top-Standorten Deutschlands zwischen 7 % (in

<sup>12</sup> BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

<sup>13</sup> DZ HYP, Immobilienmarkt, 2018/19

<sup>14</sup> GEWOS, Immobilienmarkt Deutschland, IMA info 2019

<sup>15</sup> Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Report 28/2019, „Ist der Wohnungsbau dem richtigen Weg?“

<sup>16</sup> JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2019

Düsseldorf) und 15 % (in Frankfurt). 2017 lebten dort entsprechend 1 Mio. Menschen mehr als zehn Jahre zuvor. Gleichzeitig wurden in diesem Zeitraum weit weniger Wohnungen fertiggestellt als benötigt.<sup>17</sup>

Dieser Trend des Bevölkerungsaufbaus in den deutschen Metropolen wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen: Bis 2030 werden Metropolen wie Berlin, Hamburg, München oder Köln mehr als 5 % Einwohner hinzugewinnen.<sup>18</sup>

Die Diskrepanz zwischen wachsenden Bevölkerungszahlen und zu geringem Wohnungsangebot schlägt sich auch in steigenden Mieten nieder. Im Jahr 2019 haben sich die Angebotsmieten in den Big-8-Städten im Vergleich zum Vorjahr um 4,1% erhöht.<sup>19</sup>

**Berlin mit abgeschwächter Dynamik bei der Mietpreisentwicklung:** In Berlin sind die Angebotsmieten im Jahr 2019 um 4,1 % gegenüber dem Vorjahreswert auf ein Niveau von EUR 12,55 pro m<sup>2</sup> pro Monat gestiegen. Damit hat sich die Mietpreisentwicklung in der Hauptstadt sowohl im Vergleich zu 2018 (+8,6%) als auch im Fünfjahresschnitt (+8,0%) deutlich abgeschwächt.

**Kaufpreise steigen weiterhin dynamisch:** Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den acht größten deutschen Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Leipzig – sind im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 10,2 % gestiegen. Damit ist hier weiterhin kein Abflachen der Dynamik zu sehen.

In Berlin haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2019 um rund 8,4 % erhöht. Damit hat sich die Entwicklung der Kaufpreise zwar etwas abgeschwächt; mit einer mittleren Fünfjahresentwicklung von 10,1 % gehört Berlin jedoch zu den Städten mit der stärksten Dynamik am Markt für Eigentumswohnungen.<sup>20</sup>

## 2.2. Geschäftsverlauf

### *Portfolioentwicklung*

In einer Stichtagsbetrachtung per 31. Dezember 2019 erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete auf 6,91 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 6,65 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Gleichzeitig war ein Rückgang der Leerstandsquote<sup>21</sup> im Wohnungsbestand am 31. Dezember 2019 auf nunmehr 1,7 % zu verzeichnen (Vorjahr: 2,3 %).

Es erfolgten Veräußerungen von 83 Wohneinheiten (Vorjahr: 102 Wohneinheiten) an Eigennutzer und Kapitalanleger. Insgesamt erzielte die GSW Veräußerungsgewinne von netto EUR 16,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 Mio.). Im Geschäftsjahr wurden Immobilienankäufe im Umfang von EUR 4,5 Mio. getätigt (Vorjahr: EUR 238,3 Mio.). Ferner verzeichnete das Immobilienportfolio sonstige Zugänge, insbesondere

---

<sup>17</sup> DZ HYP, Immobilienmarkt 2018/19

<sup>18</sup> Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Report 28/2019, „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?“

<sup>19</sup> JLL, Pressemitteilung vom 23.01.2020

<sup>20</sup> JLL, Pressemitteilung vom 23.01.2020

<sup>21</sup> Anzahl nicht vermieteter Wohneinheiten im Verhältnis zu den vermietbaren Wohneinheiten

aufgrund von aktivierten Baumaßnahmen, in Höhe von EUR 148,6 Mio. (Vorjahr: EUR 136,0 Mio.).

Aus Immobilienbewertungen ergaben sich im Geschäftsjahr 2019 Bewertungsgewinne von rund EUR 518,6 Mio. (Vorjahr: EUR 760,8 Mio.).

In einem Umfang von EUR 371,3 Mio. (Vorjahr: EUR 19,0 Mio.) sind bereits Kaufverträge mit einem Nutzen- und Lastenwechsel nach Ende des Berichtsjahres abgeschlossen worden.

#### *Refinanzierung von Darlehen*

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten keine wesentlichen Darlehensrefinanzierungen. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz liegt weiterhin bei 1,5 % p.a. (Vorjahr: 1,5 % p.a.).

### **2.3. Mitarbeiter**

Das Personalmanagement erfolgte im Geschäftsjahr 2019 zentral durch den Bereich Human Resources der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE.

Am Stichtag waren in der GSW 314 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 244 Mitarbeiter).



## 2.4. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### 2.4.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres stellt sich wie folgt dar:

	2019	2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	217,2	204,2
Ergebnis Verkauf	16,4	2,9
Verwaltungskosten	-23,4	-21,8
Sonstige operative Erträge	1,4	2,7
Sonstige operative Aufwendungen	-0,1	-5,6
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>211,5</b>	<b>182,4</b>
Abschreibungen	-4,0	-0,2
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	518,6	760,8
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,0	0,8
Finanzergebnis	-46,5	-36,6
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>679,6</b>	<b>907,2</b>
Laufende Steuern	0,9	-6,0
Latente Steuern	-162,9	-279,4
<b>Periodenergebnis</b>	<b>517,7</b>	<b>621,8</b>

Die GSW hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem Periodenergebnis in Höhe von EUR 517,7 Mio. (Vorjahr: EUR 621,8 Mio.) abgeschlossen. Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die positive Ergebnissituation stellt die Aufwertung des Immobilienportfolios in Höhe von EUR 518,6 Mio. (Vorjahr: EUR 760,8 Mio.) dar.

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung ist aufgrund der positiven Entwicklung der Vertragsmieten und der Erstanwendung der Leasingbilanzierung nach IFRS 16 auf EUR 217,2 Mio. (Vorjahr: EUR 204,2 Mio.) gestiegen.

Das Verkaufsergebnis betrug entsprechend der Zahl der verkauften Wohnungen EUR 16,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 Mio.).

Die Verwaltungskosten sind im Geschäftsjahr 2019 leicht auf rund EUR 23,4 Mio. gestiegen (Vorjahr: EUR 21,8 Mio.).

### 2.4.1.1 Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stellt sich wie folgt dar:

	2019 Mio. EUR	2018 Mio. EUR
<b>Vertragsmieten</b>	<b>255,1</b>	<b>243,6</b>
Erlöse aus Betriebskosten	119,3	115,8
Betriebskosten	-118,0	-118,0
Inkasso	-3,1	-3,0
Instandhaltung	-34,3	-32,3
Sonstiges	-1,8	-1,9
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>217,2</b>	<b>204,2</b>

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

	2019 Mio. EUR	2018 Mio. EUR
Instandhaltung	34,3	32,3
<i>Instandhaltung in EUR pro m<sup>2</sup></i>	<i>10,96<sup>1)</sup></i>	<i>10,40<sup>1)</sup></i>
Sanierung	153,2	123,5
<i>Sanierung in EUR pro m<sup>2</sup></i>	<i>48,93<sup>1)</sup></i>	<i>39,77<sup>1)</sup></i>

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden in die Instandhaltung und Sanierung von Wohnungen und Gebäuden rund EUR 187,5 Mio. beziehungsweise EUR 59,89 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 155,8 Mio. beziehungsweise EUR 50,17 pro m<sup>2</sup>) investiert.

### 2.4.1.2 Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf wurden rund 83 Wohneinheiten (Vorjahr: 102) veräußert. Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 Mio. EUR	2018 Mio. EUR
Erlöse aus Verkäufen	48,8	22,1
Verkaufskosten	-5,3	-2,4
<b>Nettoerlöse</b>	<b>43,5</b>	<b>19,7</b>
Buchwertabgänge	-27,0	-16,8
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>16,4</b>	<b>2,9</b>

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

### 2.4.1.3 Verwaltungskosten

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

### 2.4.1.4 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Laufende Zinsaufwendungen	32,9	29,3
Aufwand (+) / Ertrag (-) aus der Darlehensamortisation	13,7	6,7
Refinanzierungskosten	0,7	1,5
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	2,1	0,9
	<b>49,4</b>	<b>38,4</b>
Zinserträge	-2,9	-1,8
<b>Finanzergebnis</b>	<b>46,5</b>	<b>36,6</b>

Aufgrund nicht liquiditätswirksamer Amortisationseffekte ist das Finanzergebnis auf EUR 46,5 Mio. gestiegen (Vorjahr: EUR 36,6 Mio.). Die laufenden Zinsaufwendungen sind analog der Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten auf EUR 32,9 Mio. gestiegen (Vorjahr: EUR 29,3 Mio.).

### 2.4.1.5 Laufende Steuern und latente Steuern

Die laufenden Steuererträge im Geschäftsjahr 2019 betragen EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: Steueraufwendungen in Höhe von EUR 6,0 Mio.). Die positiven laufenden Ertragsteuern im Geschäftsjahr 2019 ergeben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Ertragssteuerrückstellungen.

Aufgrund der Aufwertung der Immobilien wurden passive latente Steuern in Höhe von EUR 162,9 Mio. (Vorjahr: EUR 279,4 Mio.) aufwandswirksam erfasst.

## 2.4.2 Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.007,9	88,8	7.707,5	92,6
Sonstige langfristige Vermögenswerte	472,0	5,2	118,6	1,4
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>8.479,9</b>	<b>94,0</b>	<b>7.826,1</b>	<b>94,0</b>
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>538,0</b>	<b>6,0</b>	<b>500,2</b>	<b>6,0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>9.017,9</b>	<b>100,0</b>	<b>8.326,3</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.052,6</b>	<b>56,0</b>	<b>4.613,7</b>	<b>55,4</b>
Finanzverbindlichkeiten	2.226,3	24,7	2.132,6	25,6
Sonstige Verbindlichkeiten	1.739,0	19,3	1.580,0	19,0
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>3.965,3</b>	<b>44,0</b>	<b>3.712,6</b>	<b>44,6</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>9.017,9</b>	<b>100,0</b>	<b>8.326,3</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme ist durch die Immobilienaufwertung sowie eines Anstiegs der Forderungen gegen verbundene Unternehmen angestiegen. Die Eigenkapitalquote ist mit rund 56 % auf dem Vorjahresniveau.

