



GSW Immobilien AG, Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

und

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Inhaltsverzeichnis

I. Zusammengefasster Lagebericht 2016

II. Jahresabschluss

- 1. Bilanz zum 31. Dezember 2016**
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016**

3. Anhang 2016

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitspiegel

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

GSW Immobilien AG

Zusammengefasster Lagebericht 2016

Ab dem Geschäftsjahr 2015 stellt die Gesellschaft erstmals einen Zusammengefassten Lagebericht auf Grundlage des § 315 Abs. 3 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 AG. Die Rahmenbedingungen der GSW Immobilien AG entsprechen im Wesentlichen denen des Teilkonzerns und werden im Folgenden ausführlich beschrieben. Die wirtschaftliche Entwicklung der GSW Immobilien AG (Einzelabschluss) wird in Kapitel **3** separat dargestellt.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen des Konzerns.....	3
1.1.	Geschäftsmodell.....	3
1.2.	Strategie.....	3
1.3.	Steuerung.....	3
1.4.	Immobilienportfolio.....	5
2.	Wirtschaftsbericht.....	6
2.1.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	6
2.2.	Geschäftsverlauf.....	9
2.3.	Mitarbeiter.....	10
2.4.	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.....	11
2.4.1	Ertragslage.....	11
2.4.1.1	Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung.....	12
2.4.1.2	Ergebnis aus Verkauf.....	12
2.4.1.3	Verwaltungskosten.....	13
2.4.1.4	Finanzergebnis.....	13
2.4.1.5	Laufende Steuern und latente Steuern.....	13
2.4.2	Vermögens- und Finanzlage.....	14
2.4.3	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage.....	17
3.	Berichterstattung zum Einzelabschluss der GSW Immobilien AG.....	18
3.1	Grundlagen der GSW Immobilien AG.....	18
3.2	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage.....	18
3.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW AG.....	19
3.4	Prognose GSW AG.....	21
4.	Risiko- und Chancenbericht.....	22
4.1.	Risikomanagement.....	22
4.2.	Risikobericht.....	27
4.3.	Chancen der künftigen Entwicklung.....	33
5.	Prognosebericht.....	33
6.	Vergütungsbericht.....	35
7.	Übernahmerelevante Angaben.....	37
8.	Unternehmensführung.....	38

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 51.150 Wohnungen in Berlin ausgerichtet.

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

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

1.2. Strategie

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

1.3. Steuerung

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

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

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

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

Im Bereich Verkauf wird über die Verkaufspreise pro Quadratmeter sowie die Marge als Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis gesteuert. Dabei werden die

ermittelten Werte permanent mit den Planzahlen sowie mit dem Markt abgeglichen und bei Bedarf angepasst.

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

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

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

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

1.4. Immobilienportfolio

Portfoliosteuerung und -strategie

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

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

Portfoliobewertung

Die starke Nachfrage von in- und ausländischen Immobilieninvestoren nach größeren Wohnungspaketen hat sich auch im Jahr 2016 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 1.130 Mio. zum Stichtag wider. Der Großteil der Aufwertung stammt aus den Anpassungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, um der positiven Preis-/Marktentwicklung entsprechend Rechnung zu tragen. Die Marktbeobachtung hat gezeigt, dass insbesondere in den Core+ Standorten wie Berlin auch in diesem Jahr die Kaufpreiszuwächse deutlich stärker als die Mietentwicklung war, so dass dieser Preisentwicklung durch die Zinsanpassung Rechnung getragen werden musste. Das Bewertungsergebnis wurde von einem externen Gutachten von CB Richard Ellis bestätigt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2016	31.12.2015
Wohneinheiten	51.146	52.444
Wohnfläche in Tm ²	3.133	3.222
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	1.746	1.364
Vertragsmiete je m ² in EUR Wohnen	6,07	5,86
Like-for-like-Mietwachstum (Vermietungsbestand) in %	3,2	3,6
Wohnungsleerstand in %	2,1	2,3
Instandhaltungskosten je m ² /Jahr in EUR	10,15 ¹⁾	8,83 ¹⁾
Capex je m ² / Jahr in EUR	14,17 ¹⁾	7,20 ¹⁾

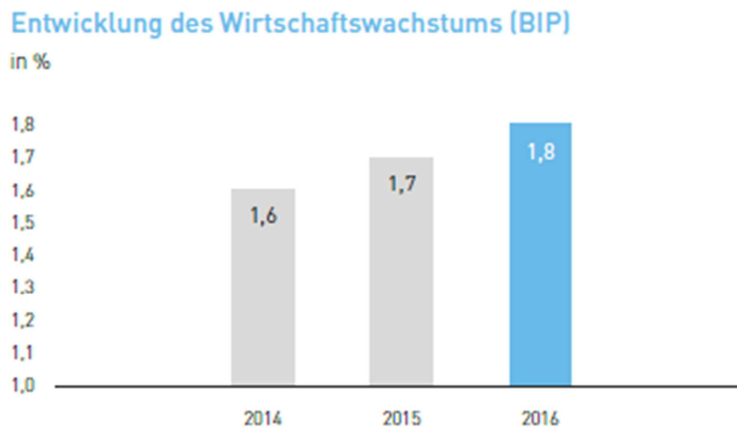
1) Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aufwärtstrend der deutschen Wirtschaft weiterhin intakt

Deutsches BIP um 1,8 % gewachsen: In einem weiterhin schwierigen Umfeld hat die deutsche Wirtschaft 2016 ihre leichte Aufwärtsbewegung fortgesetzt. Wachstumstreiber war in erster Linie der private Verbrauch.¹



Quelle: DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016

Arbeitslosenquote weiterhin rückläufig: Der private Verbrauch wurde von einer günstigen Arbeitsmarktsituation und einer recht soliden Lohnentwicklung beflügelt.² Die Zahl der Erwerbstätigen (erwerbstätige Personen mit Wohnort in Deutschland) ist um rund 425.000 beziehungsweise 1,0 % auf 43,5 Mio. Personen gestiegen. Damit wurde der höchste Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.³

	2016	2015
Arbeitslosenquote	6,1 %	6,4 %
Erwerbstätige	43,5 Mio.	43,0 Mio.
Inflationsrate	0,5 %	0,2 %

Quelle: DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016 (S. 1178)

Bevölkerung in Deutschland übertrifft bisherigen Höchststand von 2002: Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes hat sich der Trend zunehmender Bevölkerungszahlen in Deutschland auch 2016 fortgesetzt. Zum Jahresende 2016 lebten rund 82,8 Mio. Menschen in Deutschland, rund 600.000

¹ DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016 (S. 1177)

² DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016 (S. 1189)

³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 001/17 vom 02.01.2017

mehr als am Jahresende 2015 (82,2 Mio.). Der bisherige Höchststand vom Jahresende 2002 von gut 82,5 Mio. Personen wurde somit übertroffen.⁴

Berlins Wirtschaft entwickelt sich weiterhin äußerst dynamisch: Das reale Bruttoinlandsprodukt dürfte 2016 um 3 % erneut überdurchschnittlich stark gestiegen sein.⁵ Berlins Wirtschaft bleibt somit auf Wachstumskurs. Dies drückt sich auch in der um 7,1 % gesunkenen Arbeitslosenzahl aus.⁶ Die aktuelle Arbeitslosenquote von 9,8 % liegt zwar noch über dem Bundesdurchschnitt, markiert jedoch den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung und reflektiert die positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre.

Deutscher Wohnungsmarkt expandiert kräftig

Wohnimmobilien in Deutschland weiterhin sehr gefragt: Auch 2016 zählten Wohnimmobilien zu den beliebtesten Anlagezielen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Das Transaktionsvolumen des Handels mit Wohnportfolios ab 50 Einheiten umfasste rund EUR 13,7 Mrd. Damit wurde das Mittel der letzten fünf Jahre leicht übertroffen. Dies geht aus einer aktuellen Analyse des Immobilienberatungsunternehmens CBRE hervor.⁷

Zahl der Haushalte wächst stärker als die Bevölkerung: Laut BBSR nimmt die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker zu als die Bevölkerungszahl, da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinkt. 70 % der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonen-Haushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit 80 % sogar noch höher. Bis 2030 soll die Zahl der Haushalte um gut 500.000 steigen und somit für zusätzliche Nachfrage auf dem deutschen Wohnungsmarkt sorgen.⁸

Neubau hinkt Bevölkerungswachstum hinterher: Leerstehende Wohnungen sind in den deutschen Metropolen heute so gut wie nicht mehr vorhanden. Der steigende Wohnungsbedarf, ausgelöst durch zunehmende Bevölkerungszahlen, muss also durch den Neubau von Wohnungen bedient werden. Nach wie vor sind die Fertigstellungszahlen – mit Ausnahme von Hamburg – jedoch nicht hoch genug, um die Bedarfslücke zu schließen.⁹ Laut Deutschem Mieterbund (DMB) fehlten Ende 2016 in Deutschland insgesamt 1 Mio. Wohnungen. Jedes Jahr müssten 400.000 Wohnungen neu gebaut werden, um das Angebotsdefizit auszugleichen. 2016 soll die Zahl der Fertigstellungen jedoch bei lediglich 300.000 gelegen haben.¹⁰

Deutsche Metropolregionen im Fokus der Investments: Mit 13,8 % aller Transaktionen in den ersten neun Monaten 2016 lag der Investmentschwerpunkt

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 33/17 vom 27.01.2017

⁵ IBB, Berlin Konjunktur, Dezember 2016 (S. 4)

⁶ Stadt Berlin, Internetpräsenz: Arbeitslosigkeit, <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/arbeitslosigkeit/>, Abruf: 24.01.2017

⁷ CBRE, Pressemitteilung vom 05.01.2017

⁸ BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030 (S. 3ff.)

