

GSW Immobilien AG

**Bericht des Aufsichtsrats, Corporate Governance –
Bericht, Konzernabschluss und Zusammengefasster
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019**



Inhaltsverzeichnis

I. An die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats
Corporate Governance – Bericht

II. Zusammengefasster Lagebericht

III. Konzernabschluss

Konzernbilanz
Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamtergebnisrechnung
Konzerneigenkapitalspiegel
Konzernkapitalflussrechnung

IV. Konzernanhang

Anteilsbesitzliste

V. Bestätigungsvermerk

VI. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Disclaimer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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

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

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

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

Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

Vorstandsvergütung

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

Aufsichtsratsvergütung

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

Auslagen werden erstattet. Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt. Eine individualisierte Angabe der Vergütung ist im Vergütungsbericht enthalten.

Corporate Governance

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

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

Jahres- und Konzernabschluss 2019

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

Der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG und der zusammengefasste Lagebericht für die GSW Immobilien AG wurden nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde nach den internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) vorgenommen. Die genannten Unterlagen und den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat der Vorstand dem Aufsichtsrat rechtzeitig zugeleitet. Die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 24. März 2020 in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Vorstand erläuterte die Abschlüsse der GSW Immobilien AG und des Konzerns sowie das Risikomanagementsystem. Der Abschlussprüfer berichtete über Umfang, Schwerpunkte sowie das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat stimmte den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 gebilligt; der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat stimmte dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands zu, eine Dividende von EUR 1,40 je Stückaktie auszuschütten.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Im Aufsichtsrat gab es im Geschäftsjahr 2019 keine personellen Veränderungen.

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

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

Berlin, im März 2020
GSW Immobilien AG

Für den Aufsichtsrat

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

Philip Grosse
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht 2019 der GSW Immobilien AG

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

Entsprechenserklärung gem. § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG haben sich im Berichtszeitraum mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) befasst. Sie haben dabei jeweils den Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017, bekannt gemacht im Bundesanzeiger am 24. April 2017 berücksichtigt und im Mai 2019 die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, dass die bislang turnusmäßig jeweils im Mai eines Jahres abgegebene Entsprechenserklärung, zukünftig jeweils im Dezember eines Jahres abgegeben werden soll. Aus diesem Grund haben Vorstand und Aufsichtsrat im Dezember 2019 eine im Ergebnis inhaltlich mit der im Mai 2019 abgegebenen Erklärung identische Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben. Diese Erklärungen und vorangehende Erklärungen stehen Aktionären und Interessierten auf der Internetseite der Gesellschaft (www.gsw.ag) zur Einsicht bereit.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Vorstand

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

Aufsichtsrat

In 2018 wurde beschlossen, den Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG auf drei Mitglieder zu verkleinern und die Ausschüsse des Aufsichtsrats aufzulösen. Der nach den Vorschriften

des Aktiengesetzes zusammengesetzte Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens.

Ziele des Aufsichtsrats für seine Zusammensetzung und Stand der Umsetzung

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

Im Hinblick auf die Mehrheitsbeteiligung der Deutsche Wohnen SE an der Gesellschaft und dem bestehenden Beherrschungsvertrag mit den entsprechenden Schutzmechanismen für außenstehende Aktionäre, ist es nach Einschätzung des Aufsichtsrats vertretbar auf ein unabhängiges Mitglied im Aufsichtsrat zu verzichten. Der Aufsichtsrat ist weiter davon überzeugt, dass seine Mitglieder in der derzeitigen Zusammensetzung über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen.

Aufsichtsratsarbeit und Interessenkonflikte

Die Mitglieder des Aufsichtsrats legen dem Aufsichtsrat mögliche Interessenkonflikte offen, die auch beispielsweise dadurch entstehen können, dass Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen bei anderen Unternehmen der Immobilienbranche bzw. Konzernunternehmen wahrnehmen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Philip Grosse ist zugleich Vorstand der Deutsche Wohnen SE und die Mitglieder des Aufsichtsrats Daniela Heyer und Dirk Sonnberg üben zugleich Tätigkeiten bzw. Organfunktionen in anderen Gesellschaften der Deutsche Wohnen Gruppe aus. Dies ist sämtlichen Aufsichtsratsmitgliedern bekannt. Nach Auffassung des Aufsichtsrats begründen die Beziehungen zu einem erheblich beteiligten Aktionär jedoch grundsätzlich keinen Interessenkonflikt.

Aktionäre und Hauptversammlung

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die Bilanzierung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 richtet sich nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Einzelabschluss wird gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Die Hauptversammlung hat am 21. Juni 2019 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das

Geschäftsjahr 2019 gewählt. Der Prüfungsauftrag wurde durch den Aufsichtsrat erteilt. Vor dem Wahlvorschlag hat der Aufsichtsrat eine Unabhängigkeitserklärung des Prüfers eingeholt.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats oder ihnen nahestehende Personen sind nach Art. 19 MAR verpflichtet, meldepflichtige Geschäfte in Aktien der GSW Immobilien AG oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten offenzulegen, wenn der Wert der Geschäfte innerhalb eines Kalenderjahres die Summe von 5.000 EUR erreicht oder übersteigt (sog. „Eigengeschäfte von Führungskräften“). Entsprechende Mitteilungen sind auf der Internetseite der GSW Immobilien AG (www.gsw.ag) einsehbar. Zum 31. Dezember 2019 hielten keine Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats oder ihnen nahestehende Personen Aktien oder andere Finanzinstrumente der GSW Immobilien AG.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

Berlin, im März 2020

Für den Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG



Philip Grosse
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Der Vorstand der GSW Immobilien AG