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

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

	31.12.2019 Mio. EUR	31.12.2018 Mio. EUR
Finanzverbindlichkeiten	2.226,3	2.132,6
Zahlungsmittel	-6,0	-6,6
Nettoforderungen aus Cashpool	-34,7	-367,5
Nettofinanzverbindlichkeiten	<u>2.185,7</u>	<u>1.758,5</u>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.007,9	7.707,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	371,3	19,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	3,3	4,5
	<u>8.382,5</u>	<u>7.731,0</u>
<b>Loan to Value Ratio in %</b>	<b>26,1</b>	<b>22,7</b>

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan to Value Ratio; LTV) betrug zum Bilanzstichtag 26,1 %.

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

### *Kapitalflussrechnung*

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

	2019 Mio. EUR	2018 Mio. EUR
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	118,2	151,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	233,0	-388,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-351,8	237,9
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-0,6</b>	<b>1,0</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	6,6	5,6
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>6,0</b>	<b>6,6</b>

Die GSW war in 2019 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich nachzukommen. Der Zahlungsmittelbestand unterlag keinen Verfügungsbeschränkungen.

Der Rückgang des Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang des operativen Ergebnisses, sowie höheren Zins- und Steuerzahlungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit berücksichtigt Einzahlungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von EUR 49,6 Mio. sowie Auszahlungen für Investitionen

in den eigenen Immobilienbestand von EUR 150,8 Mio. Weiterhin enthalten sind Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Cashpooling gegenüber der Deutsche Wohnen SE in Höhe von EUR 334,6 Mio., an dem die GSW seit dem Geschäftsjahr 2015 teilnimmt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet mit EUR 135,0 Mio. Einzahlungen aus neu aufgenommenen Darlehen. Gegenläufig wirkten sich Auszahlungen mit EUR 53,5 Mio. für die laufende Tilgung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Sondertilgungen aus. Weiterhin enthalten sind Abflüsse aus dem Cashpooling in Höhe von EUR 1,8 Mio. sowie Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 350,0 Mio.

Darüber hinaus erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 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 12,7 % gestiegen:

	2019 Mio. EUR	2018 Mio. EUR
<b>Periodenergebnis</b>	<b>517,7</b>	<b>621,8</b>
Ergebnis Verkauf	-16,4	-2,9
Abschreibungen	4,0	0,2
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-518,6	-760,8
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	2,1	1,0
Sondereffekte	1,2	1,9
Latente Steuern	162,9	279,4
Nicht liquiditätswirksame Finanzerträge/Finanzaufwendungen	13,1	6,7
<b>FFO (ohne Verkauf)</b>	<b>166,0</b>	<b>147,3</b>
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	2,93	2,60
<b>FFO (inklusive Verkauf)</b>	<b>182,5</b>	<b>150,2</b>
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	3,22	2,65

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

### **2.4.3 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage**

Das Geschäftsjahr 2019 ist für die GSW Gruppe erfolgreich verlaufen. Wir haben unsere Ziele erreicht. Der FFO (ohne Verkauf) liegt mit EUR 166,0 Mio. über der Prognose von rund EUR 140 Mio. Im Wesentlichen trug das Vermietungsergebnis zu dieser Entwicklung bei. Der anhaltende Nachfrageüberhang schlägt sich auch mit rund EUR 518,6 Mio. (Vorjahr: EUR 760,8 Mio.) in der Bewertung der als

Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nieder. Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung erzielten wir ein Vermietungsergebnis von EUR 193,8 Mio., welches über der prognostizierten Bandbreite zwischen EUR 180 Mio. und EUR 185 Mio. liegt. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die positive Entwicklung der Erlöse aus Vertragsmieten im Geschäftsjahr. Die laufenden Zinsaufwendungen liegen mit EUR 32,9 Mio. im Rahmen unserer Planung von rund EUR 33,0 Mio. Der Verschuldungsgrad (LTV) blieb mit 26,1 % weiterhin stabil im Korridor zwischen 20 % und 30 % (Vorjahr: 22,7 %). Das Geschäftsjahr 2019 schließt die GSW Gruppe mit einem Jahresergebnis von EUR 517,7 Mio. (Vorjahr: EUR 621,8 Mio.) ab. Die Eigenkapitalquote stieg leicht auf 56 %.

### **3. Berichterstattung zum Einzelabschluss der GSW Immobilien AG**

#### **3.1 Grundlagen der GSW Immobilien AG**

Die GSW Immobilien AG (GSW AG), Berlin, ist die Muttergesellschaft im Konzernverbund des Teilkonzerns GSW. Sie wird ihrerseits durch die Deutsche Wohnen 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 2019 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 2019 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 2019 ist für die GSW Immobilien AG erfolgreich verlaufen. Wir haben in 2019 vor Berücksichtigung von Sondereffekten ein positives Ergebnis erreichen können, welches mit dem Vorjahr vergleichbar ist.

Das Zwischenergebnis vor Berücksichtigung der nachstehenden Sondereffekte liegt mit EUR 85,4 Mio. über dem Vorjahr (EUR 77,4 Mio.). Im Besonderen trugen hierzu die höheren Erlöse aus Objektverkäufen bei.

Der Anstieg des Betriebsergebnisses auf EUR 98,3 Mio. (Vorjahr: EUR -11,6 Mio.) ist insbesondere auf die negativen Sondereffekte des Vorjahres zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote ist leicht auf 37 % (Vorjahr: 38 %) gesunken.



### 3.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW AG

#### Ertragslage

Die Ertragslage der Konzernmutter stellt sich wie folgt dar:

	2019		2018	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen	302,5	87	290,2	92
Sonstige betriebliche Erträge	43,8	13	25,6	8
	346,3	100	315,8	100
Materialaufwand	190,4	-55	170,5	-54
Personalaufwand	0,1	0	0,1	0
Abschreibungen	46,2	-13	43,0	-14
Betriebliche Aufwendungen	24,2	-7	24,8	-8
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>85,4</b>	<b>25</b>	<b>77,4</b>	<b>25</b>
Verschmelzungsverlust	0,0	0	75,0	-24
Grunderwerbsteuer	12,9	4	-14,0	-4
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>98,3</b>	<b>28</b>	<b>-11,6</b>	<b>-4</b>
Finanzergebnis	-12,0	-3	-12,6	-4
Ertragsteuern	1,0	0	-5,5	-2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>87,3</b>	<b>25</b>	<b>-29,6</b>	<b>-9</b>

Der Anstieg der Umsatzerlöse ist insbesondere auf die positive Entwicklung der Vertragsmieten zurückzuführen. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung von Immobilien.

Der Anstieg des Materialaufwands auf EUR 190,4 Mio. resultiert im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen für Instandhaltung. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen mit EUR 17,1 Mio. (Vorjahr: EUR 15,9 Mio.) die Aufwendungen für Geschäftsbesorgungsverträge mit der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE.

Das Jahresergebnis der GSW Immobilien AG im aktuellen Geschäftsjahr wird insbesondere durch den Sondereffekt aus der Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 12,9 Mio. beeinflusst, wobei das Vorjahr durch einen Verschmelzungsverlust in Höhe von EUR 75,0 Mio. geprägt war.

Das Zwischenergebnis vor Berücksichtigung dieser Sondereffekte stieg von EUR 77,4 Mio. auf EUR 85,4 Mio. (+10 %) und reflektiert im Wesentlichen die Steigerung der Erlöse aus Immobilienverkäufen.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

	<b>31.12.2019</b>		<b>31.12.2018</b>	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
<b>Aktiva</b>				
<b>Langfristiges Vermögen</b>				
Anlagevermögen	2.945,6	93	2.636,1	85
	<b>2.945,6</b>	<b>93</b>	<b>2.636,1</b>	<b>85</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>				
Vorräte	103,0	3	101,8	3
Mietforderungen und Übrige Aktiva	114,2	4	345,1	11
Flüssige Mittel	0,4	0	0,4	0
	<b>217,6</b>	<b>7</b>	<b>447,3</b>	<b>15</b>
	<b>3.163,3</b>	<b>100</b>	<b>3.083,4</b>	<b>100</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Langfristige Mittel</b>				
Eigenkapital	1.175,4	37	1.167,4	38
Pensionsrückstellungen	1,7	0	1,6	0
Sonstige Rückstellungen	6,0	0	0,4	0
Kreditverbindlichkeiten	1.806,8	57	1.723,6	56
	<b>2.989,8</b>	<b>95</b>	<b>2.893,0</b>	<b>94</b>
<b>Kurzfristige Mittel</b>				
Sonstige Rückstellungen	26,2	1	46,5	2
Kreditverbindlichkeiten	13,8	0	11,8	0
Übrige Passiva	133,4	4	132,1	4
	<b>173,4</b>	<b>5</b>	<b>190,4</b>	<b>6</b>
	<b>3.163,3</b>	<b>100</b>	<b>3.083,4</b>	<b>100</b>

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 48 Mio. (Vorjahr: EUR 295 Mio.) gegenüber der Cashpoolführerin Deutsche Wohnen SE.

Der Anstieg der Kreditverbindlichkeiten von EUR 1.735,4 Mio. auf EUR 1.820,6 Mio. resultiert aus Aufvalutierungen bestehender Finanzierungen. Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen erklärt sich dadurch, dass im Vergleich zum Vorjahr nur Rückstellungen in Höhe von EUR 1,3 Mio. für ausstehende Rechnungen aus Zukäufen enthalten sind. (Vorjahr: EUR 16,8 Mio.). Die Eigenkapitalquote ist mit 37 % stabil geblieben (Vorjahr: 38 %).