⁹ DG HYP, Immobilienmarkt 2016/17 (S. 7)

¹⁰ Welt, „Mieter geben Regierung die Schuld an Preisexplosion“, 07.12.2016

auch im Berichtsjahr auf Berlin.¹¹ Im Gesamtjahr 2016 wurden in Berlin Immobilien im Wert von rund EUR 16,2 Mrd. verkauft. Die entspricht in etwa der Größenordnungen der Transaktionen aus dem Jahr 2015 (EUR 16,8 Mrd.).¹²

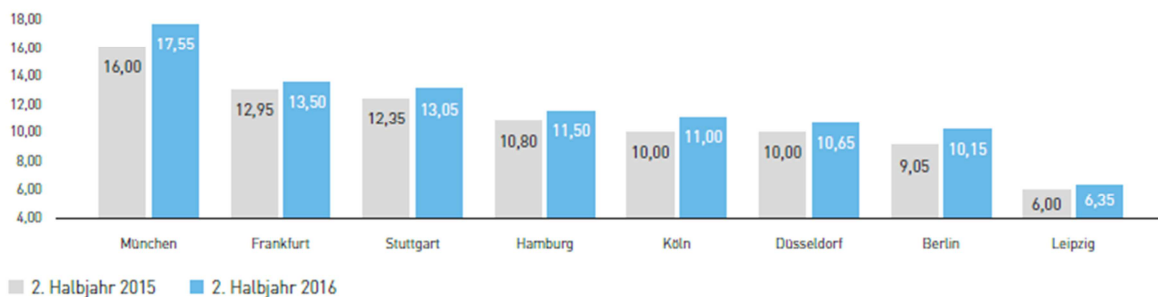
Neues Rekordjahr für Preisanstiege in den Metropolregionen

Mietpreise auf Rekordkurs: 2016 hat sich zu einem neuen Rekordjahr bei den Mietpreisanstiegen in ausgewählten Metropolen entwickelt. Laut JLL stiegen die Mieten in den acht untersuchten Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig – im Durchschnitt um knapp 8 %. Damit wurden die hohen Wachstumsraten aus 2012 in einigen Städten übertroffen. Städte mit hohen Zuwanderungsraten verzeichneten die höchsten Anstiege. In Berlin erfuhren die Angebotsmieten mit 12,3 % auf Jahressicht den größten Preisschub, gefolgt von München und Köln mit jeweils 10 %. In Frankfurt setzte sich der Aufwärtstrend der letzten drei Jahre zwar fort, allerdings wiesen die Mieten mit 4,2 % den geringsten Anstieg der untersuchten acht Städte aus.

Berlin holt bei Mieten auf: Die Angebotsmieten in Berlin kletterten erstmals über die Marke von EUR 10 pro m² pro Monat und näherten sich dem Niveau von Köln und Düsseldorf an. München festigt seinen Status als teuerste Mietstadt mit im Durchschnitt EUR 17,55 pro m² pro Monat.

Entwicklung der Angebotsmieten

in EUR pro m²/Monat



Quelle: JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017

Aufwärtstrend hält auch künftig an: Der Trend zu steigenden Mietpreisen in deutschen Metropolen wird aller Voraussicht nach auch in den nächsten Jahren anhalten. In Berlin ist die Einwohnerzahl seit 2010 um knapp 8 % auf über 3,5 Mio. Einwohner gestiegen. Aktuell geht man davon aus, dass die Einwohnerzahl im Jahr 2030 auf 4 Mio. steigen wird. Das wäre aus heutiger Sicht ein weiterer Anstieg um fast 15 %. Der Wohnungsbestand hat sich dagegen zwischen 2010 und 2015 um nicht einmal 2 % erhöht.¹³ Heute muss ein Bevölkerungswachstum von mehr als 200.000 Menschen in vier Jahren bewältigt werden. Obwohl die Anzahl der Baugenehmigungen weiter steigt, bleibt die Schwelle von jährlich 20.000

¹¹ NAI apollo group, Zahlen und Fakten Transaktionsmarkt Wohnportfolios, Q3 2016 (S. 4)

¹² Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

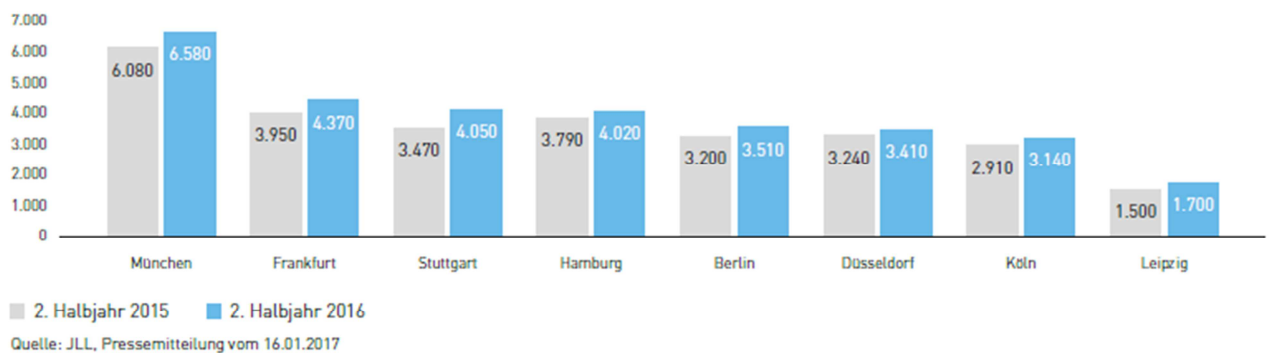
¹³ JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017

Wohnungen, die als Untergrenze des aktuellen Neubaubedarfs gilt, vorerst unerreicht.¹⁴

Eigentumswohnung verteuern sich weiter: Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich 2016 weiter verteuert. Über alle Städte hinweg stiegen sie auf Jahressicht um 10 %. Stuttgart verzeichnete mit knapp 17 % den stärksten Anstieg – gefolgt von Leipzig (+13 %), Frankfurt (+11 %) und Berlin (+10 %). Auch bei den Kaufpreisen blieb München mit Abstand die teuerste Stadt. Käufer mussten im Schnitt EUR 6.580 pro m² zahlen. Berlin überholte im Ranking der Top-8-Städte zum ersten Mal Düsseldorf und landete auf Platz 5. In Berlin wurden 2016 im Durchschnitt EUR 3.510 pro m² verlangt. In Leipzig stiegen die Kaufpreise zwar um 13,3 %, jedoch waren sie mit EUR 1.700 pro m² im Städtevergleich am günstigsten.

Entwicklung der Kaufpreise angebotener Eigentumswohnungen

in EUR pro m²



Ein Ende des Aufwärtstrends für Kaufpreise ist auch 2017 nicht zu erwarten. Der vorhandene Nachfrageüberhang und die geringe Bautätigkeit in den untersuchten Großstädten werden auch mittelfristig nicht zu rückläufigen Preisen führen.¹⁵

2.2. Geschäftsverlauf

Portfolioentwicklung

In einer Stichtagsbetrachtung per 31. Dezember 2016 erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete auf 6,07 EUR/m² Wohnfläche (31. Dezember 2015: 5,86 EUR/m² Wohnfläche). Gleichzeitig war ein Rückgang der Leerstandsquote¹⁶ im Wohnungsbestand am 31. Dezember 2016 auf nunmehr 2,1% zu verzeichnen (31. Dezember 2015: 2,3%).

Es erfolgten Veräußerungen von 1.299 Wohneinheiten (2015: 6.705 Wohneinheiten) an Eigennutzer und Kapitalanleger. Insgesamt erzielte die GSW

¹⁴ JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2016 (S. 4)

¹⁵ JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017

¹⁶ Anzahl nicht vermieteter Wohneinheiten im Verhältnis zu den vermietbaren Wohneinheiten

Veräußerungsgewinne von netto EUR 19,4 Mio. (Vorjahr EUR 27,2 Mio.). Wesentliche Immobilienankäufe erfolgten nicht.

Aus Immobilienbewertungen ergaben sich im Geschäftsjahr 2016 Bewertungsgewinne von rund EUR 1.130 Mio. (Vorjahr EUR 809 Mio.).

In einem Umfang von EUR 12,4 Mio. sind bereits Verträge mit einem Nutzen- und Lastenwechsel nach Ende des Berichtsjahres abgeschlossen worden.

Die GSW hat am 1. Januar 2016 die FACILITA Berlin GmbH, an der der Konzern zum 31. Dezember 2015 noch 49% der Stimmrechte hielt, zu 100% übernommen. Aus der Erstkonsolidierung der Gesellschaft ergibt sich ein Ertrag in Höhe von EUR 1,8 Mio.

Refinanzierung von Darlehen

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgten weitere Darlehensrefinanzierungen. Dabei wurden bestehende Darlehen mit einer Restvaluta von EUR 89 Mio. umgeschuldet. Dies führt zu einer Verringerung des durchschnittlichen Darlehenszinssatzes auf 1,5% p.a. (Vorjahr 2,0% p.a.).

2.3. Mitarbeiter

Das Personalmanagement erfolgte im Geschäftsjahr 2016 zentral durch den Bereich Human Resources der Konzernmutter Deutsche Wohnen AG.

Am Stichtag waren in der GSW 13 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 47 Mitarbeiter).