Lars Urbansky
Vorsitzender des Vorstands



Dr. Kathrin Wolff
Mitglied des Vorstands

GSW Immobilien AG

Zusammengefasster Lagebericht 2019

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen des Konzerns	3
1.1.	Geschäftsmodell	3
1.2.	Strategie	3
1.3.	Steuerung	3
1.4.	Immobilienportfolio	5
2.	Wirtschaftsbericht	6
2.1.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
2.2.	Geschäftsverlauf	9
2.3.	Mitarbeiter	10
2.4.	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	11
2.4.1	Ertragslage	11
2.4.1.1	Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	12
2.4.1.2	Ergebnis aus Verkauf	12
2.4.1.3	Verwaltungskosten	13
2.4.1.4	Finanzergebnis	13
2.4.1.5	Laufende Steuern und latente Steuern	13
2.4.2	Vermögens- und Finanzlage	14
2.4.3	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage	16
3.	Berichterstattung zum Einzelabschluss der GSW Immobilien AG	18
3.1	Grundlagen der GSW Immobilien AG	18
3.2	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage	18
3.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW AG	19
3.4	Prognose GSW AG	21
4.	Risiko- und Chancenbericht	22
4.1.	Risikomanagement	22
4.2.	Risikobericht	27
4.3.	Chancen der künftigen Entwicklung	36
5.	Prognosebericht	38
6.	Vergütungsbericht	40
7.	Übernahmerelevante Angaben	43
8.	Unternehmensführung	44

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Geschäftsmodell

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

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

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

1.2. Strategie

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

1.3. Steuerung

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

Dabei werden sämtliche Ertrags- und Zahlungsströme des GSW-Teilkonzerns quartalsweise auf die primäre Steuerungsgröße FFO I (Funds from Operations vor Verkauf) aggregiert und bewertet und in den Gesamtkonzern der Deutsche Wohnen SE einbezogen.

Im Bereich Wohnungsbewirtschaftung sind die Entwicklungen der Quadratmetermiete und des Leerstands, differenziert nach definierten Portfolios und/oder Regionen, die Steuerungsgrößen für das Management. Hierzu gehören auch Umfang und Ergebnis der Neuvermietung sowie die Entwicklung der mit der Vermietung zusammenhängenden Kosten wie Instandhaltungs-, Vermietungsmarketing- und Betriebskosten sowie Mietausfälle. Alle Parameter werden monatlich ausgewertet und mit entsprechenden Budgetansätzen verglichen.

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

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

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

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

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

1.4. Immobilienportfolio

Portfoliosteuerung und -strategie

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

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

Portfoliobewertung

Die starke Nachfrage von in- und ausländischen Immobilieninvestoren nach größeren Wohnungspaketen hat sich auch im Jahr 2019 fortgesetzt und traf dort weiterhin auf ein begrenztes Angebot. Dies und die anhaltend positive Miet- und Leerstandsentwicklung unseres Berliner Immobilienbestandes spiegelt sich in einer Aufwertung des Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 519 Mio. zum Stichtag wider. Das Bewertungsergebnis wurde durch ein externes Gutachten von Jones Lang LaSalle bestätigt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft wächst moderater

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

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

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

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

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

¹ DIW Wochenbericht Nr. 50/2019

² Statistisches Bundesamt, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember 2019

³ DIW Wochenbericht Nr. 50/2019

⁴ DIW Wochenbericht Nr. 50/2019

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 022 vom 17.01.2020

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

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

Deutscher Wohnungsmarkt trotz der konjunkturellen Schwächephase

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

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

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

⁶ DIW Wochenbericht Nr. 50/2019

⁷ Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, Oktober 2019

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

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemeldung Nr. 15 vom 23.01.2020

¹⁰ JLL Pressemitteilung vom 06.01.2020

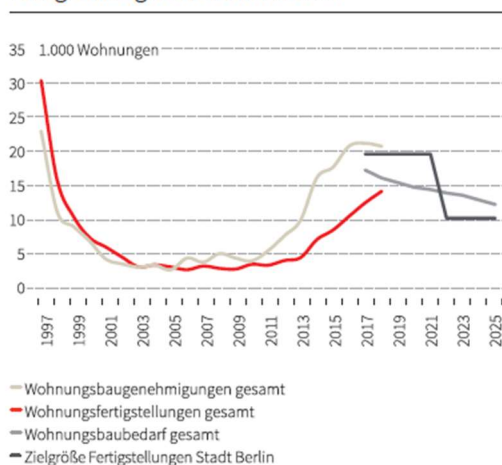
¹¹ NAI apollo, Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland, Q3 2019

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

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

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

Fertigstellungen vs. Bedarf Berlin



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

Anhaltende Dynamik in den Metropolregionen

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

¹² BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

¹³ DZ HYP, Immobilienmarkt, 2018/19

¹⁴ GEWOS, Immobilienmarkt Deutschland, IMA info 2019

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

¹⁶ JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2019

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

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

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

Berlin mit abgeschwächter Dynamik bei der Mietpreisentwicklung: In Berlin sind die Angebotsmieten im Jahr 2019 um 4,1 % gegenüber dem Vorjahreswert auf ein Niveau von EUR 12,55 pro m² pro Monat gestiegen. Damit hat sich die Mietpreisentwicklung in der Hauptstadt sowohl im Vergleich zu 2018 (+8,6%) als auch im Fünfjahresschnitt (+8,0%) deutlich abgeschwächt.

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

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

2.2. Geschäftsverlauf

Portfolioentwicklung

In einer Stichtagsbetrachtung per 31. Dezember 2019 erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete auf 6,91 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,65 EUR/m² Wohnfläche). Gleichzeitig war ein Rückgang der Leerstandsquote²¹ im Wohnungsbestand am 31. Dezember 2019 auf nunmehr 1,7 % zu verzeichnen (Vorjahr: 2,3 %).