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 2019 sind erreicht.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2020 gehen wir von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Ferner rechnen wir mit einer positiven Unternehmensfortführung, bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht.

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

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

Wir gehen davon aus, dass vor Sondereffekten ein mit dem aktuellen Geschäftsjahr vergleichbares positives Jahresergebnis vor Ertragsteuern realisiert wird.

## **4. Risiko- und Chancenbericht**

### **4.1. Risikomanagement**

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

Innerhalb der Strukturen des konzernweit geltenden Risikomanagementsystems (RMS) ist ein Risikofrüherkennungssystem (RFS) in der GSW implementiert. Dieses 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. Darüber hinaus ist jeder Mitarbeiter dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen. Das Unternehmen stellt somit sicher, dass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung oder Übertragung von Risiken getroffen werden oder eine bewusste Inkaufnahme von kalkulierten Risiken erfolgt. Informationen zu den wesentlichen Risiken erhalten die Entscheidungsträger per Regelberichterstattung oder anlassbezogen.

## **Verantwortlichkeit**

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

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

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

## **Instrumente des Risikomanagementsystems**

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

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

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

Das bestehende konzernweite RMS wird bei Bedarf an die Entwicklungen des Unternehmens angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.

### **1. 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 Immobilien AG ist ein IKS etabliert, das sich im Wesentlichen auf die Prinzipien der Transparenz, Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips, Funktionstrennung und Mindestinformation der Mitarbeiter erstreckt.

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

- Die GSW zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.
- Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.
- Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (zum Beispiel Finanzbuchhaltung und Controlling) sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- Die in den (Konzern-/)Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen entsprechen den quantitativen und qualitativen Anforderungen.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/)Rechnungswesens werden anhand von manuellen und softwaregestützten Kontrollen geprüft.
- Bei (konzern-/)rechnungswesenrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewandt.
- 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.

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

## 2. Reporting

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

Zentraler Bestandteil des RMS ist ein detailliertes monatliches Unternehmens-Reporting, das die Ist-Größen den vom Aufsichtsrat genehmigten und gegebenenfalls weiterentwickelten Planzahlen gegenüberstellt. Die GSW fokussiert sich dabei insbesondere auf Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen, Verkäufe, auf die Entwicklung der Personal- und Sachkosten, auf die Cashflows, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

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

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

### 3. Risikomanagement

Im Risikomanagement der GSW wurden neun Risikokategorien identifiziert.

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

Die Risikokategorien enthalten wiederum insgesamt 50 Einzelrisiken. Den Risiken werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren zugeordnet, anhand derer eine Identifikation der Risiken erfolgt.

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

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

Der Betrachtungshorizont bei der Risikobewertung umfasst grundsätzlich zwölf Monate.

Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels ausgabenorientierter Schwellenwerte für die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit.

#### Schwellenwerte

Schadenshöhe in EUR		Eintrittswahrscheinlichkeit	
Gering	0,5 Mio. - 2 Mio.	Gering	0-20%
Mittel	> 2 Mio. - 15 Mio.	Möglich	>20-50%
Hoch	>15 Mio. - 50 Mio.	Wahrscheinlich	>50-70%
Sehr hoch	> 50 Mio.	Sehr wahrscheinlich	>70%

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

Risikobewertungsschema					
Schadenshöhe					Sehr hoch
					Hoch
					Mittel
					Gering
	Gering	Möglich	Wahrscheinlich	Sehr wahrscheinlich	
Eintrittswahrscheinlichkeit					
	Geringfügig	Erheblich	Schwerwiegend	Kritisch	
			Wesentliche Risiken		

Wesentliche Risiken sind für die GSW Risiken mit den finalen Bewertungen „schwerwiegend“ und „kritisch“. Kritische Risiken können bestandsgefährdend sein.

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

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

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

#### 4. Compliance

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

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex und interner bindender Richtlinien sowie der faire Umgang mit Geschäftspartnern und Wettbewerbern sind wichtige Grundsätze der GSW. Negative Auswirkungen auf das Unternehmen sollen so vermieden werden.



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

Unternehmensweit gilt für alle Mitarbeiter die Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert. Zudem sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für wesentliche Compliance-Risiken. Des Weiteren gibt es einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner, der Anforderungen an die Vertragspartner der GSW stellt.

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.

## 5. Interne Revision

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

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

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

### 4.2. Risikobericht

#### Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

Nach unserer Einschätzung der Gesamtrisikolage bestanden im Geschäftsjahr 2019 und bestehen gegenwärtig keine konkreten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Ad-hoc-Risiken gab es nicht.

Im Vergleich zum Vorjahr werden Risiken, die aus dem Gesetzentwurf des Berliner Senats zum Mietendeckel resultieren (mietregulatorische Risiken), im Geschäftsjahr 2019 erstmals als wesentlich bewertet.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Bewertungsschema der GSW. Dargestellt sind die neun Risikokategorien sowie die Bewertung der wesentlichen Risiken im Hinblick auf Schadenshöhe, Eintrittswahrscheinlichkeit und finale Bewertung.

Risikokategorie	Risiko	Schadenshöhe	Eintrittswahrscheinlichkeit	Relevanz	Ergebnis (nach Bewertung, Relevanz, Gegenmaßnahmen)
1. Allgemeine Unternehmensrisiken	Kein wesentliches Risiko identifiziert				
2. Rechtliche Risiken	Kein wesentliches Risiko identifiziert				
3. IT Risiken	Kein wesentliches Risiko identifiziert				
4. Risiken aus Vermietung	Berliner Mietendeckel (drohende Mietabsenkungen)	Sehr hoch	Möglich	JA	Schwerwiegend
	Berliner Mietendeckel (eingeschränkte Mietentwicklung)	Sehr hoch	Möglich	JA	Schwerwiegend
	Berliner Mietendeckel (Wertentwicklung)	Sehr hoch	Möglich	JA	Schwerwiegend
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	Risiken aus Zeitverzug - längere Dauer Genehmigungsverfahren	Hoch	Sehr wahrscheinlich	JA	Schwerwiegend
	Risiko aus Objekt, Boden, Baugrundrisiken, Altlasten	Hoch	Sehr wahrscheinlich	JA	Schwerwiegend
	Kostenrisiko - höhere Kosten bei Bauleistungen	Hoch	Wahrscheinlich	JA	Schwerwiegend
	Kostenrisiko - aufgrund von Mangel an Fachkräften und Lieferanten	Hoch	Sehr wahrscheinlich	JA	Schwerwiegend

In der Übersicht sind sieben Risiken enthalten, die in der finalen Bewertung mit schwerwiegend und relevant klassifiziert und daher im Folgenden als **wesentlich** beschrieben werden.

### Allgemeine Unternehmensrisiken

Allgemeine Unternehmensrisiken betreffen Risiken, die den anderen nicht unmittelbar zuzuordnen sind. 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 Neuvermietungsrenten und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der GSW negativ beeinflussen. Auch ein deutlicher Anstieg des Neubauvolumens kann sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken.

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

### **Risiken aus Imageverlusten und Rufschädigungen**

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

Durch die angespannte Angebots- und Nachfragesituation in den deutschen Ballungszentren stehen private Wohnungseigentümer im Fokus von Politik und Medien. Dies führt sowohl zu politischen Forderungen als auch zu entsprechender Berichterstattung. Die GSW strebt daher eine offene Kommunikation und einen direkten Dialog mit Kunden, Investoren, Politik und Verwaltung an. Wir nehmen die Themen Reputation und Kundenzufriedenheit sehr ernst und haben in diesem Zusammenhang vielfältige Maßnahmen ergriffen. So wird zum Beispiel die Zufriedenheit der Kunden in regelmäßigen Mieterbefragungen gemessen; aus den Ergebnissen leiten wir konkrete Handlungen ab.

Wir haben im dritten Quartal unsere freiwillige Selbstverpflichtung gemäß unserem Mieterversprechen veröffentlicht. Wir vereinbaren mit Mietern bei Bedarf eine Härtefallregelung sowohl für Mieterhöhungen nach Sanierung als auch nach Mietspiegel und verzichten in diesen Fällen entsprechend freiwillig auf Mieterhöhungen.

### **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.

### **Risiken aus gesetzlichen Änderungen zu Datenschutz und Datensicherheit**

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

Die Datenverarbeitungsprozesse aller Fachbereiche (Verarbeitungen) werden in einem Verarbeitungsverzeichnis der GSW dokumentiert und laufend aktualisiert.

Aktuell wird keine Verarbeitung identifiziert, aus der sich ein hohes Risiko für Betroffene ergeben könnte.

## Rechtliche Risiken

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

Risiken, die potenziell zu Verlusten für das Unternehmen führen, könnten unter Umständen aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften, der Nichtumsetzung neuer oder geänderter Gesetze, aus dem Fehlen von umfassenden Regelungen in abgeschlossenen Verträgen oder mangelnder Dokumentation 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 Immobilien AG nutzt konzernübergreifend SAP als primäre IT-Anwendung.

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

### **Risiken aus Schwachstellen beziehungsweise unberechtigtem Zugriff auf die IT-Systeme**

Generell besteht das nicht auszuschließende Risiko, dass Angriffe auf die IT durch Schadsoftware oder Zugriff auf Daten durch Unberechtigte erfolgen könnten.

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

## Risiken aus Vermietung

Nach dem GSW-Bewertungsschema werden die mietregulatorischen Risiken, die aus dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) resultieren, von uns als wesentlich und schwerwiegend bewertet.

Das Gesetz ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten und gilt teilweise rückwirkend zum 18. Juni 2019.

Mit dem Wirksamwerden des Gesetzes zum Mietendeckel besteht das Risiko von Mietsenkungen. Bestandsmieten müssen neun Monate nach Wirksamkeit des Gesetzes auf das Niveau von 120 % der im Gesetz definierten Mietobergrenze abgesenkt werden. Bei Neuvermietung ist die Miete auf die Mietobergrenze oder, falls niedriger, auf die Vorvertragsmiete zu reduzieren.