2.4. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.4.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres stellt sich wie folgt dar:

	2016	2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	188,6	191,3
Ergebnis Verkauf	19,4	27,2
Verwaltungskosten	-22,7	-40,5
Sonstige operative Erträge	3,1	2,5
Sonstige operative Aufwendungen	-0,2	-0,2
Betriebsergebnis (EBITDA)	188,2	180,2
Abschreibungen	-0,1	-0,1
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.130,2	808,8
Finanzergebnis	-33,3	-83,7
Ergebnis vor Steuern	1.285,1	905,2
Laufende Steuern	-9,5	-6,1
Latente Steuern	-368,5	-268,0
Periodenergebnis	907,1	631,1

Die GSW hat das Geschäftsjahr 2016 mit einem Periodenergebnis in Höhe von EUR 907,1 Mio. (Vorjahr: EUR 631,1 Mio.) abgeschlossen. Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die positive Ergebnissituation stellt die Aufwertung des Immobilienportfolios in Höhe von EUR 1.130,2 Mio. (Vorjahr: EUR 808,8 Mio.) dar.

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung sank verkaufsbedingt auf EUR 188,6 Mio. (Vorjahr: EUR 191,3 Mio.).

Das Verkaufsergebnis betrug rund EUR 19,4 Mio. (Vorjahr: EUR 27,2 Mio.).

Die Verwaltungskosten haben sich im Geschäftsjahr 2016 insgesamt auf rund EUR 22,7 Mio. reduziert (Vorjahr: EUR 40,5 Mio.).

Die sonstigen operativen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr 2016 weitestgehend Einmaleffekte aus der Erstkonsolidierung der FACILITA und im Vorjahr Erträge aus der Veräußerung von Sachanlagen sowie Rückerstattungen und Auflösungen von Wertberichtigungen.

2.4.1.1 Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung ist im Geschäftsjahr 2016 auf EUR 188,6 Mio. gesunken (Vorjahr: EUR 191,3 Mio.). Dies resultiert hauptsächlich aus dem durch Veräußerungen geringeren Immobilienbestand der GSW. Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen konnte durch verringerte nicht umlagefähige Betriebskosten sowie sonstige Aufwendungen der Wohnungsbewirtschaftung überkompensiert werden.

	2016 EUR Mio.	2015 EUR Mio.
Vertragsmieten	227,4	234,6
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-3,7	-7,2
Inkasso	-2,2	-1,6
Instandhaltung	-31,8	-29,7
Sonstiges	-1,1	-4,9
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	188,6	191,3

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

	2016 Mio. EUR	2015 Mio. EUR
Instandhaltung	31,8	29,7
<i>Instandhaltung in EUR pro m²</i>	<i>10,15¹⁾</i>	<i>8,83¹⁾</i>
Modernisierung	44,4	24,2
<i>Modernisierung in EUR pro m²</i>	<i>14,17¹⁾</i>	<i>7,20¹⁾</i>

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurden in die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden rund EUR 76,2 Mio. bzw. EUR 24,32 pro m² (Vorjahreszeitraum: EUR 16,03 pro m²) investiert.

2.4.1.2 Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf wurden rund 1.299 Wohneinheiten (Vorjahr: 6.705) veräußert. Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 Mio. EUR	2015 Mio. EUR
Erlöse aus Verkäufen	133,4	451,8
Verkaufskosten	-7,1	-10,0
Nettoerlöse	126,3	441,8
Buchwertabgänge	-106,9	-414,6
Ergebnis aus Verkauf	19,4	27,2

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

2.4.1.3 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betreffen die gesamten Personal- und Sachkosten einschließlich Geschäftsbesorgungsverträgen.

Die Personalkosten beinhalten Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8,8 Mio.).

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

2.4.1.4 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2016	2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Laufende Zinsaufwendungen	36,1	51,9
Aufwand (+) / Ertrag (-) aus der Amortisation	-5,9	18,7
Refinanzierungskosten	0,7	3,5
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	5,9	19,8
	36,8	93,9
Zinserträge	-3,5	-9,4
Zinsergebnis	33,3	84,4
Beteiligungsergebnis	0,0	-0,7
Finanzergebnis	33,3	83,7

Das verbesserte Finanzergebnis lässt sich im Wesentlichen auf die Darlehensrefinanzierung im Geschäftsjahr 2015 zurückführen. Auf der einen Seite resultiert aus der Refinanzierung ein geringerer Zinsaufwand im Vergleich zum Vorjahr und zum anderen wurden im Rahmen der Refinanzierung im Vorjahr Einmaleffekte im Amortisationsaufwand sowie in den Refinanzierungskosten verbucht.

2.4.1.5 Laufende Steuern und latente Steuern

Die laufenden Steueraufwendungen im Geschäftsjahr 2016 betragen EUR 9,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,1 Mio.).

Aufgrund der Aufwertung der Immobilien haben sich die Aufwendungen für die Bildung passiver latenter Steuern auf EUR 369 Mio. (Vorjahr: EUR 268 Mio.) erhöht.

2.4.2 Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2016		31.12.2015	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.481,5	90,0	4.336,5	88,3
Sonstige langfristige Vermögenswerte	92,1	1,5	74,0	1,5
Summe langfristige Vermögenswerte	5.573,6	91,5	4.410,6	89,8
Kurzfristiges Vermögen	497,0	8,2	293,3	6,0
Zahlungsmittel	5,6	0,1	121,9	2,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12,4	0,2	85,9	1,7
Summe kurzfristige Vermögenswerte	515,0	8,5	501,2	10,2
Bilanzsumme	6.088,6	100,0	4.911,7	100,0
Eigenkapital	3.400,1	55,8	2.578,7	52,5
Finanzverbindlichkeiten	1.715,1	28,2	1.707,7	34,8
Sonstige Verbindlichkeiten	973,4	16,0	625,4	12,7
Summe Verbindlichkeiten	2.688,5	44,2	2.333,1	47,5
Bilanzsumme	6.088,6	100,0	4.911,7	100,0

Die Bilanzsumme ist im Rahmen der Immobilienbewertung signifikant angestiegen. Daraus folgend und aufgrund des höheren Betriebsergebnisses ist die Eigenkapitalquote von rund 53% auf rund 56% angestiegen.

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

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

	31.12.2016 EUR Mio.	31.12.2015 EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.715,1	1.707,7
Zahlungsmittel	-5,6	-121,9
Nettoforderungen aus Cashpool	-399,7	-184,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	<u>1.309,8</u>	<u>1.400,9</u>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.481,5	4.336,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	12,4	85,9
	<u>5.493,9</u>	<u>4.422,5</u>
Loan to Value Ratio in %	23,8%	31,7%

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan to Value Ratio; LTV) betrug zum Bilanzstichtag 23,8%.

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

	Buchwert	Nominal-						größer/gleich
	Mio. EUR	wert	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Prolongationsstruktur 2016	1.715,1	1.784,9	-	0,5	2,1	1,2	36,7	1.744,4

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu 85% (Vorjahr: 86%) fest verzinslich bzw. über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,5 % (Vorjahr: 2,0 %).

Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

	2016 EUR Mio.	2015 EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	118,3	83,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-118,1	149,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-116,5	-197,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-116,3	35,0
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	121,9	86,9
Zahlungsmittel am Ende der Periode	5,6	121,9

Die GSW war in 2016 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich nachzukommen. Der Zahlungsmittelbestand unterlag keinen Verfügungsbeschränkungen.

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

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit berücksichtigt Einzahlungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von EUR 129,2 Mio. sowie Auszahlungen für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand von EUR 48,8 Mio. Weiterhin enthalten sind Zahlungsmittelabflüsse aus dem Cashpooling gegenüber der Deutsche Wohnen AG in Höhe von EUR 204,7 Mio., an dem die GSW seit dem Geschäftsjahr 2015 teilnimmt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen für die laufende Tilgung von Finanzverbindlichkeiten sowie für Sondertilgungen im Rahmen der Refinanzierung von insgesamt EUR 42,9 Mio. Weiterhin enthalten sind Abflüsse aus dem Cashpooling in Höhe von EUR 10,2 Mio. und Zuflüsse aus neuen Darlehen von EUR 45,7 Mio.

Darüber hinaus erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR 87,8 Mio.

Funds from Operations (FFO)

Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 10 % gestiegen:

	2016 Mio. EUR	2015 Mio. EUR
Periodenergebnis	907,1	631,1
Ergebnis Verkauf	-19,4	-27,2
Abschreibungen	0,1	0,1
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-1.130,2	-808,8
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	5,9	19,7
Projekt- und Restrukturierungseffekte	-0,7	12,3
Latente Steuern	368,5	268,0
Nicht liquiditätswirksame Finanzerträge/Finanzaufwendungen	-5,9	18,7
FFO (ohne Verkauf)	125,4	114,0
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	2,21	2,01
FFO (inklusive Verkauf)	144,8	141,2
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	2,55	2,49

Die Erhöhung des FFO (ohne Verkauf) ergibt sich dabei im Wesentlichen aus dem höheren EBITDA von EUR 188,2 Mio. (Vorjahr: EUR 180,2 Mio.), welches durch die deutlich geringeren Verwaltungsaufwendungen erzielt werden konnte. Weiterhin haben die gegenüber dem Vorjahr geringeren Zinsaufwendungen zu der Erhöhung des FFO (ohne Verkauf) beigetragen.

2.4.3 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Das Geschäftsjahr 2016 ist für die GSW Gruppe erfolgreich verlaufen. Wir haben unsere Ziele erreicht bzw. übererfüllt. Das Betriebsergebnis konnte von EUR 180,2 Mio. auf EUR 188,2 Mio. gesteigert werden. Die positive Marktentwicklung schlägt sich in der Bewertung mit rund EUR 1.130,2 Mio. nieder. Das Geschäftsjahr 2016 schließt die GSW Gruppe mit einem Jahresergebnis von EUR 907,1 Mio. (Vorjahr: EUR 631,1 Mio.) ab. Zugleich reduzierte sich der Verschuldungsgrad (LTV) auf 23,8%, die Eigenkapitalquote erhöhte sich 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 AG 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 2016 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 2016 die Deutsche Wohnen AG (93,9 %) sowie die Deutsche Bank AG (5,02 %). Die restlichen Aktien befinden sich im Streubesitz.