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

¹⁷ DZ HYP, Immobilienmarkt 2018/19

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

¹⁹ JLL, Pressemitteilung vom 23.01.2020

²⁰ JLL, Pressemitteilung vom 23.01.2020

²¹ Anzahl nicht vermieteter Wohneinheiten im Verhältnis zu den vermietbaren Wohneinheiten

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

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

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

Refinanzierung von Darlehen

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

2.3. Mitarbeiter

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

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

2.4. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.4.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres stellt sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

2.4.1.1 Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stellt sich wie folgt dar:

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

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

	2019 Mio. EUR	2018 Mio. EUR
Instandhaltung	34,3	32,3
<i>Instandhaltung in EUR pro m²</i>	<i>10,96¹⁾</i>	<i>10,40¹⁾</i>
Sanierung	153,2	123,5
<i>Sanierung in EUR pro m²</i>	<i>48,93¹⁾</i>	<i>39,77¹⁾</i>

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden in die Instandhaltung und Sanierung von Wohnungen und Gebäuden rund EUR 187,5 Mio. beziehungsweise EUR 59,89 pro m² (Vorjahr: EUR 155,8 Mio. beziehungsweise EUR 50,17 pro m²) investiert.

2.4.1.2 Ergebnis aus Verkauf

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

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

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

2.4.1.3 Verwaltungskosten

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

2.4.1.4 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

2.4.1.5 Laufende Steuern und latente Steuern

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

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

2.4.2 Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus erfolgte die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 79,3 Mio.

Funds from Operations (FFO)

Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 12,7 % gestiegen:

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

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

2.4.3 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

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

3. Berichterstattung zum Einzelabschluss der GSW Immobilien AG

3.1 Grundlagen der GSW Immobilien AG

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

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

Das Grundkapital der GSW betrug per 31. Dezember 2019 rund EUR 56,68 Mio., eingeteilt in rund 56,68 Mio. auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

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

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

Wesentliche Anteilseigner der GSW sind per 31. Dezember 2019 die Deutsche Wohnen SE (93,9 %) sowie die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe (5,02 %). Die restlichen Aktien befinden sich im Streubesitz.

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

3.2 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Das Geschäftsjahr 2019 ist für die GSW Immobilien AG erfolgreich verlaufen. Wir haben in 2019 vor Berücksichtigung von Sondereffekten ein positives Ergebnis erreichen können, welches mit dem Vorjahr vergleichbar ist.

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

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

3.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW AG

Ertragslage

Die Ertragslage der Konzernmutter stellt sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Aktiva				
Langfristiges Vermögen				
Anlagevermögen	2.945,6	93	2.636,1	85
	2.945,6	93	2.636,1	85
Kurzfristiges Vermögen				
Vorräte	103,0	3	101,8	3
Mietforderungen und Übrige Aktiva	114,2	4	345,1	11
Flüssige Mittel	0,4	0	0,4	0
	217,6	7	447,3	15
	3.163,3	100	3.083,4	100
Passiva				
Langfristige Mittel				
Eigenkapital	1.175,4	37	1.167,4	38
Pensionsrückstellungen	1,7	0	1,6	0
Sonstige Rückstellungen	6,0	0	0,4	0
Kreditverbindlichkeiten	1.806,8	57	1.723,6	56
	2.989,8	95	2.893,0	94
Kurzfristige Mittel				
Sonstige Rückstellungen	26,2	1	46,5	2
Kreditverbindlichkeiten	13,8	0	11,8	0
Übrige Passiva	133,4	4	132,1	4
	173,4	5	190,4	6
	3.163,3	100	3.083,4	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 48 Mio. (Vorjahr: EUR 295 Mio.) gegenüber der Cashpoolführerin Deutsche Wohnen SE.

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

Die übrigen Passiva enthalten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3.4 Prognose GSW AG

Die im Vorjahr prognostizierten Ziele für das Geschäftsjahr 2019 sind erreicht.

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

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

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

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

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risikomanagement

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

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

Risikopolitische Grundsätze

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

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

Verantwortlichkeit

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

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

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

Instrumente des Risikomanagementsystems

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

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

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

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

1. Internes Kontrollsystem (IKS)

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

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

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

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

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

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

2. Reporting

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

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

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

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

3. Risikomanagement

Im Risikomanagement der GSW wurden neun Risikokategorien identifiziert.

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

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

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

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

Der Betrachtungshorizont bei der Risikobewertung umfasst grundsätzlich zwölf Monate.

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

Schwellenwerte

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

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

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

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

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

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

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

4. Compliance

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

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

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

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

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

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

5. Interne Revision

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

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

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

4.2. Risikobericht

Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

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

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

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

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

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

Allgemeine Unternehmensrisiken

Allgemeine Unternehmensrisiken betreffen Risiken, die den anderen nicht unmittelbar zuzuordnen sind. Nach dem GSW-Bewertungsschema handelt es sich um nicht wesentliche Risiken.

Nichtererkennung von Marktentwicklungen und Trends

Marktrisiken können entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Marktmieten oder Immobilienpreise stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden

Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Mietern einschränkt. Darüber hinaus könnte auch ein Rückgang der verfügbaren Nettoeinkommen – sei es aufgrund von Arbeitslosigkeit, Abgabenerhöhungen, Steueranpassungen oder Nebenkostensteigerungen – über geringere Neuvermietungen, niedrigere Neuvermietungsmieten und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der GSW negativ beeinflussen. Auch ein deutlicher Anstieg des Neubauvolumens kann sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken.

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

Risiken aus Imageverlusten und Rufschädigungen

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

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

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

Risiken aus Katastrophen und Schadensfällen

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

Risiken aus gesetzlichen Änderungen zu Datenschutz und Datensicherheit

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

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

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

Rechtliche Risiken

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

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

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

IT-Risiken

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

Risiken aus der Verfügbarkeit der IT-Systeme

Die GSW Immobilien AG nutzt konzernübergreifend SAP als primäre IT-Anwendung.