Des Weiteren besteht das Risiko, dass übliche Mieterhöhungen mit Inkrafttreten des Gesetzes zum Mietendeckel zukünftig nicht mehr umgesetzt werden können.

Eine negative Auswirkung auf die Wertentwicklung der betroffenen Immobilien in Berlin ist entsprechend nicht auszuschließen; das Risiko wird im Betrachtungszeitraum ebenfalls als schwerwiegend bewertet.

In Übereinstimmung mit vielen Rechtsgutachten und Stellungnahmen gehen wir davon aus, dass das geplante Gesetz zum Mietendeckel verfassungswidrig ist.

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

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

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

Weitere Risiken im Bereich der Vermietung können aus einem Ausfall von Mietforderungen, einer mangelnden Kundenzufriedenheit, mietvertraglichen Risiken oder Risiken mit unseren Vertragspartnern resultieren.

### **Risiken aus Personal/Mitarbeitern**

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

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

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

Die Personalabteilung entwickelt Förder- und Mitarbeiterbindungsprogramme und gleicht regelmäßig das Vergütungssystem mit dem Markt ab. Zudem wird den unterschiedlichen Generationen durch moderne Arbeitsplatzgestaltung Rechnung getragen. Gesundheitstage, ein unternehmensweites Sommerfest und andere

Leistungen sollen die Attraktivität des Unternehmens für Mitarbeiter zusätzlich erhöhen.

Im GSW-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. Dafür wurden zum 31. Dezember 2019 Rückstellungen in Höhe von EUR 2,0 Mio. gebildet. Die tatsächliche Höhe dieser Verpflichtungen ist jedoch im Voraus nicht vollumfänglich ermittelbar und mit Unsicherheiten verbunden, sodass die tatsächlichen Pensionsverpflichtungen die gebildeten Pensionsrückstellungen übersteigen können.

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

### **Risiken aus An- und Verkauf**

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

#### **Neue Gesetzgebungen**

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

#### **Marktrisiken aus Verkauf**

Eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung, ein allgemeiner Anstieg des Zinsniveaus, eine Veränderung der regulatorischen Parameter oder eine Ausweitung des Neubauvolumens können zu einem Rückgang des Kaufinteresses an Bestandsimmobilien führen: Sowohl in der Einzelprivatisierung als auch im Bereich Blockverkauf bestünde dann die Gefahr, dass Investitionen von potenziellen Käufern zurückgestellt und daher die Verkaufspläne der GSW verzögert beziehungsweise Preiserwartungen nicht durchgesetzt werden können.

#### **Risiken aus Zukäufen**

Bei Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen besteht die Möglichkeit, dass Businesspläne aus Zukäufen nicht vollständig, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können. Die Entwicklung der zugekauften Bestände ist zudem von verschiedenen Faktoren abhängig: den zu erwartenden Mieten, der möglichen Leerstandsreduzierung, den Ausgaben für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, den angestrebten Privatisierungen, den erzielbaren Preisen für Abverkäufe nicht strategischer Einheiten sowie den Kosten des Integrationsprozesses. Die Integration neuer, größerer Bestände kann eine Reorganisation von Verwaltung, Management sowie internen Strukturen und Prozessen erfordern. Diese Faktoren können von unseren Einschätzungen abweichen und zu einem Nichterreichen der prognostizierten Ergebnisse oder zu erhöhten Risiken führen. Zur Minimierung dieser Risiken bedienen wir uns externer und interner Fachkräfte sowie eines fortlaufenden Projektcontrollings.

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

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. Im Anschluss erfolgt das erforderliche strukturierte Nachhalten und Überwachen der Verpflichtungen.

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

### **Objektrisiken**

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

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

Risiken sehen wir bei Instandhaltungsversäumnissen, Bauschäden oder unzureichendem Brandschutz. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen.

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

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

Die grundsätzliche Vermietbarkeit ist gewährleistet; der Leerstand im Bestand der GSW betrug zum 31. Dezember 2019 1,7 %. Bei der Bewertung der Immobilien ist der technische Zustand ein Bestandteil der Annahmen und damit berücksichtigt.

### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

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

#### **Risiko aus grundsätzlicher Unternehmenssteuerreform**

Die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Grunderwerbsteuergesetzes ist geplant. Die diskutierten Gesetzesänderungen hätten Auswirkungen auf die gesamte

Immobilienbranche. Die entsprechenden Gesetzentwürfe lagen im Berichtsjahr noch nicht vor.

### **Risiko aus Wertschwankung**

Die GSW bilanziert ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (das heißt Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden) zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value). Für die Höhe des Fair Value sind insbesondere die Entwicklung des Immobilientransaktionsmarkts insgesamt und die der regionalen Märkte sowie die konjunkturelle Entwicklung und das Zinsniveau maßgeblich. Es besteht daher das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts oder der allgemeinen konjunkturellen Lage sowie durch steigende Zinsen die von der Deutsche Wohnen 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 einen verzögerten Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvergaben sowie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätsengpässen führen.

### **Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten**

Nach den Refinanzierungen und Restrukturierungen der Darlehensportfolios stehen im Geschäftsjahr 2020 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 Deutsche Wohnen sind dies Finanzkennzahlen, die sich im Wesentlichen auf die Kapitaldienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio – DSCR/Interest Service Cover Ratio – ISCR) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit von den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen.

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



Schulden mit variablem Zinssatz und ist durch Zinsderivate im Wesentlichen abgesichert. Wir verweisen hierzu auf unsere Angaben im Konzernanhang.

### **Risiken aus Steuerrecht**

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die GSW hat zum Beispiel aktive latente Steuern in Höhe von EUR 69,3 Mio. auf Verlustvorträge gebildet. Sollte die Nutzung von Verlustvorträgen zeitlich befristet oder sogar ganz versagt werden, würde in entsprechender Höhe ein Aufwand aus der Abschreibung dieser aktiven latenten Steuern entstehen.

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

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

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

### **Investitionsrisiken**

Folgende Risiken dieser Risikokategorie werden als wesentlich (schwerwiegend) klassifiziert:

Bei Genehmigungsverfahren kann es aufgrund personeller Unterbesetzung der Bauämter zu Verzögerungen kommen.

Die Beseitigung von Kontaminationen oder Schadstoffen bei Investitionen kann aufwendiger werden als ursprünglich kalkuliert.

Aufgrund der hohen Nachfrage können sich Baumaterialien verteuern.

Für Dienstleistungen im Segment Bau, Handwerk und Planung ist es derzeit schwierig, Fachkräfte und Lieferanten zu finden. Infolgedessen sind Baukostensteigerungen oder Bauverzögerungen möglich, die wiederum in einer Verschlechterung der Renditeziele oder im Zurückstellen von Investitionen resultieren könnten. Daher erfolgt eine kontinuierliche Neubewertung von Investitionsentscheidungen.

Die nachfolgenden Risiken werden aktuell als nicht wesentlich eingestuft:

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

Einen negativen Effekt könnten Baustoppverfügungen und fehlende Baugenehmigungen haben, da diese gegebenenfalls zu ungeplanten Kosten und

Bauverzug führen. Die Umsetzung von geänderten gesetzlichen Grundlagen könnte erhöhte Aufwendungen nach sich ziehen.

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

### **4.3. Chancen der künftigen Entwicklung**

Im Geschäftsjahr 2019 konnte die GSW wichtige Weichen für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung stellen.

Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren betriebene Konzentration und Ausrichtung des Portfolios auf die Metropolregion Berlin unter Beibehaltung unserer konservativen Kapitalstruktur weiteres Wertsteigerungspotenzial in der Zukunft.

#### **Chancen aufgrund von Marktentwicklungen oder Trends**

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

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

Das im Eigentum der GSW befindliche Wohnportfolio weist weitere Wachstumspotenziale auf.

#### **Finanzielle Chancen**

Die Finanzierungsstruktur der GSW ist sehr stabil und flexibel. Der Konzern ist langfristig finanziert und weist einen geringen Verschuldungsgrad (LTV) auf. Unser Geschäftsmodell ist bei unseren Bankpartnern etabliert.

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

#### **Chancen aus Investitionen**

Um die Qualität des Bestands weiter zu erhöhen, investieren wir in unsere Immobilien. Zudem haben wir ein Nachverdichtungs- und Neubauprogramm verabschiedet, um die bestehenden Flächenreserven zu nutzen. Die Chancen liegen dabei nicht in der Erfüllung von kurzfristigen Renditeerwartungen, sondern in nachhaltiger Investition und Wertschaffung.

Im Bewusstsein der eigenen unternehmerischen Verantwortung sowie im Kontext ihrer Nachhaltigkeitsstrategie stellt sich die GSW den gesellschaftlichen Herausforderungen der Energiewende und der Digitalisierung. Vor diesem Hintergrund

werden einerseits Investitionsmaßnahmen mit dem Ziel energetischer Effizienzsteigerung und CO<sub>2</sub>-Vermeidung in Wärmeerzeugungsanlagen getätigt. Zum anderen investieren wir bereits heute in multimediale Infrastrukturen, um den digitalen Kundenbedürfnissen auch in der Zukunft genügen zu können.

## 5. Prognosebericht

### *Vergleich der Prognosen 2019 mit den Ergebnissen*

Das Geschäftsjahr 2019 schließt die GSW Gruppe mit einem FFO (ohne Verkauf) in Höhe von EUR 166,0 Mio. ab, welcher über der Prognose von rund EUR 140 Mio. liegt. Dies ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung des Vermietungsergebnisses zurückzuführen, welches mit EUR 193,8 Mio. ebenfalls oberhalb der prognostizierten Bandbreite zwischen EUR 180 Mio. und EUR 185 Mio. liegt. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die positive Entwicklung der Erlöse aus Vertragsmieten im Geschäftsjahr. Die laufenden Zinsaufwendungen liegen mit EUR 32,9 Mio. im Rahmen unserer Planung von rund EUR 33,0 Mio. Der Verschuldungsgrad (LTV) blieb mit 26,1 % (Vorjahr: 22,7 %) weiterhin stabil im Korridor zwischen 20 % und 30 % und entspricht somit unserer Prognose.