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

3.2 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Das Geschäftsjahr 2016 ist für die GSW Immobilien AG erfolgreich verlaufen. Wir haben unsere Ziele erreicht bzw. übererfüllt. Das Betriebsergebnis ist aufgrund von wesentlichen positiven Sondereffekten in 2015 EUR 138 Mio. in 2016 gesunken (Vorjahr: EUR 300 Mio.). Die positive operative Entwicklung spiegelt sich, nach erfolgreicher Integration in die Deutsche Wohnen-Gruppe, insbesondere in den gesunkenen Personalaufwendungen und betrieblichen Aufwendung wider. Zugleich konnte die Eigenkapitalquote aufgrund des positiven Jahresergebnisses auf 46% (Vorjahr: 45%) erhöht werden.

3.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW AG

Ertragslage

Die Ertragslage der Konzernmutter stellt sich wie folgt dar:

	2016		2015	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen	264,6	77%	290,3	54%
Sonstige betriebliche Erträge	81,1	23%	251,9	46%
	345,7	100%	542,2	100%
Materialaufwand	141,5	41%	152,6	28%
Personalaufwand	1,1	0%	13,0	2%
Planm. Abschreibungen	40,7	12%	42,3	8%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24	7%	34,3	6%
Betriebsergebnis (EBIT)	138,4	40%	300,0	55%
Finanzergebnis	-8,2	-2%	-37,6	-7%
Ertragsteuern	-9,1	-3%	-5,8	-1%
Jahresergebnis	121,1	35%	256,5	47%

Die Umsatzerlöse sowie die entsprechenden Materialaufwendungen sind verkaufsbedingt gesunken. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge ist insbesondere auf höhere Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen und aus höheren Wertaufholungen in 2015 zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für Geschäftsbesorgungsverträge mit der Konzernmutter Deutsche Wohnen AG.

Die Verbesserung des Finanzergebnisses resultiert aus der Verringerung der laufenden Darlehenszinsen aufgrund der durchgeführten Darlehensrefinanzierungen zu niedrigeren Konditionen. Ferner spiegeln sich im verbesserten Finanzergebnis höhere Erträge aus Gewinnabführungsverträgen wider.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Aktiva				
Langfristiges Vermögen				
Anlagevermögen	2.290,1	80%	2.344,4	82%
	2.290,1	80%	2.344,4	82%
Kurzfristiges Vermögen				
Vorräte	99,5	3%	110,0	4%
Mietforderungen und Übrige Aktiva	481,9	17%	319,3	11%
Flüssige Mittel	0,4	0%	92,7	3%
	581,8	20%	522,0	18%
	2.871,9	100%	2.866,4	100%
Passiva				
Langfristige Mittel				
Eigenkapital	1.322,1	46%	1.288,8	45%
Pensionsrückstellungen	1,6	0%	1,8	0%
Sonstige Rückstellungen	1,3	0%	1,3	0%
Kreditverbindlichkeiten	1.267,7	44%	1.387,5	48%
	2.592,6	90%	2.679,3	94%
Kurzfristige Mittel				
Sonstige Rückstellungen	11,9	0%	20,2	1%
Kreditverbindlichkeiten	129,5	5%	14,3	1%
Übrige Passiva	137,9	5%	152,7	5%
	279,3	10%	187,1	7%
	2.871,9	100%	2.866,4	100%

Das Immobilienvermögen stellt den wesentlichen Teil der Bilanzsumme dar. Darüber hinaus enthalten die übrigen Aktiva vor allem Forderungen aus dem Cashpooling in Höhe von rund EUR 385 Mio. gegenüber der Cashpoolführerin Deutsche Wohnen AG.

Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund des Jahresergebnisses auf 46% erhöht. Der Rückgang der Darlehensverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus laufenden Tilgungen sowie Sondertilgungen.

Die Kreditverbindlichkeiten sind aufgrund von Tilgungen gesunken.

Die übrigen Passiva enthalten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3.4 Prognose GSW AG

Die im Vorjahr prognostizierten Ziele für das Geschäftsjahr 2016 sind erreicht bzw. übertroffen worden.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2017 gehen wir von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Ferner rechnen wir mit einer positiven Unternehmensfortführung, bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht. Insgesamt gehen wir weiterhin von einem günstigen Umfeld für den Prognosezeitraum 2017 aus.

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

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

Wir gehen davon aus, dass vor Sondereffekten ein mit dem Geschäftsjahr 2016 vergleichbar positives Ergebnis in 2017 erzielt wird.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risikomanagement

Risikomanagementsystem der GSW

Die GSW 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. Das RFS ist Bestandteil der Jahresabschlussprüfung und wird dabei hinsichtlich der Erfüllung von rechtlichen Anforderungen geprüft. Die aktuelle Prüfung hat ergeben, dass das RFS der GSW geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen, und dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines RFS in geeigneter Form getroffen hat.

Risikopolitische Grundsätze

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

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

Verantwortlichkeit

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

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

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

Instrumente des Risikomanagementsystems

Die zentralen Elemente des Risikomanagementsystems der GSW sind:

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

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

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

Internes Kontrollsystem (IKS)

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

In der GSW 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 regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.
- Wesentliche (konzern-/)rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen Prüfungen. Bei allen (konzern-/)rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- Der Aufsichtsrat befasst sich unter anderem mit wesentlichen Fragen der (Konzern-/)Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Abschlussprüfung sowie dessen 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 so in die externe Rechnungslegung übernommen werden.

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

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

Reporting

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

Zentraler Bestandteil des RMS ist ein detailliertes monatliches Unternehmensreporting, das die Ist-Größen den vom Aufsichtsrat genehmigten Planansätzen gegenüberstellt. Es wird kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt. Außerdem stellt es anhand relevanter operativer sowie finanzieller Kennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risiken her. Die GSW fokussiert sich dabei insbesondere auf Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und Wohnungsprivatisierungen, auf die Cashflows, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

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

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

Risikomanagement

Im Risikomanagement der GSW wurden folgende Risikokategorien identifiziert:

1.	Strategische Risiken
2.	Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken
3.	Risiken aus Corporate Governance
4.	Leistungsrisiken - Personal
5.	Marktrisiken
6.	Leistungsrisiken - Objekt
7.	Finanzwirtschaftliche Risiken
8.	Investitionsrisiken

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

Die Informationen aus den zugeordneten Einzelrisiken zu den Risikokategorien werden quartalsweise anhand einer Risikoinventur dokumentiert. Der Risikomanager aktualisiert die Risikoinventur entsprechend der Einschätzungen der Risikoverantwortlichen aus den operativen Fachbereichen.

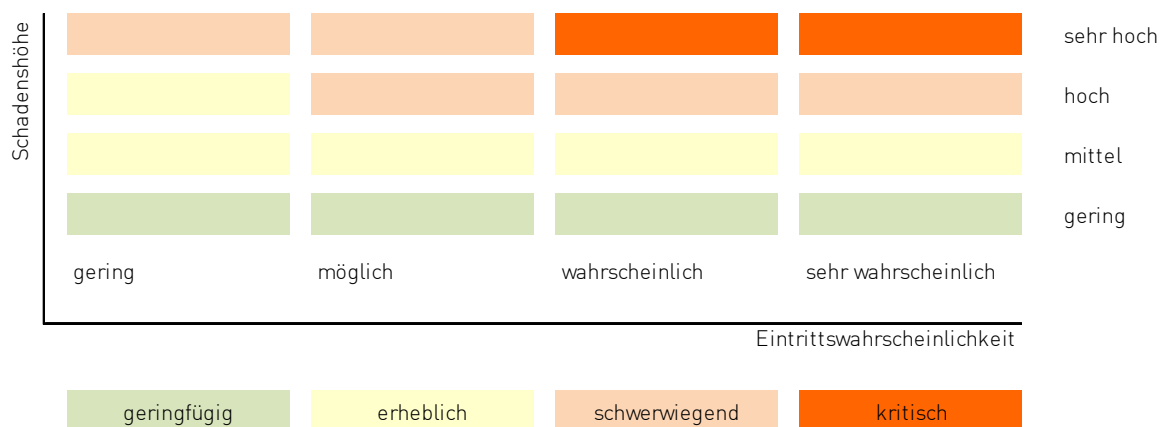
Einzelrisiken werden in den Fachbereichen gesteuert und ab einer Schadenshöhe von TEUR 500 in der Risikoinventur verifiziert und den dargestellten Risikokategorien zugeordnet. Einzelrisiken, die neu identifiziert werden, unterliegen der Ad-hoc-Meldepflicht.

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

Schwellenwerte

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

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



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

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

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

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

Compliance

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

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

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

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

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

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

Interne Revision

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

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

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

4.2. Risikobericht

Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

Die Gesamtrisikolage hat sich im Geschäftsjahr 2016 nicht wesentlich gegenüber den Vorjahren geändert. Ad-hoc-Risiken gab es nicht.

Unter allen beschriebenen Risiken stufen wir das finanzwirtschaftliche Risiko sowie das politische und regulatorische Risiko als die erheblichen Risiken ein.

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

Strategische Risiken

Risiken aufgrund der Nichterkennung von Trends

Werden Marktentwicklungen oder Trends nicht erkannt, könnten sich daraus bestandsgefährdende Risiken ergeben. Um diese Risiken zu mindern, werden alle Geschäftsbereiche regelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihren Sektoren genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an das Risikomanagement weiterzugeben. Dieses leitet dann entsprechende Maßnahmen ein.

Politische, rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

Rechtliche 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 dem mangelnden Management der Versicherungen entstehen.