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

Risiken aus Schwachstellen beziehungsweise unberechtigtem Zugriff auf die IT-Systeme

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

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

Risiken aus Vermietung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risiken aus Personal/Mitarbeitern

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

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

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

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

Leistungen sollen die Attraktivität des Unternehmens für Mitarbeiter zusätzlich erhöhen.

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

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

Risiken aus An- und Verkauf

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

Neue Gesetzgebungen

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

Marktrisiken aus Verkauf

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

Risiken aus Zukäufen

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

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

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

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

Objektrisiken

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

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

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

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

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

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Risiko aus grundsätzlicher Unternehmenssteuerreform

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

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

Risiko aus Wertschwankung

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

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

Liquiditätsrisiken

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

Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten

Nach den Refinanzierungen und Restrukturierungen der Darlehensportfolios stehen im Geschäftsjahr 2020 keine wesentlichen Volumina zur Refinanzierung an.

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

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

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

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

Risiken aus Steuerrecht

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

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

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

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

Investitionsrisiken

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

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

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

Aufgrund der hohen Nachfrage können sich Baumaterialien verteuern.

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

Die nachfolgenden Risiken werden aktuell als nicht wesentlich eingestuft:

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

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

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

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

4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Chancen aufgrund von Marktentwicklungen oder Trends

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

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

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

Finanzielle Chancen

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

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

Chancen aus Investitionen

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

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

werden einerseits Investitionsmaßnahmen mit dem Ziel energetischer Effizienzsteigerung und CO₂-Vermeidung in Wärmeerzeugungsanlagen getätigt. Zum anderen investieren wir bereits heute in multimediale Infrastrukturen, um den digitalen Kundenbedürfnissen auch in der Zukunft genügen zu können.

5. Prognosebericht

Vergleich der Prognosen 2019 mit den Ergebnissen

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

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Deutscher Wohnungsmarkt

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

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

²² DIW Wochenbericht Nr. 50/2019

²³ Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020, Januar 2020

München, Stuttgart und Köln bedarf es langfristig einer deutlichen Steigerung der Bautätigkeit.²⁴

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

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

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

Prognose für das Geschäftsjahr 2020

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

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

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

²⁵ Bulwiengesa, Wohnungsmarktstudie Berlin, 19. August 2018

²⁶ JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2019

²⁷ JLL, Pressemitteilung vom 23.01.2020

6. Vergütungsbericht

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

Vergütungssystem des Vorstands

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

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

Vergütungen der Vorstandsmitglieder

Für ihre Tätigkeit bei der GSW Immobilien AG ergibt sich rechnerisch anteilig folgende Vergütung. Neben einer Grundvergütung erhalten die Vorstände im Rahmen ihrer Anstellung bei der Deutsche Wohnen SE einen Short-term und einen Long-term Incentive.

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

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

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

Pensionsverpflichtungen bestehen ausschließlich gegenüber ehemaligen Geschäftsführern und deren Hinterbliebenen. Die Gesamtbezüge, die in 2019 an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans oder deren Hinterbliebene gewährt worden sind, betragen insgesamt brutto EUR 141.335,97.

Vergütungssystem des Aufsichtsrats

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

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

Vergütungen von Mitgliedern des Aufsichtsrats

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

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

Sonstiges

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

7. Übernahmerelevante Angaben

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

Am 31. Dezember 2019 bestanden keine Ermächtigungen zur Aktienaussgabe oder zum Rückerwerb von Aktien.

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

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

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

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

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

8. Unternehmensführung

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

Berlin, 19. März 2020



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

TEUR	Ziffer	31.12.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	D.1	8.007.883	7.707.466
Sachanlagen	D.3	22.072	13.227
Immaterielle Vermögenswerte		0	4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	D.5	440.575	95.902
Derivative Finanzinstrumente	D.6	119	119
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		9.199	9.227
Aktive latente Steuern	D.15	21	132
Langfristige Vermögenswerte		8.479.869	7.826.078
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude		3.341	4.515
Andere Vorräte		87	46
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.4	3.508	3.078
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	D.5	117.135	448.802
Forderungen aus Ertragsteuern		34.529	16.595
Derivative Finanzinstrumente	D.6	26	22
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.128	779
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte		1.015	870
Zahlungsmittel	D.7	5.968	6.562
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		371.298	18.961
Kurzfristige Vermögenswerte		538.035	500.229
Aktiva		9.017.904	8.326.307

TEUR	Ziffer	31.12.2019	31.12.2018
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		56.677	56.677
Kapitalrücklage		489.208	489.208
Kumuliertes Sonstiges Konzernergebnis		-726	-1.313
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		4.507.410	4.069.103
Eigenkapital	D.8	5.052.569	4.613.674
Finanzverbindlichkeiten	D.9	2.208.523	2.116.855
Pensionsverpflichtungen	D.10	2.030	1.922
Sonstige Rückstellungen	D.13	6.384	6.455
Derivative Finanzinstrumente	D.6	2.301	218
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		30.294	23.313
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		717	1.660
Passive latente Steuern	D.15	1.540.764	1.377.734
Langfristige Verbindlichkeiten		3.791.013	3.528.158
Finanzverbindlichkeiten	D.9	17.793	15.782
Sonstige Rückstellungen	D.13	213	674
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		69.395	79.076
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	D.12	81.205	84.118
Steuerschulden	D.14	0	508
Derivative Finanzinstrumente	D.6	745	673
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		4.735	3.423
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		237	221
Kurzfristige Verbindlichkeiten		174.322	184.475
Passiva		9.017.904	8.326.307