### *Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Nach Einschätzung des DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) sind erste Zeichen erkennbar, die auf eine langsame Erholung der Konjunktur in Deutschland hinweisen. Die Auslandsnachfrage soll ihren moderaten Aufwärtstrend fortsetzen und damit die Industrieproduktion beleben. Nach 0,5 % im vergangenen Jahr wird für die deutsche Wirtschaft für das Jahr 2020 ein Wachstum um 1,2 % und für 2021 ein Plus von 1,4 % prognostiziert.<sup>22</sup> Durch die Verbreitung des Coronavirus (SARS-CoV-2) können sich zusätzliche Unsicherheiten für das BIP-Wachstum ergeben. Die GSW hat als Resultat des fortlaufenden Risikomanagementprozesses die Coronapandemie zum Aufstellungsdatum als nicht wesentliches Risiko für den Konzern identifiziert. Das bedeutet, dass die GSW zu diesem Zeitpunkt nicht davon ausgeht, dass die Pandemie wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns haben wird. Nichtsdestotrotz sind die weiteren Konsequenzen der Pandemie auf die Finanz- sowie Immobilienmärkte aufgrund der aktuellen Unsicherheiten schlussendlich nicht abschätzbar.

### *Deutscher Wohnungsmarkt*

Ernst & Young Real Estate geht in seinem jüngsten Trendbarometer für den Immobilien-Investmentmarkt davon aus, dass sich das Investmentvolumen auch 2020 auf einem hohen Niveau bewegt. Immobilieninvestments werden von den Befragten weiterhin zu einem weit überwiegenden Teil als „attraktiv“ beziehungsweise „sehr attraktiv“ eingeschätzt.<sup>23</sup>

Laut Institut der deutschen Wirtschaft wurden beziehungsweise werden in Deutschland in den Jahren 2019 und 2020 knapp 342.000 neue Wohnungen benötigt. Die Bautätigkeit hinkt dem Bedarf mit zuletzt 287.000 fertiggestellten Wohnungen deutlich hinterher. Die hohe Auslastung der Bauwirtschaft, der Fachkräftemangel im Baugewerbe und langwierige Prozesse lassen eine Ausweitung der Bautätigkeiten auf über 300.000 Wohnungen pro Jahr als unwahrscheinlich erscheinen. In fast allen Großstädten wurde die Bautätigkeit zuletzt spürbar ausgeweitet, dennoch ist dies immer noch nicht ausreichend, um den Bedarf zu befriedigen. Insbesondere in Berlin,

---

<sup>22</sup> DIW Wochenbericht Nr. 50/2019

<sup>23</sup> Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020, Januar 2020

München, Stuttgart und Köln bedarf es langfristig einer deutlichen Steigerung der Bautätigkeit.<sup>24</sup>

In Berlin müssen laut bulwiengesa-Prognose bis 2030 jährlich mindestens 19.000 neue Wohnungen entstehen, um die vorhandene Nachfrage zu decken. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geplanten neuen Wohnungen werden nicht ausreichen, um den künftigen Bedarf angesichts steigender Bevölkerungszahlen zu decken. Sollte die Bautätigkeit nicht kurzfristig spürbar anziehen, wird es zu dramatischen Wohnungsengpässen und Marktverzerrungen kommen.<sup>25</sup> Erschwerend hinzu kommen die zunehmenden Regulierungen und drastischen Eingriffe der kommunalen Wohnungspolitik, die zu einer großen Unsicherheit bei Investoren und Projektentwicklern führen. Angesichts des massiven Nachfrageüberhangs könnte nur ein großflächiger zusammenhängender Wohnungsneubau für eine deutliche Entlastung sorgen.<sup>26</sup>

Die Wohnungsmarktsituation an den Top-Standorten wird sich in absehbarer Zeit nicht spürbar entspannen. Deshalb werden die Wohnungsmieten ihren Aufwärtstrend trotz des kräftigen Anstiegs in den letzten Jahren voraussichtlich fortsetzen.<sup>27</sup>

Es wird als nicht wahrscheinlich angesehen, dass die Europäische Zentralbank (EZB) in absehbarer Zeit von ihrer Niedrigzinspolitik abrückt. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Kapitalanlagen begünstigen daher voraussichtlich weiterhin die Nachfrage nach Wohneigentum.

### *Prognose für das Geschäftsjahr 2020*

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung und berücksichtigt die Anwendung des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). 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. In die Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnungsmarkts eingeflossen. Ferner stellt die Prognose ein Basisszenario dar, das heißt, sie beinhaltet keine weiteren Zukäufe und opportunistischen Verkäufe, es sei denn, diese waren zum Zeitpunkt der Planung bereits notariell beurkundet.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir einen FFO I in der Bandbreite zwischen EUR 140 Mio. und EUR 160 Mio.

---

<sup>24</sup> Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Report 28/2019, „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?“

<sup>25</sup> Bulwiengesa, Wohnungsmarktstudie Berlin, 19. August 2018

<sup>26</sup> JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2019

<sup>27</sup> JLL, Pressemitteilung vom 23.01.2020

## 6. Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht beschreibt 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 gesondertes Vergütungssystem für den Vorstand der GSW Immobilien AG ist nicht in Kraft. Die Vorstände der GSW Immobilien AG haben Anstellungsverträge bei der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE beziehungsweise bei mit der Deutsche Wohnen SE verbundenen Gesellschaften und werden durch diese vergütet. Das Vergütungssystem für den Vorstand der Deutsche Wohnen SE und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen SE werden durch den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE festgelegt und in regelmäßigen Abständen überprüft. Die Vergütung wird durch das Aktiengesetz (AktG) geregelt, ergänzt um die Vorschriften des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 (DCGK 2017). Kriterien für die Angemessenheit der Vorstandsvergütung sind sowohl die Aufgaben des einzelnen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens als auch die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und der Vergütungsstruktur in der Gesellschaft. Insgesamt ist das Vergütungssystem auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Sämtliche Vorstandsverträge sehen eine Ausgleichszahlung für den Fall vor, dass die Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund vorzeitig endet. Sie ist auf maximal zwei Jahresvergütungen begrenzt (Abfindungs-Cap) und vergütet nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sehen die Verträge ebenfalls eine Ausgleichszahlung vor, die im Einklang mit Ziffer 4.2.3. des DCGK 2017 auf maximal drei Jahresvergütungen beschränkt ist. Die Vorstandsmitglieder erhalten neben einer Fixvergütung eine variable kurzfristige sowie eine variable langfristige Vergütung. Die variable kurzfristige Vergütungskomponente orientiert sich an kurzfristigen Unternehmenszielen. Mit der variablen langfristigen Vergütungskomponente sollen die Vorstände, die die Unternehmensstrategie gestalten und umsetzen und damit maßgeblich für die Wertentwicklung der Gesellschaft verantwortlich sind, an den wirtschaftlichen Risiken und Chancen der Gesellschaft teilhaben. Die variablen Vergütungen können bei Nichterreichen von Zielen verfallen und sind anderenfalls jeweils mit einer Höchstgrenze versehen. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands Sachbezüge in Form von Versicherungsbeiträgen, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln und Firmenfahrzeugen. Zusätzlich sehen die Verträge für den Fall von außerordentlichen Entwicklungen vor, dass der Aufsichtsrat eine Sondervergütung bewilligen kann. Eine Altersversorgung ist nicht vereinbart.

Die Anstellungsverträge mit der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE sehen vor, dass für die Übernahme von Vorstandsmandaten bei Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen SE kein zusätzlicher Vergütungsanspruch besteht. Dementsprechend gewährt die GSW Immobilien AG den Vorstandsmitgliedern keine weiteren Bezüge (Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Bezugsrechte, sonstige aktienbasierte Vergütungen, Aufwandsentschädigungen, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art).

## Vergütungen der Vorstandsmitglieder

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 Urbansky Vorstandsvorsitzender seit 1. Oktober 2019				Dr. Kathrin Wolff Vorstandsmitglied seit 1. Januar 2015			
	2019	2018	2019	2019	2019	2018	2019	2019
			(Min)	(Max)			(Min)	(Max)
Festvergütung	19	0	19	19	24	24	24	24
Nebenleistungen	1	0	1	1	4	4	4	4
<b>Summe Fest</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>
Short Term Incentive	13	0	0	16	10	10	0	13
Long Term Incentive	66	0	0	9	18	18	0	27
<b>Summe Variabel</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>40</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>45</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>28</b>	<b>68</b>

Name Funktion Bestellung	Lars Wittan Vorstandsvorsitzender 14. Januar 2014 bis 30. September 2019			
	2019	2018	2019	2019
			(Min)	(Max)
Festvergütung	71	94	71	71
Nebenleistungen	5	6	5	5
<b>Summe Fest</b>	<b>76</b>	<b>100</b>	<b>76</b>	<b>76</b>
Short Term Incentive	45	60	0	56
Long Term Incentive	49	65	0	74
<b>Summe Variabel</b>	<b>94</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>130</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>170</b>	<b>225</b>	<b>76</b>	<b>206</b>

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. Die Gesamtbezüge, die in 2019 an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans oder deren Hinterbliebene gewährt worden sind, betragen insgesamt brutto EUR 141.335,97.

## Vergütungssystem des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8.10 der Satzung geregelt. Diese wurde durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Juni 2019 geändert und enthält nunmehr folgende Regelung:

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von EUR 7.500,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält EUR 10.000,00, ein stellvertretender Vorsitzender erhält EUR 8.750,00 als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung

### *Vergütungen von Mitgliedern des Aufsichtsrats*

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr rund TEUR 26,3 (Vorjahr: TEUR 114,9) netto ohne Umsatzsteuer; davon entfallen auf Herrn Grosse TEUR 10,0 netto, Herrn Sonnberg rund TEUR 8,8 netto und Frau Heyer TEUR 7,5 netto. Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.