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

Risiken aus gesetzlichen Änderungen im Mietrecht

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

Weitere Gesetzesänderungen werden regelmäßig diskutiert. 2017 findet die nächste Bundestagswahl in Deutschland statt. Es ist nicht auszuschließen, dass es bis dahin oder danach weitere regulatorische Änderungen geben kann.

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

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

Auch wenn die Auswirkungen zu einem kritischen Risiko führen können, halten wir eine Bestandsgefährdung des Unternehmens für nicht wahrscheinlich.

Risiken aus Corporate Governance

Risiken aus gesetzlichen Änderungen zum Datenschutz

Die EU-Datenschutzgrundverordnung, die 2018 in Kraft treten wird, wird verschärfte Anforderungen an die Unternehmen bezüglich des Umgangs mit personenbezogenen Daten stellen. Es drohen Bußgelder bei Verstoß gegen die gesetzlichen Anforderungen aus den Datenschutzbestimmungen.

Derzeit erfolgt in der GSW die Anpassung und Neugestaltung der bestehenden Prozesse und Datenschutzformalien im Hinblick auf die Erfüllung der verschärften gesetzlichen Anforderungen.

Risiken aus Systemen der IT

Die GSW AG nutzt konzernübergreifend SAP als IT-Anwendung.

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

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

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

Leistungsrisiken – Personal

Personalrisiken

Einen entscheidenden Faktor für unseren Geschäftserfolg stellen unsere Mitarbeiter mit ihrem Wissen und ihren speziellen Fähigkeiten dar. Es besteht jedoch die Gefahr, dass die GSW die qualifiziertesten und am besten geeigneten Mitarbeiter nicht im Unternehmen halten kann. Dem wirken wir durch ein motivierendes Arbeitsumfeld und finanzielle wie nichtfinanzielle Anreize entgegen. Wir halten die GSW für einen der attraktivsten Arbeitgeber in ihrem Segment.

Risiken aus Personalaufwand

Im GSW-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. Dafür wurden zum 31. Dezember 2016 Rückstellungen in Höhe von EUR 2,0 Mio. gebildet. Die tatsächliche Höhe dieser Verpflichtungen ist jedoch im Voraus nicht vollumfänglich ermittelbar und mit

erheblichen Unsicherheiten verbunden, sodass die tatsächlichen Pensionsverpflichtungen die gebildeten Pensionsrückstellungen übersteigen können.

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

Marktrisiken

Risiken aus Marktveränderungen

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

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

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

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

Leistungsrisiken – Objekt

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

Auf der Ebene des einzelnen Objekts handelt es sich insbesondere um Instandhaltungsversäumnisse, Bauschäden, unzureichenden Brandschutz oder das Abwohnen der Objekte durch die Mieter. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen. Auf Portfolioebene zeigen sich Risiken aus einer Konzentration in der Struktur der Bestände, die etwa erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und eine erschwerte Vermietbarkeit umfassen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken aus Konzernstrukturen und Beteiligungen

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

Liquiditätsrisiken

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

Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten

Nach den erfolgreichen Refinanzierungen und Restrukturierungen der Darlehensportfolios in den Jahren 2014 und 2015 stehen bis einschließlich 2020 keine signifikanten Verbindlichkeiten 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 den Kreditverträgen sogenannte Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. Bei der GSW sind dies Finanzkennzahlen, die sich im Wesentlichen auf die Kapitaldienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio – DSCR/Interest Service Cover Ratio – ISCR) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit von den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken. **Ausfallrisiken** beziehungsweise das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Für die GSW besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das **Risiko eines Liquiditätsengpasses** wird täglich mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools überwacht. Die GSW ist weiterhin bestrebt, jederzeit über ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Das **Zinsänderungsrisiko**, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz und ist durch Zinsderivate im Wesentlichen abgesichert. Wir verweisen hierzu auf unsere Angaben im Konzernanhang ab S. 37.

Risiken aus Steuerrecht

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die GSW hat zum Beispiel aktive latente Steuern in Höhe von EUR 33,3 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

Externes Wachstum durch Zukäufe steht derzeit aufgrund des mangelnden Angebots nicht in unserem Fokus. Dennoch kann es zu Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen kommen. Dabei erwarten wir Synergieeffekte und Kosteneinsparungen. Es besteht die Möglichkeit, dass Ziele aus Zukäufen nicht vollständig, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden können. Die Entwicklung der zugekauften Bestände ist zudem von verschiedenen Faktoren abhängig: den zu erwartenden Mieten, der möglichen Leerstandsreduzierung, den Ausgaben für Instandsetzungsmaßnahmen, den angestrebten Privatisierungen, den Abverkäufen nicht strategischer Einheiten sowie den Kosten des Integrationsprozesses. Die Integration neuer Bestände erfordert eine Reorganisation von Verwaltung, Management sowie internen Strukturen und Prozessen. Diese Faktoren können von unseren Einschätzungen abweichen und zu

einem Nichterreichen der prognostizierten Ergebnisse oder zu erhöhten Risiken führen. Zur Minimierung dieser Risiken bedienen wir uns externer und interner Fachkräfte sowie eines fortlaufenden Projektcontrollings. Es ist dem Vorstand bewusst, dass ein Wachstum nicht unter allen Umständen zu verfolgen ist.

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

Risiken aus Kaufvertragsverpflichtungen bei Zukäufen

Eine Zunahme von Risiken ergibt sich durch eine hohe Anzahl von Kaufverträgen und deren Komplexität. Das erforderliche strukturierte Nachhalten und Überwachen der Verpflichtungen erfolgt im Vertragscontrolling.

Um Risiken zu minimieren, werden im Rahmen von umfangreichen Due-Diligence-Verfahren alle erkennbaren rechtlichen, finanziellen, sachlichen und steuerlichen Risiken vorab identifiziert und analysiert. Hierbei lässt sich der Vorstand bereits vor dem Beginn konkreter Verhandlungen sowohl von der internen Abteilung „Legal/Compliance“ als auch von externen Rechtsberatern renommierter Anwaltskanzleien eingehend beraten.

Entsprechende Absicherungen wie Garantien, Freistellungen, Einbehalte und Versicherungen werden für die Sicherung von Ansprüchen eingesetzt.

4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

5. Prognosebericht

Vergleich der Prognosen 2016 mit den Ergebnissen

Operativ haben wir unsere Ziele in der Vermietung und im Verkauf erreicht bzw. übertroffen. Das Geschäftsjahr 2016 schließen wir mit einem FFO (vor Verkauf) in Höhe von EUR 125,4 Mio. ab und liegen damit deutlich über der Prognose von rund

EUR 110 Mio. Ursächlich hierfür sind ein besseres Vermietungsergebnis und niedrigere Zinskosten.

Das prognostizierte Vermietungsergebnis in Höhe von EUR 155 bis 160 Mio. (Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung inklusive der Verwaltungskosten) wurde mit EUR 165,9 Mio. übertroffen. Die weiterhin positive Marktentwicklung führte in der Neuvermietung zu höheren Mieten und einem niedrigeren Leerstand.

Das Verkaufsergebnis liegt mit EUR 19,4 Mio. leicht über unseren Erwartungen. Die Nachfrage nach Wohnungseigentum privater und institutioneller Käufer ist weiterhin hoch. 2016 haben wir genutzt, um auch portfoliostrategisch Bestände aus Core+ opportunistisch zu verkaufen.

Im Rahmen der Darlehensrefinanzierung konnten wir unsere Finanzierungsstruktur und unser Cashflow-Profil maßgeblich optimieren und unseren durchschnittlichen Zinssatz weiter senken. Daher sind die laufenden Zinsaufwendungen mit EUR 36,1 Mio. im Rahmen unserer Erwartung für 2016. Der Verschuldungsgrad (LTV) der GSW reduzierte sich aufgrund der Bewertung auf rund 24 %.

Deutscher Wohnungsmarkt mit positiven Aussichten

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

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

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

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2017 gehen wir von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Mögliche Auswirkungen einer weiteren Verschärfung der Mietpreisbremse oder andere regulatorische Eingriffe sind in der Planung nicht berücksichtigt.

Ferner rechnen wir mit einer positiven Unternehmensfortführung, bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht. Insgesamt gehen wir weiterhin von einem günstigen Umfeld für den Prognosezeitraum 2017 aus.

Prognose für das Geschäftsjahr 2017

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Dabei wurden die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben solche

hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie sie im Risiko- und Chancenbericht dargestellt wurden. In der Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Wohnungsmarktes eingeflossen.

Den FFO (vor Verkauf) planen wir mit rund EUR 115 bis 120 Mio. und das EBITDA mit rund EUR 170 Mio.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir für das Geschäftsjahr 2017 wie folgt:

Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung wollen wir weiter auf Berlin fokussieren und die Qualität unserer Immobilien durch Investitionen weiter verbessern. Aufgrund getätigter und erwarteter Verkäufe wird sich das Ergebnis reduzieren. Wir erwarten ein Vermietungsergebnis zwischen EUR 160 Mio. und EUR 165 Mio. nach Abzug der Verwaltungskosten.

Im Verkauf wird der Fokus weiter auf der Privatisierung liegen. Verkäufe aus den strategischen Kern- und Wachstumsregionen werden situativ und opportunistisch entschieden. Insgesamt erwarten wir ein Vertriebsergebnis von rund EUR 8 Mio.

Die Zinsaufwendungen werden aufgrund der Refinanzierung zum Ende des Geschäftsjahres niedriger ausfallen. Wir erwarten laufende Zinsaufwendungen in Höhe von rund EUR 35 Mio. Die Loan-to-Value-Ratio sollte stabil bleiben.