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019

TEUR	Ziffer	2019	2018
Erlöse aus Vertragsmieten	E.1	255.063	243.602
Erlöse aus Betriebskosten	A.3 / E.1	119.343	115.757
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	A.3 / E.2	-157.213	-155.117
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung		217.193	204.242
Verkaufserlöse		48.790	22.086
Verkaufskosten		-5.313	-2.347
Buchwertabgang		-27.046	-16.816
Ergebnis aus Verkauf	E.3	16.432	2.923
Verwaltungskosten	E.4	-23.375	-21.823
Sonstige Aufwendungen	E.5	-123	-5.605
Sonstige Erträge	E.6	1.408	2.717
Zwischenergebnis (EBITDA vor Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)		211.534	182.455
Ergebnis aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	518.581	760.804
Abschreibungen		-3.957	-182
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		726.159	943.077
Finanzerträge		2.906	1.817
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente		-2.149	-976
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		0	778
Finanzaufwendungen	E.7	-47.253	-37.498
Ergebnis vor Steuern		679.663	907.198
Ertragsteuern	E.8	-162.002	-285.384
Periodenergebnis		517.661	621.814
Davon entfallen auf:			
Aktionäre der GSW Immobilien AG		517.661	621.814
Nicht beherrschende Anteile		0	0
Ergebnis je Aktie (unverwässert) EUR		9,13	10,97
Ergebnis je Aktie (verwässert) EUR		9,13	10,97

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2019

TEUR	Kumuliertes übriges Eigenkapital								
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Neubewertungsrücklage für versicherungs- mathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2018	56.677	489.208	3.526.636	- 550	- 1.826	- 2.377	4.070.144	0	4.070.144
Konzerngesamtergebnis			621.814	- 23	1.086	1.063	622.877		622.877
Dividendenausschüttung			- 79.348				- 79.348		- 79.348
Stand zum 31. Dezember 2018	56.677	489.208	4.069.103	- 573	- 740	- 1.313	4.613.674	0	4.613.674
Stand zum 1. Januar 2019	56.677	489.208	4.069.103	- 573	- 740	- 1.313	4.613.674	0	4.613.674
Konzerngesamtergebnis			517.661	- 153	740	587	518.248	0	518.248
Sonstiges			- 6		0	0	- 6	0	- 6
Dividendenausschüttung			- 79.348				- 79.348		- 79.348
Stand zum 31. Dezember 2019	56.677	489.208	4.507.410	- 726	0	- 726	5.052.569	0	5.052.569

GSW IMMOBLIEN AG, BERLIN

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

TEUR	Ziffer	2019	2018
Periodenergebnis		517.661	621.814
Sonstiges Ergebnis		587	1.063
Posten, die später nicht aufwands- oder ertragswirksam werden		-153	-23
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	D.10	-219	-33
Steuerlatenzen	D.15	66	10
Posten, die später aufwands- oder ertragswirksam werden		740	1.086
Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	D.16	1.060	1.556
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges		0	0
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten		1.060	1.556
Steuerlatenzen	D.15	-320	-469
Konzerngesamtergebnis		518.248	622.877
davon entfallen auf:			
Aktionäre der GSW Immobilien AG		518.248	622.877
Nicht beherrschende Anteile		0	0

TEUR	Ziffer	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Konzernjahresüberschuss		517.661	621.814
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	E.8	162.002	285.384
Eliminierung des Finanzergebnisses		46.495	35.879
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	D.3	3.957	0
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	-518.581	-760.804
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (ohne Verkaufskosten)		-21.745	-5.270
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		0	-2.603
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrige Aktiva		834	157
Veränderung der Rückstellungen	D.10 / D.13	-644	4.801
Veränderung der Verbindlichkeiten		-14.919	20.591
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen		-1.200	-2.106
Operativer Cashflow		173.860	197.843
Gezahlte/erhaltene Steuern		-24.049	-17.269
Gezahlte Zinsen		-34.518	-30.290
Erhaltene Zinsen		2.906	802
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		118.200	151.086
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		49.553	21.943
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-150.841	-360.872
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und sonstigen Finanzanlagen		0	2.603
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und sonstige Finanzanlagen		-284	-80
Veränderung der Forderung aus Cash-Pooling		334.620	-51.574
Cashflow aus Investitionstätigkeit		233.048	-387.980
Gezahlte Dividenden		-79.348	-79.348
Veränderung der Verbindlichkeit aus Cash-Pooling		-1.809	-133
Auszahlungen aus der Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen		-350.000	-23.000
Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehen an verbundene Unternehmen		1.827	150
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	G	-53.518	-31.292
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	G	135.000	372.640
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen		-3.994	0
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen		0	-1.119
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-351.842	237.898
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		6.562	5.558
Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel		-594	1.004
Flüssige Mittel am Ende der Periode		5.968	6.562

Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019

Inhalt

A	Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der GSW Immobilien AG	3
1	Die GSW	3
2	Konzernabschluss	3
3	Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr	3
4	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen	7
B	Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	9
1	Konsolidierungskreis	9
2	Konsolidierungsmethoden	10
3	Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen	10
C	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	11
1	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	11
2	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12
3	Sachanlagen	14
4	Fremdkapitalkosten	14
5	Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten	14
6	Finanzielle Vermögenswerte	15
7	Vorräte	16
8	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	16
9	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16
10	Finanzielle Verbindlichkeiten	17
11	Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	17
12	Rückstellungen	18
13	Leasingverhältnisse	18
14	Ertrags- und Aufwandsrealisierung	19
15	Zuwendungen der öffentlichen Hand	20
16	Steuern	20
17	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	22
D	Angaben zur Konzernbilanz	23
1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23
2	Leasinggeberverhältnisse	25
3	Sachanlagen	26
4	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27