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

### *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 2019 bestanden keine Ermächtigungen zur Aktienaussgabe oder zum Rückerwerb von Aktien.

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

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

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

### *Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen*

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

## 8. Unternehmensführung

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

Berlin, 19. März 2020



Lars Urbansky  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff  
Vorstand

**GSW Immobilien AG, Berlin**  
**Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 125788 B**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2019**

AKTIVA	31.12.2019		31.12.2018		PASSIVA	31.12.2019		31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>					<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		56.676.960,00		56.676.960,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.076.525.354,23		2.093.922.777,65		<b>II. Kapitalrücklage</b>		491.372.015,18		491.372.015,18
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	34.262.281,96		45.628.793,37		<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
3. Grundstücke ohne Bauten	38.764.760,27		38.571.706,08		Andere Gewinnrücklagen		6.229.594,77		6.229.594,77
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.469.567,98		7.390.448,77		<b>IV. Bilanzgewinn</b>				
5. Bauten auf fremden Grundstücken	40.334,86		45.483,99				621.090.189,31		613.104.810,31
6. Technische Anlagen	123,50		494,00				<u>1.175.368.759,26</u>		<u>1.167.383.380,26</u>
7. Anlagen im Bau	158.032.191,77		96.451.461,58						
8. Geleistete Anzahlungen	<u>4.387.493,78</u>		<u>5.466.235,83</u>						
		2.317.482.108,35		2.287.477.401,27	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
<b>II. Finanzanlagen</b>					1. Rückstellungen für Pensionen	1.660.865,00		1.648.464,00	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	194.342.433,32		263.062.432,32		2. Steuerrückstellungen	0,00		396.962,25	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	429.825.000,00		81.500.000,00		3. Sonstige Rückstellungen	<u>32.221.241,68</u>		<u>46.882.123,64</u>	
3. Beteiligungen	3.285.451,28		3.285.453,28				33.882.106,68		48.927.549,89
4. Sonstige Ausleihungen	<u>693.753,63</u>		<u>721.333,22</u>						
		<u>628.146.638,23</u>		<u>348.569.218,82</u>	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
		<u>2.945.628.746,58</u>		<u>2.636.046.620,09</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.820.613.059,81		1.735.406.931,34	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	454.088,46		454.088,46	
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>					3. Erhaltene Anzahlungen	103.520.932,62		100.881.419,77	
1. Grundstücke ohne Bauten	1.144.022,42		1.828.419,51		4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.620.926,77		9.944.596,46	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	6.484.766,52		7.936.260,95		5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.336.794,56		8.020.255,08	
3. Unfertige Leistungen	95.295.649,75		92.037.257,12		6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.321.129,35		4.972.923,71	
4. Andere Vorräte	<u>75.113,20</u>		<u>41.850,25</u>		7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.041,27		104.966,21	
		102.999.551,89		101.843.787,83	8. Sonstige Verbindlichkeiten	49.877,96		50.778,75	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					- davon aus Steuern EUR 22.285,61 (Vorjahr: EUR 24.298,74)		1.946.917.850,80		1.859.835.959,78
1. Forderungen aus Vermietung	2.637.131,42		2.265.393,72		<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	50.000,00		96,61				7.101.353,36		7.239.137,96
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.876,02		68.993,94						
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	69.225.405,04		318.061.373,09						
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>39.644.892,83</u>		<u>21.781.087,10</u>						
		111.585.305,31		342.176.944,46					
<b>III. Flüssige Mittel</b>									
		411.118,26		388.151,20					
		<u>214.995.975,46</u>		<u>444.408.883,49</u>					
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>									
		2.645.348,06		2.930.524,31					
		<u>3.163.270.070,10</u>		<u>3.083.386.027,89</u>			<u>3.163.270.070,10</u>		<u>3.083.386.027,89</u>

## GSW Immobilien AG, Berlin

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	2019		2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	296.165.788,06		284.961.639,00	
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.081.400,00		2.875.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	27.752,35		31.322,35	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.413,50</u>		<u>3.514,01</u>	
		299.279.353,91		287.871.475,36
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		3.252.250,63		2.377.260,67
3. Sonstige betriebliche Erträge		43.764.690,48		25.545.895,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-188.149.757,01		-169.030.687,19	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.262.701,26		-1.479.359,19	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-2.294,86</u>		<u>0,00</u>	
		-190.414.753,13		-170.510.046,38
5. Personalaufwand				
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-109.093,13</u>		<u>-115.533,70</u>	
- davon für Altersversorgung EUR 109.093,13 (Vorjahr: EUR 115.273,58)		-109.093,13		-115.533,70
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		-46.172.640,00		-42.984.435,55
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 1.920.880,79 (Vorjahr: EUR 622.573,08)				
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-24.156.610,00		-99.796.862,25
8. Erträge aus Beteiligungen		301.736,87		24.914,38
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 301.736,87 (Vorjahr: EUR 11.432,69)				
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		12.643.387,88		13.825.697,04
10. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens		2.662.746,24		480.617,42
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.662.746,24 (Vorjahr: EUR 480.617,42)				
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		132.777,23		333.188,11
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 107.545,06 (Vorjahr: EUR 113.917,96)				
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-48.154,11		-204.570,04
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00		-1.854.080,28
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-27.675.780,75		-25.161.297,03
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 156.585,87 (Vorjahr: EUR 0,00)				
- davon aus der Abzinsung EUR 55.436,93 (Vorjahr: EUR 77.748,91)				
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>969.041,56</u>		<u>-5.467.687,50</u>
16. Ergebnis nach Steuern		74.428.953,68		-15.635.464,43
17. Sonstige Steuern		<u>12.904.169,32</u>		<u>-13.999.326,16</u>
18. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		<u>87.333.123,00</u>		<u>-29.634.790,59</u>
19. Gewinnvortrag		<u>533.757.066,31</u>		<u>642.739.600,90</u>
20. Bilanzgewinn		<u>621.090.189,31</u>		<u>613.104.810,31</u>

## **A N H A N G 2019**

---

### **GSW Immobilien AG, Berlin**

#### **I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS**

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

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

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

Die Bilanz ist um Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

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

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

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

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

#### **II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

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

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

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag erfolgt jeweils eine Bewertung der Immobilienbestände zum beizulegenden Wert, auf dessen Grundlage ein Niederstwerttest durchgeführt wird. Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung erfolgt die Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Bestehen die Gründe für eine dauerhafte Wertminderung nicht mehr, wird eine Wertaufholung nach § 253 Absatz 5 HGB maximal auf die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen.

Als beizulegender Zeitwert der Immobilien werden jene für den IFRS Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, ermittelten beizulegenden Zeitwerte verwendet. Diese Ermittlung per 31. Dezember 2019 erfolgte im Rahmen einer internen Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand für die Wohn- und Geschäftsbauten sowie für die unbebauten Grundstücke durch Jones Lang LaSalle SE, 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 – bei dauerhaften Wertminderungen vermindert um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert – angesetzt. Wesentlicher Werttreiber bei der Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an Immobilien. Bestehen die Gründe für eine dauerhafte Wertminderung nicht mehr, wird eine Wertaufholung nach § 253 Absatz 5 HGB vorgenommen.

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

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

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

Die flüssigen Mittel werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

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

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

Sämtliche Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sind wie im Vorjahr nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den „Generationen-Richttafeln 2018G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Es wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Zinssatz von 2,71 % p.a. zum 31. Dezember 2019 (Vorjahr: 3,21 % p.a.) zugrunde gelegt, der sich unter Anwendung von § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB als durchschnittlicher Marktzinssatz aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren bei einer angenommenen Restlaufzeit von pauschal 15 Jahren ergibt. Ergebnisauswirkungen aus der Veränderung von Zinssätzen werden im Personalaufwand ausgewiesen. Dabei wurden Einkommenssteigerungen von 2,50 % p.a. (Vorjahr: 2,50 % p.a.), Erhöhungen der Beitragsbemessungsgrenze von 3,00 % p.a. (Vorjahr: 2,25 % p.a.) und Rentenanpassungen von 1,75 % p.a. (Vorjahr: 1,75 % p.a.) berücksichtigt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

### III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### (1) Anlagevermögen

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

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

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00 %		5.243,7	382,4	2019
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00 %		1.099,3	0,0	2019
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00 %		80.441,2	2.073,1	2019
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00 %		3.777,3	0,0	2019
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	78,19 %		-5.275,4	248,2	2019
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00 %		1.449,2	126,7	2019

## Anlage 1.3

GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 %		15.255,7	0,0	2019
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00 %		443,3	20,6	2019
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00 %	(*)	30.702,3	6.692,6	2019
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44 %		-9.028,7	644,0	2019
Long Island Investments S.A., Luxemburg	100,00 %		610,6	-386,3	2019
SIWOGE 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00 %		9.174,7	1.361,9	2018
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00 %		3.986,4	1.296,5	2019
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00 %	(*)	850,9	0,0	2019
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00 %		24,8	-2,6	2018
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90 %		1,0	339,8	2019
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00 %		89,9	-24,7	2019
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 %		92,6	-23,3	2019

(\*) Es besteht eine mittelbare Beteiligung

Die Ausschüttung aus der Kapitalrücklage eines Tochterunternehmens von EUR 75,0 Mio führte in gleicher Höhe zu Abgängen bei den Finanzanlagen.

Aus der Umfinanzierung verbundener Unternehmen ergaben sich Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 429,8 Mio. (Vorjahr: EUR 81,5 Mio.).

### (2) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter den unfertigen Leistungen werden Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 95,3 Mio. (Vorjahr: EUR 92,0 Mio.) ausgewiesen.

### (3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 69,2 Mio. (Vorjahr: EUR 318,1 Mio.) enthalten Forderungen aus Cash Pooling in Höhe von EUR 47,5 Mio. (Vorjahr: EUR 294,9 Mio.), Forderungen aus Darlehen in Höhe von EUR 8,6 Mio. (Vorjahr:



EUR 8,6 Mio.), sowie sonstige Forderungen im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen in Höhe von EUR 13,2 Mio. (Vorjahr: EUR 14,5 Mio.).