6. Vergütungsbericht

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

Vergütungssystem des Vorstands

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

Vergütungen der Vorstandsmitglieder

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

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

Sonstiges

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

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

Vergütungssystem des Aufsichtsrats

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

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

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

Vergütungen von Mitgliedern des Aufsichtsrats

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr TEUR 209,0 (Vorjahreswert entsprechend der höheren Anzahl von Aufsichtsratsmitgliedern: TEUR 283,4) netto ohne Umsatzsteuer. Herr Zahn erhält netto TEUR 63,5, Herr Grosse erhält netto TEUR 48,5, Frau Kistermann-Christophe und Herr Sonnberg erhalten jeweils netto TEUR 30,0 und Herr Ullrich TEUR 37.

Sonstiges

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

7. Übernahmerelevante Angaben

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

Am 31. Dezember 2016 bestanden folgende Befugnisse zur Aktienaussgabe oder Rückwerb:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich 27. Juni 2017 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 17.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 17.000.000,00 zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital 2012**). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Der Vorstand ist mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2013 ermächtigt, bis zum 17. Juni 2018 (einschließlich) einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht oder eine Kombination dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 350.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte zum Bezug von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7.500.000,00 (**Bedingtes Kapital 2013**) zu gewähren. Durch die Wandlung der Wandelschuldverschreibung am 23. Dezember 2013 und die daraufhin erfolgte Lieferung von 6.150.646 jungen GSW-Aktien wurde ein Teil des Bedingten Kapitals 2013 in Höhe von EUR 1.098.015,00 verbraucht. Damit beträgt das Bedingte Kapital 2013 per 31. Dezember 2016 EUR 6.401.985,00.

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus §§ 71 ff. AktG. Die Ermächtigung der Gesellschaft durch die Hauptversammlung nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des Grundkapitals zu erwerben endete am 17. März 2016.

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

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

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

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

8. Unternehmensführung

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

Berlin, den 24. Februar 2017



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

GSW Immobilien AG, Berlin
Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	31.12.2016		31.12.2015		PASSIVA	31.12.2016		31.12.2015	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	56.676.960,00		56.676.960,00	
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	0,00		0,00		Bedingtes Kapital zum 31. Dezember 2016 EUR 6.401.985,00 (Vorjahr: EUR 6.401.985,00)				
2. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>		<u>26.180,00</u>		II. Kapitalrücklage	491.372.015,18		491.372.015,18	
		0,00		26.180,00	III. Gewinnrücklagen				
II. Sachanlagen					Andere Gewinnrücklagen	6.229.594,77		6.229.594,77	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.050.249.310,25		2.113.170.583,79		IV. Bilanzgewinn	<u>767.778.349,88</u>		<u>734.478.003,31</u>	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.853.547,48		13.973.515,49		<u>1.322.056.919,83</u>		<u>1.288.756.573,26</u>		
3. Grundstücke ohne Bauten	5.230.507,66		4.650.507,66		B. RÜCKSTELLUNGEN				
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.390.448,77		7.390.448,77		1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.611.111,00		1.793.384,00	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	55.782,25		60.931,38		2. Steuerrückstellungen	14.141.753,00		16.086.740,47	
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.235,00		1.605,50		3. Sonstige Rückstellungen	<u>13.156.461,20</u>		<u>21.480.018,31</u>	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.512,09		64.156,43			<u>28.909.325,20</u>		<u>39.360.142,78</u>	
8. Anlagen im Bau	15.302.887,01		7.148.359,45		C. VERBINDLICHKEITEN				
9. Geleistete Anzahlungen	<u>67,50</u>		<u>0,00</u>		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.396.704.882,48		1.401.724.691,57	
		2.092.152.298,01		2.146.460.108,47	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	454.088,46		652.924,76	
III. Finanzanlagen					3. Erhaltene Anzahlungen	97.994.530,55		105.776.480,14	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	194.690.553,30		194.545.745,70		4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.984.311,05		7.597.119,58	
2. Beteiligungen	2.511.092,92		2.561.830,39		5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.169.463,19		4.944.819,16	
3. Sonstige Ausleihungen	<u>776.492,40</u>		<u>817.246,62</u>		6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	915.736,64		6.667.891,97	
					7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.575.466,46		119.303,17	
		<u>197.978.138,62</u>		<u>197.924.822,71</u>	8. Sonstige Verbindlichkeiten	2.604.570,07		3.174.280,64	
		<u>2.290.130.436,63</u>		<u>2.344.411.111,18</u>	davon aus Steuern EUR 558.971,29 (Vorjahr: EUR 1.111.520,50)				
					davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.238,89 (Vorjahr: EUR 14.555,26)		<u>1.513.403.048,90</u>	<u>1.530.657.510,99</u>	
B. UMLAUFVERMÖGEN					D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>7.514.707,16</u>	<u>7.652.491,76</u>	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte									
1. Grundstücke ohne Bauten	2.318.085,39		2.705.753,76						
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	6.000.223,16		6.720.423,29						
3. Unfertige Leistungen	86.666.566,54		100.524.409,07						
4. Andere Vorräte	31.600,00		0,00						
5. Geleistete Anzahlungen	<u>4.474.951,30</u>		<u>0,00</u>						
		99.491.426,39		109.950.586,12					
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände									
1. Forderungen aus Vermietung	2.720.701,44		3.192.055,22						
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	513.345,11		18.057,27						
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.865,94		112.549,09						
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	471.101.659,99		304.535.359,55						
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	119,00		34.946,56						
6. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.986.831,20</u>		<u>8.542.985,08</u>						
		479.360.522,68		316.435.952,77					
III. Wertpapiere									
Sonstige Wertpapiere		0,00		100.000,00					
IV. Flüssige Mittel		<u>348.532,88</u>		<u>92.740.859,52</u>					
		<u>579.200.481,95</u>		<u>519.227.398,41</u>					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>2.553.082,51</u>		<u>2.788.209,20</u>					
		<u>2.871.884.001,09</u>		<u>2.866.426.718,79</u>			<u>2.871.884.001,09</u>	<u>2.866.426.718,79</u>	

GSW Immobilien AG, Berlin
Gewinn- und Verlustrechnung für 2016

	2016		2015	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	275.304.083,62		305.606.033,07	
b) Verkauf von Grundstücken	2.490.520,00		875.220,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	709.431,33		254.806,56	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.140,03		53.586,55	
		278.520.174,98		306.789.646,18
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne und mit fertigen und unfertigen Bauten sowie Bauvorbereitungskosten und unfertigen Leistungen		-13.857.842,53		-16.479.384,73
3. Sonstige betriebliche Erträge		81.126.105,86		251.895.091,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-140.276.147,43		-152.183.691,56	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-1.206.328,37</u>		<u>-410.985,25</u>	
		-141.482.475,80		-152.594.676,81
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-977.365,65		-11.946.660,97	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 71.511,46 (Vorjahr: EUR 565.942,95)	<u>-147.706,99</u>		<u>-1.059.456,76</u>	
		-1.125.072,64		-13.006.117,73
6. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-40.707.120,39		-42.032.316,89	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	<u>0,00</u>		<u>-238.780,00</u>	
		-40.707.120,39		-42.271.096,89
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-24.001.873,48		-34.328.339,15
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 43.643,81 (Vorjahr: EUR 85.310,14)		43.643,81		85.310,14
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		25.978.673,77		21.428.621,53
10. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		163,32		826,48
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 970.737,13 (Vorjahr: EUR 802.058,30)		3.461.166,09		978.202,11
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-150.000,00		-170.000,00
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-114.798,51		-3.528.417,16
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-37.440.624,53		-56.429.282,26
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-9.083.635,78</u>		<u>-5.842.453,44</u>
16. Ergebnis nach Steuern		121.166.484,17		256.527.929,59
17. Sonstige Steuern		<u>-16.849,60</u>		<u>-18.716,10</u>
18. Jahresüberschuss		<u>121.149.634,57</u>		<u>256.509.213,49</u>
19. Gewinnvortrag		<u>734.478.003,31</u>		<u>557.316.533,82</u>
20. Ausschüttungen an Gesellschafter		-87.849.288,00		-79.347.744,00
21. Bilanzgewinn		<u>767.778.349,88</u>		<u>734.478.003,31</u>

ANHANG 2016

GSW Immobilien AG, Berlin

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

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 AG, Frankfurt am Main.

Sei dem 30. April 2014 besteht ein Beherrschungsvertrag mit der Deutsche Wohnen AG als beherrschender Gesellschaft.

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

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2016 sind wegen der erstmaligen Anwendung der geänderten Definition der Umsatzerlöse gemäß Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes nur bedingt mit den Umsatzerlösen des Geschäftsjahres 2015 vergleichbar.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von EUR 306.789.646,18 hätten unter Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes EUR 307.000.696,97 betragen. Die Veränderung bezieht sich im Wesentlichen auf Erträge aus der Weiterbelastung von Personalkosten und auf Erträge aus Erbbauzinsen, die im Geschäftsjahr 2015 als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen worden sind.

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 5 und 23 Jahren.

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten einbezogen.

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

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150 werden im Jahr des Zugangs voll und ab einem Wert von EUR 150 bis EUR 1.000 über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten – vermindert um Abschreibungen auf den am Abschlussstichtag beizulegenden niedrigeren Wert – angesetzt. Bestehen die Gründe für eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung nicht mehr, wird eine Wertaufholung nach § 253 Absatz 5 HGB vorgenommen.

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

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

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

Die flüssigen Mittel werden mit ihren Nennwerten 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 Organgesellschaften werden beim Organträger angesetzt.

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

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert angesetzt.