5	Forderungen gegen verbundene Unternehmen.....	28
6	Derivative Finanzinstrumente	28
7	Zahlungsmittel	29
8	Eigenkapital	29
9	Finanzverbindlichkeiten	29
10	Pensionsverpflichtungen	30
11	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing.....	32
12	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	32
13	Sonstige Rückstellungen	33
14	Latente Steuern.....	34
E	Angaben zur Konzern-gewinn- und Verlustrechnung.....	36
1	Erlöse aus Vertragsmieten und Betriebskosten	36
2	Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15 und IFRS 16.....	36
3	Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung.....	37
4	Ergebnis aus Verkauf	38
5	Verwaltungskosten	38
6	Sonstige Erträge	38
7	Finanzaufwendungen	38
8	Ertragsteuern	38
F	Segmentberichterstattung	41
G	Angaben zur Kapitalflussrechnung.....	41
H	Ergebnis je Aktie	42
I	Sonstige Angaben.....	43
1	Angaben zu Finanzinstrumenten	43
2	Kapitalsteuerung.....	47
3	Sicherungsbeziehungen	48
4	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	48
5	Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse.....	49
6	Dienstleistungen des Abschlussprüfers	50
7	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	50
8	Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat	54
9	Corporate Governance	56

A ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER GSW IMMOBILIEN AG

1 Die GSW

Der Konzernabschluss der GSW Immobilien AG (GSW) zum 31. Dezember 2019 wurde am 19. März 2020 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 24. März 2020 billigen.

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

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

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

2 Konzernabschluss

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

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

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

3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen im abgelaufenen Geschäftsjahr werden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 unverändert fortgeführt.

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2019:

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

Die GSW hat als Leasingnehmer folgende Kategorien an Leasingverhältnissen identifiziert, die im Konzern von Bedeutung sind und aufgrund der Erstanwendung des Standards zur Bilanzierung von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019 führen: Wärmecontracting, Messtechnik, Gewerbemietverträge Büroimmobilien und Kfz-Leasing. Infolge der Erstanwendung wurden Vermögenswerte für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen in Höhe von EUR 12,6 Mio. und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 12,6 Mio. erfasst. Die Umstellung auf IFRS 16 erfolgte nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz. Die Vergleichszahlen der Vorjahresperioden wurden nicht angepasst. Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 ergab sich folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019:

EUR Mio.	1. Januar 2019
Operative Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018	9,0
Abzinsung	-0,4
<hr/> Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	<hr/> 8,6
Umstellungseffekt der bestehenden Finanzierungsleasingverhältnisse zum 1. Januar 2019	4,0
<hr/> Zusätzliche Leasingverbindlichkeiten durch Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019	<hr/> 12,6

Die Leasingverbindlichkeiten wurden unter Verwendung des Grenzfremdkapitalzinssatzes zum 1. Januar 2019 abgezinst. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz betrug 1,1 %.

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Eröffnungsbilanzwerte zum Umstellungszeitpunkt

EUR Mio.

AKTIVA

1. Januar 2019

Langfristige Vermögenswerte

Nutzungsrechte - Messtechnik 6,8

Nutzungsrechte - Wärmecontracting 4,0

Nutzungsrechte - Grundstücke und Bauten 1,5

Nutzungsrechte - Fuhrpark 0,3

Gesamt 12,6

PASSIVA

1. Januar 2019

Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Leasingverbindlichkeiten 10,9

Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Leasingverbindlichkeiten 1,7

Gesamt 12,6

Die Nutzungsrechte wurden in den Sachanlagen ausgewiesen. Aufgrund der Erstanwendung des IFRS 16 wurden im Berichtszeitraum im Zusammenhang mit den erstmalig zu bilanzierenden Leasingverhältnissen Zinsaufwendungen in Höhe von rd. EUR 0,1 Mio. sowie Abschreibungen in Höhe von rd. EUR 1,8 Mio. erfasst.

Hinsichtlich der Leasinggeberbilanzierung bleibt weiterhin die Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und operativen Leasingverhältnissen. Der Konzern vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, dies schließt sowohl Eigentum als auch Nutzungsrechte ein. Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Der Konzern hat die Einstufung der Untermietverträge auf Grundlage des Nutzungsrechtes und nicht des zugrunde liegenden Vermögenswertes vorgenommen.

Erlöse aus den Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen mangels Übertragung von Leistungen auf den Leasingnehmer unter die sonstigen Komponenten des Dauerschuldverhältnisses (weder Lease- noch Servicekomponente) und werden daher gesondert nach den einschlägigen Vorschriften des IFRS 15 erfasst.

Für weitere Informationen zur Bilanzierung von Leasinggeschäften verweisen wir auf den Abschnitt C.13 „Leasingverhältnisse“ im Kapitel Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Im Juni 2017 hat der IASB den IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung“ herausgegeben. Die Interpretation stellt klar, dass Unternehmen bei der Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern davon ausgehen sollen, dass Steuerbehörden die berichteten Beträge mit vollständiger Kenntnis aller

relevanten Informationen prüfen. Auswirkungen für die GSW ergeben sich daraus nicht.

Der IASB hat im Oktober 2017 Änderungen zu IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“ in Bezug auf langfristige Beteiligungen an diesen veröffentlicht. Die Änderungen stellen klar, dass ein Unternehmen dazu verpflichtet ist, IFRS 9 „Finanzinstrumente“ einschließlich dessen Wertminderungsvorschriften auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden, die einen Teil der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen darstellen und nicht nach der Equity-Methode abgebildet werden. Auswirkungen für die GSW ergeben sich daraus nicht.

Im Oktober 2017 hat der IASB geringfügige Änderungen zu IFRS 9 „Finanzinstrumente“ veröffentlicht, die die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten beziehungsweise erfolgsneutral zum Fair Value von finanziellen Vermögenswerten mit sogenannten symmetrischen Kündigungsrechten ermöglichen. Darüber hinaus erfolgt zur Modifikation von finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht zur Ausbuchung führen, eine Klarstellung. Auswirkungen für die GSW ergeben sich daraus nicht.

Der IASB hat „Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2015–2017“ im Dezember 2017 veröffentlicht. Die Verbesserungen betreffen Klarstellungen für die Standards IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“, IAS 12 „Ertragsteuern“ und IAS 23 „Fremdkapitalkosten“. Auswirkungen für die GSW ergeben sich daraus nicht.