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

### **(4) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Disagien in Höhe von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 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:

1. Aufgrund unterschiedlicher Berücksichtigung von Preissteigerungen und Abzinsung nach Handels- und Steuerrecht bestehen Differenzen in den Pensionsrückstellungen und in den sonstigen Rückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
2. Aufgrund der Verteilung des Aufwandes aus der Erstanwendung der Heubeck-Generationen-Richttafeln 2018G in der Steuerbilanz über 3 Jahre, während dieser Aufwand in der Handelsbilanz im Geschäftsjahr 2018 in voller Höhe realisiert worden ist, bestehen Differenzen in den Pensionsrückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
3. Es bestehen steuerliche Verlustvorträge, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
4. 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 aktiven latenten Steuern verzichtet.

### **(6) Eigenkapital**

#### **Gezeichnetes Kapital**

Das gezeichnete Kapital der GSW beträgt zum 31. Dezember 2019 unverändert EUR 56.676.960 (Vorjahr: EUR 56.676.960) und ist eingeteilt in eine entsprechende Anzahl ausgegebener Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und eingezahlt.

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

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

### **Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2019 EUR 491,4 Mio. (Vorjahr: EUR 491,4 Mio.).

### **Gewinnrücklagen**

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2019 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 abzutinsen 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 Instandhaltung in Höhe von EUR 23,6 Mio. (Vorjahr: EUR 22,4 Mio.) sowie ausstehende Rechnungen aus Zukäufen in Höhe von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 16,8 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 102,2 Mio. (Vorjahr: EUR 99,8 Mio.) Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Weitere EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) betreffen erhaltene Anzahlungen aus Grundstücksverkäufen.

### **(11) Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten entfällt mit EUR 7,1 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 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 29,5 Mio.

## **IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **(13) Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von EUR 24,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,7 Mio.), Erträge aus Erstattungen von Versicherungen von EUR 6,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5,7 Mio.), Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagen in Höhe von EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.), Erträge aus der Wertaufholung von Immobilien in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.)

### **(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Geschäftsbesorgungen in Höhe von EUR 17,1 Mio. (Vorjahr: EUR 15,9 Mio.), Beratungs- und Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Vertrieb in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.), Abschreibungen und Wertberichtigungen von Mietforderungen und sonstigen Forderungen in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.), Beratungs-, Prüfungs- und Gerichtskosten in Höhe von EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) sowie im Vorjahr Aufwendungen aus der Verschmelzung von Tochtergesellschaften von EUR 75,0 Mio.

### **(15) Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 0,05 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.)

### **(16) Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

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

### **(17) Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern enthalten in Höhe von EUR 13,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) Auflösungen von Rückstellungen für Grunderwerbsteuer aus Zukäufen.

## **V. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

### **Haftungsverhältnisse**

Zum 31. Dezember 2019 bestehen keine Bankbürgschaften.

Zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Darlehen der verbundenen Unternehmen GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin, sowie GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin, wurden Schuldanerkenntnisse bzw. Garantieerklärungen über EUR 52,0 Mio. gegenüber verschiedenen Banken durch die GSW Immobilien AG abgegeben. Diese valutieren Ende 2019 mit EUR 28,3 Mio. Die Gesellschaft wird aus den abgegebenen Garantieerklärungen in Anspruch genommen, sofern die von den Banken gewährten Darlehen nicht bedient werden können. Die GSW haftet über die

Pflichteinlage hinaus bei der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs-KG, Berlin, mit einem Kapital von EUR 18,9 Mio.

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

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

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

	bis zu einem Jahr TEUR	über ein bis fünf Jahre TEUR	mehr als fünf Jahre TEUR	Summe TEUR
Erbpachtverträge	328,7	1.314,9	14.554,8	16.198,4
Langfristige Verträge	132,1	59,5	0	191,6
Ankaufsverträge	40.550,0	0	0	40.550,0
Bestellobligo aus Bauaufträgen	75.820,9	0	0	75.820,9
Summe	116.831,8	1.374,4	14.554,8	132.760,9

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

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit Fördermittel als Investitionszuschüsse für Sanierungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. erhalten. Die Einhaltung der Förderbedingungen wird bis 2024 überwacht und kann zu Rückzahlungsverpflichtungen führen.

**VII. SONSTIGE ANGABEN**

Die Gesellschaft beschäftigte wie im Vorjahr keine 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 Urbansky, BA Immobilienwirtschaft, Vorsitzender des Vorstandes (seit 01. Oktober 2019)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GEHAG GmbH*, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li> <li>• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> <li>• GEHAG Vierte Beteiligung SE*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> </ul>

- Dr. Kathrin Wolff, Dipl.-Geographin
- GEHAG Vierte Beteiligung SE\*, Berlin (Vorsitzende des Aufsichtsrats)
  - GEHAG GmbH\*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 27.08.2019)
  - Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH\*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
  - Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH\*, Frankfurt am Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats bis 31.05.2019)
  - Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH\*, Frankfurt am Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats bis 31.05.2019)
  - RMW Projekt GmbH\*, Frankfurt am Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats bis 31.05.2019)
- Lars Wittan, Dipl.-Betriebswirt,  
Vorsitzender des Vorstandes (bis 30. September 2019)
- Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH\*, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 30.09.2019)

\* Gesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr von der Gesellschaft keine Bezüge.

Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.). Ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene haben in 2019 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	<b>Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG</b>
Philip Grosse Vorsitzender	Vorstand (CFO) Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GEHAG GmbH*, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li> <li>• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 01.09.2019, Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 11.12.2019)</li> <li>• Commerzbank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Regionalbeirats Ost seit 01.01.2019)</li> </ul>
Dirk Sonnberg Stellvertretender Vorsitzender	Managing Director Legal/Compliance Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>

Daniela Heyer	Mitglied verschiedener Aufsichtsräte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GEHAG GmbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 31.05.2019)</li> <li>• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 31.05.2019)</li> <li>• Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH*, Frankfurt am Main (Vorsitzende des Beirats bis 31.05.2019)</li> <li>• Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH*, Frankfurt am Main (Vorsitzende des Beirats bis 31.05.2019)</li> <li>• RMW Projekt GmbH*, Frankfurt am Main (Vorsitzende des Beirats bis 31.05.2019)</li> </ul>
---------------	--------------------------------------	---

\* Gesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns

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

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von EUR 7.500,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält EUR 10.000,00, ein stellvertretender Vorsitzender erhält EUR 8.750,00 als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat 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:

<b>Gremien</b>		<b>TEUR (netto) 2019</b>	<b>TEUR (netto) 2018</b>
Philip Grosse	Vorsitzender des Aufsichtsrates	10,0	28,7
Dirk Sonnberg	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates	8,8	19,1
Daniela Heyer	Mitglied des Aufsichtsrates	7,5	3,9
<b>Summe</b>		<b>26,3</b>	<b>51,7</b>

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

Ansprüche aus Vorschüssen, Krediten oder Bürgschaften an Mitglieder Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates.

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

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

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

## VIII. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN

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

### A. Wesentliche Beteiligungen

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

#### I.

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

#### II.

### Stimmrechtsmitteilung

#### 1. Angaben zum Emittenten

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

#### 2. Grund der Mitteilung

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

#### 3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name:	Registrierter Sitz und Staat:
-------	-------------------------------

Ärzteversorgung Westfalen-Lippe, Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe, KdöR	Münster Deutschland
--	------------------------

**4. Namen der Aktionäre**

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

□

**5. Datum der Schwellenberührung**

30.01.2017

**6. Gesamtstimmrechtsanteile**

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

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

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

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

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

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

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungs- zeitraum / Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
					%
			<b>Summe</b>		%

**8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen**

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



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

**9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG**

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

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

**10. Sonstige Erläuterungen:**

**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 %
<b>Summe</b>	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 %
				%
				%
		<b>Summe</b>		%

### 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 %
					%
					%
			<b>Summe</b>		%

## 8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht
X Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melderrelevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).
Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

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

## 9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

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

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

## 10. Sonstige Erläuterungen:

□

## B. Stimmrechtsmitteilungen im Geschäftsjahr bis zum Aufstellungsstichtag

Die GSW Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2019 und nach dem Geschäftsjahresende bis zum Aufstellungsstichtag über die unter A genannten

Mitteilungen hinaus keine Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG erhalten.

### **IX. KONZERNABSCHLUSS/ANGABEN ZU MUTTERUNTERNEHMEN**

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

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

### **X. NACHTRAGSBERICHT**

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (kurz: Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Da die Verfassungskonformität des Gesetzes umstritten ist, sind bereits verschiedene Klagen, u.a. vor dem Bundesverfassungsgericht, angekündigt. Es ist mit einer gerichtlichen Überprüfung zu rechnen.

Das Gesetz regelt einen Mietestopp für fünf Jahre, wobei die bis zum 18. Juni 2019 wirksam nach BGB vereinbarte Miete nicht überschritten werden darf. Ausnahmen betreffen Neubauten ab 2014, Trägerwohnungen, öffentlich geförderten Wohnungsneubau, Wohnheime sowie unbewohnbaren Wohnraum, der entsprechend wiederhergestellt wird. Ferner ist eine Regelung zu Mietobergrenzen geschaffen worden. Diese Obergrenzen reichen von 3,92 bis 9,80 EUR/m<sup>2</sup> und orientieren sich im Kern an den Mieten des Berliner Mietspiegels 2013. Eine höhere Miete ist außerdem grundsätzlich auf das zulässige Niveau zu abzusenken, was neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes vorzunehmen ist. Modernisierungen, auch notwendige energetische Sanierungen, dürfen nur in Höhe von 1,00 EUR/m<sup>2</sup> umgelegt werden.