Sämtliche Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sind nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den „Generationen-Richttafeln 2005G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Es wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Zinssatz für den 10-Jahresdurchschnitt von 4,01 % p.a. zum 31. Dezember 2016 (Vorjahr: Stand 30. November 2015 für den 7-Jahresdurchschnitt 3,94 % p.a.) zugrunde gelegt. Dabei wurden Einkommenssteigerungen von 2,50 % p.a. (Vorjahr: 2,50 % p.a.), Erhöhungen der Beitragsbemessungsgrenze von 2,25 % p.a. (Vorjahr: 2,25 % p.a.) und Rentenanpassungen von 1,75 % p.a. (Vorjahr: 1,75 % p.a.) berücksichtigt.

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

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

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

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

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.

Tochterunternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%	1)	90.255,7	0,0	2016
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00%		480,7	74,6	2016
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00%		1860,8	-277,4	2016
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00%	1)	1.099,3	0,0	2016
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00%	1)	78.368,1	759,3	2016
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%		57,3	-3,2	2016
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00%	1) 4)	3.071,6	0,0	2016
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00%	1) 3) 4)	12.224,2	9.477,6	2016
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00%	1) 3) 4)	850,9	0,0	2016
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00%		3.976,2	695,0	2016
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00%		55,6	-4,2	2016
GSW Berliner Asset Invest Verwaltungs-GmbH, Berlin	100,00%		33,7	-7,2	2016
Zisa Grundstücksbeteiligungs	94,90%	2)	-82,6	35,7	2016

GmbH & Co. KG, Berlin		4)			
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00%	2)	409,05	42,0	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44%	2)	-11.579,7	4.998,5	2016
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	52,08%		-5.567,2	157,2	2016

Gemeinschaftsunternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00%		4.963,9	14,9	2015
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,33%		244,8	28,3	2015

Assoziierte Unternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00%		-17,1	-13,1	2014

Beteiligungen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Ostseestraße KG i.L., Berlin	0,00%		-90,9	30,0	2015
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Neue Krugallee KG i.L., Berlin	0,00%		28,3	-2,0	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Köpenicker Landstraße KG i.L., Berlin	0,00%		811,8	118,8	2015
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Am Brosepark KG i.L., Berlin	0,00%		16,1	53,3	2016
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin	0,49%		246,7	0,0	2015

- 1) Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Absatz 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der GSW Immobilien AG
- 2) Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der GSW Immobilien AG
- 3) Es besteht eine mittelbare Beteiligung
- 4) Der durchgerechnete quotale Anteilsbesitz entspricht bei der GSW Corona GmbH 99,7%, bei der GSW Pegasus GmbH 99,7%, bei der Wohnanlage Leonberger Ring GmbH 99,6%, bei der Zisa Grundstücksbeteiligung GmbH & Co. KG 97,4%

(2) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter den unfertigen Leistungen werden Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 86,7 Mio. (Vorjahr: EUR 100,5 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 59,0 Mio. (Vorjahr EUR 59,0 Mio.). Die übrigen Forderungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (EUR 471,1 Mio.; Vorjahr EUR 304,5 Mio.) enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen den Gesellschafter aus Cashpooling in Höhe von EUR 385,1 Mio. (Vorjahr: EUR 205,3 Mio.), Forderungen aus Darlehen in Höhe von EUR 59,0 Mio. (Vorjahr EUR 59,0 Mio.) sowie sonstige Forderungen im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen in Höhe von EUR 26,0 Mio. (Vorjahr 21,4 Mio.)

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten in Höhe von EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.) verpfändete Bankguthaben von 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 2,8 Mio.).

(5) Aktive latente Steuern

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

- Aufgrund unterschiedlicher Abzinsung nach Handels- und Steuerrecht bestehen Differenzen in den Pensionsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Aufgrund von Ansatzverboten im Steuerrecht bestehen Differenzen zur Handelsbilanz, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Es bestehen steuerliche Verlustvorträge, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.

- Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten von Immobilien, Darlehen und steuerlichen Sonderposten bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.

(6) Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der GSW beträgt zum 31. Dezember 2016 EUR 56.676.960 (Vorjahr: EUR 56.676.960) und verteilt sich auf eine entsprechende Anzahl ausgegebener Stammaktien zu je EUR 1,00 Nennwert. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und eingezahlt.

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

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

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

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

Durch die Wandlung der Wandelschuldverschreibung am 23. Dezember 2013 und die daraufhin erfolgte Lieferung von 6.150.646 jungen GSW-Aktien wurde bereits ein Teil des Bedingten Kapitals 2013 von EUR 1.098.015,00 verbraucht. Damit beträgt das Bedingte Kapital 2013 per 31. Dezember 2016 EUR 6.401.985,00.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2016 EUR 491,4 Mio. (Vorjahr: EUR 491,4 Mio.).

Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2016 unverändert EUR 6,2 Mio.

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

Die gesetzliche Rücklage ist für Aktiengesellschaften vorgeschrieben. Nach § 150 Abs. 2 AktG ist ein Betrag von 5% des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren.

Die gesetzliche Rücklage ist nach oben begrenzt auf 10% des Grundkapitals. Bestehende Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB werden bei der Bildung der gesetzlichen Rücklage angerechnet. Da die Kapitalrücklagen die gesetzliche Mindestrücklage von EUR 5,7 Mio. übersteigen, ist keine gesonderte gesetzliche Rücklage zu bilden.

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

Der Unterschiedsbetrag aus dem Ansatz der Rückstellungen, abgezinst mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre und dem Ansatz der Rückstellungen, abgezinst mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre beträgt EUR 0,1 Mio.

(7) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Betriebskosten und Instandhaltung in Höhe von EUR 10,0 Mio. (Vorjahr EUR 12,8 Mio.).

(8) 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 95,9 Mio. (Vorjahr: EUR 100,8 Mio.) Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Weitere EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,9 Mio.) betreffen erhaltene Anzahlungen aus Grundstücksverkäufen.

(9) Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(10) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr 2016 im Wesentlichen Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe

von EUR 50,8 Mio. (Vorjahr EUR 171,9 Mio.), Erträge aus der Aufwertung von Immobilien in Höhe von EUR 16,5 Mio. (Vorjahr EUR 57,4 Mio.) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 8,6 Mio. (Vorjahr EUR 3,0 Mio.)

(11) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Geschäftsbesorgungen in Höhe von EUR 15,4 Mio. (Vorjahr EUR 10,9 Mio.), Beratungs- und Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Vertrieb in Höhe von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr EUR 7,6 Mio.), Abschreibungen und Wertberichtigungen von Mietforderungen und sonstigen Forderungen in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr EUR 3,3 Mio.), Beratungs-, Prüfungs- und Gerichtskosten in Höhe von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr 1,4 Mio.), Kosten für Geschäftsräume in Höhe von EUR 0,6 Mio. (Vorjahr EUR 1,0 Mio.)

(12) Abschreibungen auf Finanzanlagen

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

(13) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten in Höhe von EUR 6,0 Mio. (Vorjahr EUR 12,0 Mio.) einmalige Aufwendungen aus der Auflösung von Derivaten und in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) Aufwendungen aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen.

V. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die GSW Immobilien AG hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag in Höhe von insgesamt EUR 166,5 Mio. (Vorjahr: EUR 239,4 Mio.) abgeschlossen.

Zum Abschlussstichtag besteht ein Zinsswap mit einer Restlaufzeit von 4 Jahren.

Die Sicherungsgeschäfte (Zinsswaps) werden mit den Grundgeschäften (Darlehensverträge, ausgewiesen als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) zu einer Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB zusammengefasst. Der negative Marktwert der Sicherungsgeschäfte beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt EUR 14,2 Mio. Der beizulegende Zeitwert wurde auf Basis der Discounted-Cash-Flow-Methode unter Berücksichtigung marktgerechter Zinsstrukturkurven bestimmt. Zum Abschlussstichtag wurden durch die Micro-Bewertungseinheiten Drohverlustrückstellungen in Höhe von EUR 14,2 Mio. vermieden. Es ist davon auszugehen, dass sich die gegenläufigen Wert- und Zahlungsströme auch zukünftig bis zum jeweiligen Laufzeitende der Swapgeschäfte ausgleichen.

Die Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird sowohl prospektiv als auch retrospektiv beurteilt. Die prospektive Beurteilung der Effektivität der Zinsswaps erfolgt mittels der Critical-Terms-Match-Methode, da die Nominalbeträge, die Währungen, die Laufzeiten, die Basis der variablen Seite (EURIBOR), die Zinsanpassungstermine sowie die Termine der Zins- und Tilgungszahlungen für die Schuldtitel und die entsprechenden Zinsswaps identisch sind.

Die retrospektive Beurteilung der Effektivität erfolgt auf kumulierter Basis unter Anwendung der Dollar-Offset-Methode mit Hilfe der hypothetischen Derivate-Methode.

VI. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2016 bestehen keine Bankbürgschaften.

Zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Darlehen der verbundenen Unternehmen GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin, sowie Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin, wurden Schuldanerkenntnisse bzw. Garantieerklärungen über EUR 43,9 Mio. gegenüber verschiedenen Banken durch die GSW Immobilien AG abgegeben. Diese valutieren Ende 2016 mit EUR 29,9 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.

Darüber hinaus haftet die GSW für entstandene Ansprüche ehemaliger GSW-Mitarbeiter, die im Rahmen eines Betriebsübergangs zum 7. April 2015 in die Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH gewechselt sind. Dies umfasst vor dem Betriebsübergang entstandene Ansprüche, die innerhalb eines Jahres nach dem Betriebsübergang fällig werden.

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 EUR Mio.	über ein bis fünf Jahre EUR Mio.	mehr als fünf Jahre EUR Mio.	Summe EUR Mio.
Erbpachtverträge	0,3	1,3	15,3	16,9

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

Die GSW Immobilien AG ist Mitglied bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe. Daraus resultieren finanzielle Verpflichtungen für soziale Leistungen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden Beiträge in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr TEUR 169) geleistet.