Im Februar 2018 hat der IASB eine Änderung des IAS 19 veröffentlicht. Die Veröffentlichung regelt, dass bei einer Änderung, Kürzung oder Abgeltung eines leistungsorientierten Versorgungsplans der laufende Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für das restliche Geschäftsjahr unter Verwendung der aktuellen versicherungsmathematischen Annahmen neu zu ermitteln sind, die zur erforderlichen Neubewertung der Nettoschuld (Vermögenswert) verwendet wurden. Der IASB hat ferner in IAS 19 Ergänzungen zur Klarstellung aufgenommen, wie sich eine Planänderung, -kürzung oder -abgeltung auf die Anforderungen an die Vermögenswertobergrenze („asset ceiling“) auswirkt. Auswirkungen für die GSW ergeben sich daraus nicht.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2019 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS oder IFRIC ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards:

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

Der IASB hat im März 2018 eine neu überarbeitete Fassung des Rahmenkonzepts veröffentlicht. Die Überarbeitung des Rahmenkonzepts erstreckte sich insbesondere auf ein neues Kapitel zur Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, Leitlinien für die Abbildung der Ertragslage, überarbeitete Definitionen für Vermögenswert und Schuld sowie Klarstellungen zur Bedeutung der Rechenschaftsfunktion und dem

Vorsichtsprinzip im Kontext der Zwecksetzung der IFRS-Rechnungslegung. Die aktualisierten Querverweise auf das neu überarbeitete Rahmenkonzept in den entsprechenden Standards und Interpretationen sind ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im Oktober 2018 hat der IASB Änderungen bezüglich der Definition von Wesentlichkeit von Abschlussinformationen veröffentlicht. Die Änderungen, in Kombination mit zusätzlichen Erläuterungen zur Anwendung, in IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“ sollen insbesondere dem IFRS-Abschlussersteller die Beurteilung der Wesentlichkeit erleichtern. Zudem wird mit den Änderungen sichergestellt, dass die Definition der Wesentlichkeit einheitlich im IFRS-Regelwerk erfolgt. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Des Weiteren hat der IASB im September 2019 Änderungsvorschläge zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRS 9 „Finanzinstrumente“ hinsichtlich bestehender Unsicherheiten im Zusammenhang mit der IBOR-Reform veröffentlicht. Die Änderungen betreffen bestimmte Hedge Accounting-Vorschriften und sollen die gegenwärtige Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften gewährleisten. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

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

Im Oktober 2018 hat der IASB eine Änderung von IFRS 3 hinsichtlich der Definition von Geschäftsbetrieb veröffentlicht. Damit stellt der IASB die drei Elemente eines Geschäftsbetriebs klar. Hintergrund waren in der Vergangenheit verstärkt auftretende Anwendungsfragen in Bezug auf das (Nicht-)Vorliegen eines Geschäftsbetriebs im Erwerbsfall. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

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

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung folgende Ermessensentscheidungen, die die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen, getroffen. Sofern Angaben zu

Ermessensentscheidungen im Rahmen von Einzelvorschriften anzugeben sind, wurde eine Erläuterung bei den entsprechenden Posten vorgenommen.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

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

Schätzungen und Annahmen

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

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

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Gewerbeimmobilien wurde zum 30. Juni 2019 und zum 31. Dezember 2019 anhand von Portfoliobewertungen intern ermittelt und zum 31. Dezember auch extern bestätigt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden im Wesentlichen Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände und Instandhaltungskosten wie auch der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze getroffen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betragen EUR 8.379,2 Mio. (Vorjahr: EUR 7.726,4 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie die Bewertung der damit in Zusammenhang bilanzierten Pensionsverpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2019 EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.10 „Pensionsverpflichtungen“.

Latente Steuern

Die Bilanzierung latenter Steuern erfordert insbesondere Einschätzungen zur Umkehrung temporärer Differenzen sowie der Nutzung aktiver Steuerabgrenzungen aus Verlustvorträgen. Hinsichtlich der zugrundeliegenden Annahmen bestehen Unsicherheiten. Die Steuerlatenzen betragen zum 31. Dezember 2019 aktivisch EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) und passivisch EUR 1.540,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1.377,7 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.15 „Latente Steuern“.

B KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

1 Konsolidierungskreis

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

In 2019 wurden insgesamt 17 (Vorjahr: 17) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen (Anlage 1).

2 Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

3 Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen

Anteile an vollkonsolidierten Tochterunternehmen

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

Anteile an gemeinsamen Vereinbarungen und assoziierten Unternehmen

Die GSW ist am Stichtag an einem Gemeinschafts- und einem assoziierten Unternehmen beteiligt. Diese Unternehmen stehen unter gemeinschaftlicher Führung

mit einem externen Partnerunternehmen. Die Beteiligungen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Das Gemeinschaftsunternehmen und das assoziierte Unternehmen sind derzeit von untergeordneter Bedeutung. Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

EUR Mio.	2019	2018
Buchwert der Anteile an nicht wesentlichen at-equity einbezogenen Gesellschaften	4,6	4,6
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity einbezogenen Gesellschaften:		
- Gewinnanteil aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,0	0,8
- Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Anteiliges Gesamtergebnis	0,0	0,8

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

C BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

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

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer

Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

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

- Stufe 1 – In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise
- Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist
- Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist

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

2 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*

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

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

Zum 31. Dezember 2019 sowie 30. Juni 2019 und 31. Dezember 2018 erfolgte eine interne Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2019 sowie 30. Juni 2019 und 31. Dezember 2018 nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Vergütung der externen Immobilienbewerter erfolgt zu einem festen Kostensatz und ist somit unabhängig von dem Ergebnis der Immobilienbewertung. Die Wertabweichung zwischen der internen Ermittlung und der externen Bestätigung für die einzelne Immobilie ist grundsätzlich nicht größer als +/- 10 %, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von +/- TEUR 250 überstiegen wird. Im Gesamtergebnis weicht

die Bewertung von Jones Lang LaSalle SE um rund -0,2 % beziehungsweise -1,5 % im Vorjahr von der internen Bewertung ab.