Es besteht das Risiko, dass sich insbesondere in Abhängigkeit der verfassungsrechtlichen Beurteilung des Mietendeckels zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen reduzieren. Gegenläufig könnten sich insbesondere geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) auf die beizulegenden Zeitwerte der Wohn- und Geschäftsbauten auswirken. Per Saldo sind die Auswirkungen des Mietendeckels aktuell noch nicht absehbar, jedoch sind derzeit keine Auswirkungen auf die Kaufpreise am Berliner Wohnimmobilienmarkt erkennbar.

Von diesem Gesetz sind Berliner Wohnungen der Gesellschaft mit einer annualisierten Vertragsmiete in Höhe von rund EUR 165,1 Mio. am Abschlussstichtag betroffen. Für die Geltungsdauer des Gesetzes schätzen wir als Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft die Effekte potentieller Mietsenkungen bei Bestandsmietern sowie im Rahmen der Neuvermietung in Summe auf bis zu rund EUR 11,8 Mio. p.a., die sich in den Jahren 2020 bis 2024 bei einer durchschnittlichen Fluktuation von 7% p.a. aufbauen, ein. Eine negative Auswirkung auf die Immobilienbewertung und die Bewertung von Beteiligungen sowie deren Beteiligungsergebnisse und damit auf die Vermögenslage der Gesellschaft können wir nicht ausschließen.

Ferner hat die GSW im März 2020 zwei unbebaute Grundstücke zu einem Kaufpreis von knapp EUR 110 Mio. erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel wird für Q2 oder Q3 2020 erwartet.

Die GSW hat als Resultat des fortlaufenden Risikomanagementprozesses die Coronapandemie zum Aufstellungsdatum als nicht wesentliches Risiko für das Unternehmen identifiziert. Das bedeutet, dass die GSW zu diesem Zeitpunkt nicht davon ausgeht, dass die Pandemie wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens haben wird. Nichtsdestotrotz sind die weiteren Konsequenzen der Pandemie auf die Finanz- sowie Immobilienmärkte aufgrund der aktuellen Unsicherheiten schlussendlich nicht abschätzbar.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

## XI. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 621.090.189,31 setzt sich aus einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 613.104.810,31 abzüglich einer Dividendenausschüttung von EUR 79.347.744,00 und einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 87.333.123,00 zusammen.

Der Vorstand schlägt für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 1,40 je Aktie bzw. insgesamt EUR 79.347.744,00 vor.

Berlin, den 19. März 2020  
GSW Immobilien AG



Lars Urbansky  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff  
Vorstand

**GSW Immobilien AG, Berlin**  
**Entwicklung des Anlagevermögens 2019**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2019 EUR	01.01.2019 EUR	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2019 EUR	Buchwerte	
	01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR			Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibung EUR		31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>I. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.681.093.826,72	10.027.469,60	918.336,47	15.575.635,28	2.705.778.595,13	587.171.049,07	42.621.186,91	246.161,22	292.833,86	629.253.240,90	2.076.525.354,23	2.093.922.777,65
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	58.541.956,05	307.761,01	17.138.076,74	0,00	41.711.640,32	12.913.162,68	1.625.052,67	7.088.856,99	0,00	7.449.358,36	34.262.281,96	45.628.793,37
3. Grundstücke ohne Bauten	42.033.385,50	59.930,22	0,00	0,00	42.093.315,72	3.461.679,42	0,00	0,00	133.123,97	3.328.555,45	38.764.760,27	38.571.706,08
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.390.449,12	0,00	0,00	0,00	7.390.449,12	0,35	1.920.880,79	0,00	0,00	1.920.881,14	5.469.567,98	7.390.448,77
5. Bauten auf fremden Grundstücken	16.023.640,96	0,00	0,00	0,00	16.023.640,96	15.978.156,97	5.149,13	0,00	0,00	15.983.306,10	40.334,86	45.483,99
6. Technische Anlagen und Maschinen	4.609.265,31	0,00	0,00	0,00	4.609.265,31	4.608.771,31	370,50	0,00	0,00	4.609.141,81	123,50	494,00
7. Anlagen im Bau	96.451.461,58	71.943.239,67	253.110,03	-10.109.399,45	158.032.191,77	0,00	0,00	0,00	0,00	158.032.191,77	96.451.461,58	96.451.461,58
8. Geleistete Anzahlungen	5.466.235,83	4.387.493,78	0,00	-5.466.235,83	4.387.493,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.387.493,78	5.466.235,83
	<u>2.911.610.221,07</u>	<u>86.725.894,28</u>	<u>18.309.523,24</u>	<u>0,00</u>	<u>2.980.026.592,11</u>	<u>624.132.819,80</u>	<u>46.172.640,00</u>	<u>7.335.018,21</u>	<u>425.957,83</u>	<u>662.544.483,76</u>	<u>2.317.482.108,35</u>	<u>2.287.477.401,27</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	277.368.078,28	8.155,11	75.000.000,00	0,00	202.376.233,39	14.305.645,96	48.154,11	0,00	6.320.000,00	8.033.800,07	194.342.433,32	263.062.432,32
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	81.500.000,00	348.325.000,00	0,00	0,00	429.825.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	429.825.000,00	81.500.000,00
3. Beteiligungen	3.358.928,28	0,00	2,00	0,00	3.358.926,28	73.475,00	0,00	0,00	0,00	73.475,00	3.285.451,28	3.285.453,28
4. Sonstige Ausleihungen	721.333,22	0,00	27.579,59	0,00	693.753,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	693.753,63	721.333,22
	<u>362.948.339,78</u>	<u>348.333.155,11</u>	<u>75.027.581,59</u>	<u>0,00</u>	<u>636.253.913,30</u>	<u>14.379.120,96</u>	<u>48.154,11</u>	<u>0,00</u>	<u>6.320.000,00</u>	<u>8.107.275,07</u>	<u>628.146.638,23</u>	<u>348.569.218,82</u>
	<u>3.274.558.560,85</u>	<u>435.059.049,39</u>	<u>93.337.104,83</u>	<u>0,00</u>	<u>3.616.280.505,41</u>	<u>638.511.940,76</u>	<u>46.220.794,11</u>	<u>7.335.018,21</u>	<u>6.745.957,83</u>	<u>670.651.758,83</u>	<u>2.945.628.746,58</u>	<u>2.636.046.620,09</u>

## Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2019

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			Besicherung	Art
	EUR	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.820.613.059,81	13.787.052,14	515.656.850,57	1.291.169.157,10	1.820.613.059,81	GPR
Vorjahr	1.735.406.931,34	11.798.184,19	513.381.249,02	1.210.227.498,13	1.735.406.931,34	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	454.088,46	-	454.088,46	-	-	
Vorjahr	454.088,46	-	454.088,46	-	-	
Erhaltene Anzahlungen	103.520.932,62	103.520.932,62	-	-	-	
Vorjahr	100.881.419,77	100.881.419,77	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.620.926,77	10.620.926,77	-	-	-	
Vorjahr	9.944.596,46	9.944.596,46	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.336.794,56	8.731.814,32	604.980,24	-	-	
Vorjahr	8.020.255,08	7.402.702,50	617.552,58	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.321.129,35	2.321.129,35	-	-	-	
Vorjahr	4.972.923,71	4.972.923,71	-	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.041,27	1.041,27	-	-	-	
Vorjahr	104.966,21	104.966,21	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	49.877,96	49.877,96	-	-	-	
Vorjahr	50.778,75	50.778,75	-	-	-	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.946.917.850,80</b>	<b>139.032.774,43</b>	<b>516.715.919,27</b>	<b>1.291.169.157,10</b>	<b>1.820.613.059,81</b>	<b>GPR</b>
<b>Vorjahr</b>	<b>1.859.835.959,78</b>	<b>135.155.571,59</b>	<b>514.452.890,06</b>	<b>1.210.227.498,13</b>	<b>1.735.406.931,34</b>	<b>GPR</b>

GPR = Sicherung erfolgt durch Grundpfandrechte

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhaltet Verbindlichkeiten aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.724 (Vorjahr: TEUR 2.899) sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungen und im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organshaft in Höhe von TEUR 597 (Vorjahr: TEUR 2.074).

## **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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Lagebericht) der GSW Immobilien AG und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

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

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

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 unter den Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in Höhe von EUR 2.077 Mio sowie Grundstücke mit Geschäftsbauten in Höhe von EUR 34 Mio ausgewiesen.

Der Anteil dieser Posten an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 67 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

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

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

Die interne Bewertung und die Bewertung von JLL erfolgten auf den Bemessungsstichtag 31. Dezember 2019.

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



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

#### UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie des jährlichen Mietwachstums, 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 teilweise repräsentativen und teilweise risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir die bei der Bestimmung des immobilien-spezifischen jährlichen Mietwachstums sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Wir haben für bewusst ausgewählte Objekte auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

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

Zudem haben wir die von der GSW ermittelten beizulegenden Werte des Bestands an Wohn- und Geschäftsbauten mit beobachtbaren 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 Werten gedeckt sind.

#### UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

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

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

#### DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der GSW Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2019 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 194 Mio sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 430 Mio und Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 69 Mio ausgewiesen. Der Anteil dieser Posten an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 22 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

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

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

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

#### UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

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

Wir haben unsere Erkenntnisse aus der Prüfung der beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten bei der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen verwertet. Die Vorgehensweise in der Prüfung entspricht diesbezüglich der oben dargestellten Vorgehensweise bei der Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten.

Wir haben überprüft, dass die Buchwerte 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 Werten gedeckt sind, sowie nachvollzogen, ob ermittelte Ab- und Zuschreibungsbedarfe korrekt erfasst wurden.

## UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und der inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem

Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

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

Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

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

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

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 21. Juni 2019 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 18. Dezember 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Jahresabschlussprüfer der GSW Immobilien AG tätig.

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

## **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 23. März 2020

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Drotleff  
Wirtschaftsprüfer

gez. Kunisch  
Wirtschaftsprüfer

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 19. März 2020  
GSW Immobilien AG



Lars Urbansky  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff  
Stellvertretende Vorstandsvorsitzende