VII. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahresdurchschnitt 15 Arbeitnehmer.

Der Vorstand der GSW AG setzt sich wie folgt zusammen:

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

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr von der Gesellschaft keine Bezüge

Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.). Ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene haben in 2016 laufende Rentenzahlungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) erhalten.

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

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Michael Zahn Vorsitzender des Aufsichtsrats	CEO der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main	TLG Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

		G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg (Vorsitzender des Beirats) Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin (Vorsitzender des Beirats) DZ Bank AG, Frankfurt/Main (Mitglied des Beirats) Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats) GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg (Mitglied des Immobilienbeirats)
Philip Grosse Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	Vorstand Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dirk Sonnberg Mitglied des Aufsichtsrats	Managing Director Legal/Compliance, Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main	G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (Mitglied des Beirats)
Helmut Ullrich Mitglied des Aufsichtsrats	Assessor jur., Berlin	TLG Immobilien AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Kirsten Kistermann- Christophe Mitglied des Aufsichtsrats	Managing Director Société Générale S.A. sowie Mitglied des Vorstands des Deutschen Aktieninstituts e.V., Frankfurt am Main	Hugo Boss AG, Metzingen (Mitglied des Aufsichtsrats)

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8.10 der Satzung geregelt. Demnach ist die Aufsichtsratsvergütung wie folgt geregelt:

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

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.

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder stellt sich wie folgt dar:

Gremien		TEUR (netto) 2016	TEUR (netto) 2015
Helmut Ullrich	Mitglied des Aufsichtsrates Mitglied des Prüfungsausschusses und seit 2. Juni 2015 Vorsitzender des Prüfungsausschusses	37,0	42,1
Kirsten Kistermann- Christophe	Mitglied des Aufsichtsrates	30,0	34,5
Michael Zahn	Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2. Juni 2015 Vorsitzender des Präsidialausschusses seit 2. Juni 2015 Mitglied des Prüfungsausschusses seit 2. Juni 2015 Mitglied des Nominierungsausschusses seit 2. Juni 2015	63,5	38,7
Philip Grosse	Mitglied des Aufsichtsrates seit 2. Juni 2015	48,5	17,9
Dirk Sonnberg	Mitglied des Aufsichtsrates seit 2. Juni 2015 Mitglied des Präsidialausschusses seit 2. Juni 2015 Mitglied des Nominierungsausschusses seit 2. Juni 2015	30,0	17,9
Summe		209,0	151,1

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

Mitteilungspflichtige Beteiligungen § 160 AktG

Die GSW Immobilien en AG hat im Geschäftsjahr 2016 und nach dem Geschäftsjahresende bis zum Aufstellungsstichtag nachfolgende Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 21 ff. WpHG erhalten. Sie wurden mit folgendem Wortlaut veröffentlicht:

I.

Stimmrechtsmitteilung**1. Angaben zum Emittenten**

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

2. Grund der Mitteilung

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

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

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

4. Namen der Aktionäre

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

5. Datum der Schwellenberührung

30.01.2017

6. Gesamtstimmrechtsanteile

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

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

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

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

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

					%
			Summe		%

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

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

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

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

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

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

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

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

10. Sonstige Erläuterungen:**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:
-------	-------------------------------

Internationale Kapitalanlagegesellschaft mit beschränkter Haftung	Düsseldorf Deutschland
---	---------------------------

4. Namen der Aktionäre

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

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

5. Datum der Schwellenberührung

30.01.2017

6. Gesamtstimmrechtsanteile

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

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

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

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

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

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

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

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

<input type="checkbox"/>	Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht
<input checked="" type="checkbox"/>	Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit 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:
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt am Main Deutschland

4. Namen der Aktionäre

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

5. Datum der Schwellenberührung

09.02.2017

6. Gesamtstimmrechtsanteile

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

Mitteilung				
------------	--	--	--	--

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)

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

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

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

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

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

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

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

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

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

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

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

10. Sonstige Erläuterungen:

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 AG, Frankfurt am Main, der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin, der Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin, der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin, der Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin, und der Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Berlin, als Geschäftsbesorger (nahestehende Unternehmen).

VIII. KONZERNABSCHLUSS/ANGABEN ZU MUTTERUNTERNEHMEN

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

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

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

IX. NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind uns nicht bekannt.

X. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Bilanzgewinn beträgt zum 31. Dezember 2016 EUR 767,8 Mio. Er setzt sich aus einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 734,5 Mio. abzüglich einer Dividendenausschüttung von EUR 87,85 Mio. und einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 121,1 Mio. zusammen.

Der Vorstand schlägt für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 1,40 je Aktie bzw. insgesamt EUR 79,3 Mio. vor.

Berlin, den 24. Februar 2017
GSW Immobilien AG



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

GSW Immobilien AG, Berlin
Entwicklung des Anlagevermögens 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte				
	01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2016 EUR	01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibung EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Geleistete Anzahlungen	26.180,00	0,00	26.180,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.180,00
	26.180,00	0,00	26.180,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.180,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.608.329.026,47	5.374.502,51	58.467.139,04	5.651.058,81	2.560.887.448,75	495.158.442,68	40.030.327,52	8.662.021,13	15.888.610,57	510.638.138,50	2.050.249.310,25	2.113.170.583,79
2. Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.833.253,87	540.843,67	0,00	0,00	25.374.097,54	10.859.738,38	660.811,68	0,00	0,00	11.520.550,06	13.853.547,48	13.973.515,49
3. Grundstücke ohne Bauten	9.878.785,51	0,00	0,00	0,00	9.878.785,51	5.228.277,85	0,00	0,00	580.000,00	4.648.277,85	5.230.507,66	4.650.507,66
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.390.449,12	0,00	0,00	0,00	7.390.449,12	0,35	0,00	0,00	0,00	0,35	7.390.448,77	7.390.448,77
5. Bauten auf fremden Grundstücken	16.023.640,96	0,00	0,00	0,00	16.023.640,96	15.962.709,58	5.149,13	0,00	0,00	15.967.858,71	55.782,25	60.931,38
6. Technische Anlagen und Maschinen	5.184.114,80	0,00	574.849,49	0,00	4.609.265,31	5.182.509,30	370,50	574.849,49	0,00	4.608.030,31	1.235,00	1.605,50
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.477,90	14.817,22	0,00	0,00	107.295,12	28.321,47	10.461,56	0,00	0,00	38.783,03	68.512,09	64.156,43
8. Anlagen im Bau	7.148.359,45	13.805.586,37	0,00	-5.651.058,81	15.302.887,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.302.887,01	7.148.359,45
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	67,50	0,00	0,00	67,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67,50	0,00
	2.678.880.108,08	19.735.817,27	59.041.988,53	0,00	2.639.573.936,82	532.419.999,61	40.707.120,39	9.236.870,62	16.468.610,57	547.421.638,81	2.092.152.298,01	2.146.460.108,47
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	210.485.020,49	131.889,75	0,00	137.917,85	210.754.828,09	15.939.274,79	150.000,00	0,00	25.000,00	16.064.274,79	194.690.553,30	194.545.745,70
2. Beteiligungen	3.431.862,05	0,00	9.900,00	-137.917,85	3.284.044,20	870.031,66	0,00	9.900,00	-87.180,38	772.951,28	2.511.092,92	2.561.830,39
3. Sonstige Ausleihungen	817.246,62	0,00	40.754,22	0,00	776.492,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	776.492,40	817.246,62
	214.734.129,16	131.889,75	50.654,22	0,00	214.815.364,69	16.809.306,45	150.000,00	9.900,00	-62.180,38	16.837.226,07	197.978.138,62	197.924.822,71
	2.893.640.417,24	19.867.707,02	59.118.822,75	0,00	2.854.389.301,51	549.229.306,06	40.857.120,39	9.246.770,62	16.406.430,19	564.258.864,88	2.290.130.436,63	2.344.411.111,18

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2016

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	1.396.704.882,48	15.574.129,30	243.141.666,95	1.137.989.086,23	1.396.704.882,48	GPR
Vorjahr	1.401.724.691,57	14.268.208,07	166.509.191,50	1.220.947.292,00	1.401.724.691,57	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	454.088,46	454.088,46	-	-	-	
Vorjahr	652.924,76	198.836,30	454.088,46	-	-	
Erhaltene Anzahlungen	97.994.530,55	97.994.530,55	-	-	-	
Vorjahr	105.776.480,14	105.776.480,14	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.984.311,05	8.984.311,05	-	-	-	
Vorjahr	7.597.119,58	7.597.119,58	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.169.463,19	3.468.013,88	523.480,94	177.968,37	-	
Vorjahr	4.944.819,16	4.512.946,83	431.872,33	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	915.736,64	915.736,64	-	-	-	
Vorjahr	6.667.891,97	6.667.891,97	-	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.575.466,46	1.575.466,46	-	-	-	
Vorjahr	119.303,17	119.303,17	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.604.570,07	571.799,07	2.032.771,00	-	-	
Vorjahr	3.174.280,64	1.141.509,64	2.032.771,00	-	-	
Gesamtbetrag	1.513.403.048,90	129.538.075,41	245.697.918,89	1.138.167.054,60	1.396.704.882,48	
Vorjahr	1.530.657.510,99	140.282.295,70	169.427.923,29	1.220.947.292,00	1.401.724.691,57	

GPR = Sicherung erfolgt durch Grundpfandrechte

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthält Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 532.754,12 (Vorjahr: EUR 355.841,71).

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der GSW Immobilien AG, Berlin, und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 6. März 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized initial 'D' followed by several loops and a long horizontal stroke.

Drotleff
Wirtschaftsprüfer