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

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

3 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Nachträgliche Anschaffungskosten werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass der GSW ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Nutzungsdauer für Gebäude beträgt 50 Jahre. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahre. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

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

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

4 Fremdkapitalkosten

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

5 Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

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

seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Für nichtfinanzielle Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst.

6 *Finanzielle Vermögenswerte*

Die GSW stuft ihre finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien ein:

- solche, die in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (entweder erfolgsneutral oder erfolgswirksam), und
- solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen. Wird der finanzielle Vermögenswert zwecks Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme gehalten, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, wird der Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinne und Verluste werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst, wobei der Konzern das Wahlrecht ausübt, die derzeit im Bestand befindlichen Eigenkapitalinstrumente, die nicht zur Handelsabsicht gehalten werden, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, d. h. zu dem Tag, an dem sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Beim erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich – im Falle eines in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts – der direkt auf den Erwerb dieses Vermögenswertes entfallenden Transaktionskosten. Transaktionskosten von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten

finanziellen Vermögenswerten werden in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte mit eingebetteten Derivaten werden in ihrer Gesamtheit betrachtet, wenn ermittelt wird, ob ihre Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen darstellen.

Die Wertminderung von Schuldinstrumenten basiert auf dem erwarteten Kreditverlust. Der Konzern wendet bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen den vereinfachten Ansatz an, dem zufolge die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab dem erstmaligen Ansatz der Forderungen zu erfassen sind. Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird in Abhängigkeit von der Überfälligkeit der Forderungen vorgenommen. Für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

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

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

7 Vorräte

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

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

8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben.

9 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die GSW Gruppe bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und damit verbundene Finanzverbindlichkeiten als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der

Eigentumsübergang später erfolgt. Die Bewertung von zu Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

10 *Finanzielle Verbindlichkeiten*

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden von der GSW entweder

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

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

11 *Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses*

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

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

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

12 Rückstellungen

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

13 Leasingverhältnisse

Seit dem 1. Januar 2019 bilanziert die GSW als Leasingnehmer aufgrund des neuen IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ für alle Dauerschuldverhältnisse, die die Nutzung eines identifizierten materiellen Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für eine bestimmten Zeitraum zu kontrollieren zugrunde legen, ein Vermögenswert für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen und eine korrespondierende Verbindlichkeit für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu Barwerten. Bei der Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden etwaige Verlängerungs- und Kündigungsoptionen einbezogen. Die Diskontierung der Zahlungsverpflichtung erfolgt grundsätzlich mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz, da der Konzern die impliziten Zinssätze der eingegangenen Leasingverhältnisse nicht verlässlich bestimmen kann. Das Nutzungsrecht wird im Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten bewertet, welche sich aus dem Zugangswert der Leasingverbindlichkeit, Anreizleistungen sowie Vertrags- und Rückbaukosten ergeben. Die Folgewertung des Nutzungsrechts erfolgt gemäß vergleichbaren erworbenen Vermögenswerten, somit werden Sachanlagen linear abgeschrieben und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der Konzern nutzt die Anwendungserleichterung für Leasinggegenstände von geringem Wert und für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate) und erfasst die Leasingzahlungen grundsätzlich linear als Aufwand in der Konzern-

Gewinn- und Verlustrechnung. Ferner nutzt der Konzern die Erleichterung hinsichtlich Trennung von Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten bei Kfz-Leasingverträgen.

Bis zum 31. Dezember 2018 orientierte sich die Bilanzierung des Leasingverhältnisse daran, ob das wirtschaftliche Eigentum nach Würdigung der damit verbundenen Chancen und Risiken dem Leasingnehmer zugerechnet werden konnte. Lagen die Chancen und Risiken bei der GSW, wurden die Leasinggeschäfte als Finanzierungsleasing bilanziert und somit der Leasinggegenstand sowie die korrespondierende Verbindlichkeit aktiviert beziehungsweise passiviert. Bei Leasingverhältnissen, bei denen die Chancen und Risiken nicht beim Konzern lagen, wurden die Leasingzahlungen grundsätzlich linear als Aufwand erfasst.

Die Bilanzierung als Leasinggeber hat sich durch den neuen Leasingstandard nicht wesentlich geändert. Schließt ein Unternehmen mit der GSW als Leasinggeber einen Vertrag ab, bei dem alle wesentlichen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übergehen, werden anstelle des Leasinggegenstands die zukünftig vom Kunden zu zahlenden Leasingraten als Leasingforderungen in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingvertrag bilanziert.

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

14 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit Übergang der Kontrolle von der GSW auf den Kunden zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden erzielt der Konzern insbesondere aus der Veräußerung von Immobilien sowie der Abrechnung von Betriebskosten. Bei den Erlösen aus Betriebskosten tritt der Konzern in Bezug auf zugesagte Leistungen gegenüber dem Mieter als primär Verantwortlicher auf und trägt das Vorratsrisiko (Prinzipal).

Mieterträge

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

Aufwendungen

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinsaufwendungen und Zinserträge

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand oder Ertrag erfasst.

15 Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

16 Steuern

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten. Der Betrag der erwarteten Steuerschuld oder Steuerforderung spiegelt den Betrag wider, der unter Berücksichtigung steuerlicher Unsicherheiten, sofern vorhanden, die beste Schätzung darstellt.

Latente Steuern

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

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen mit folgender Ausnahme erfasst: Die latente Steuerschuld aus zu versteuernden

temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wird nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

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

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

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

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die erwartungsgemäß auf temporäre Differenzen angewendet werden, sobald sie sich umkehren, und zwar unter Verwendung von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind. Latente Steuern reflektieren eine etwaig enthaltene Unsicherheit in den Ertragsteuern.

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

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich

auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

17 *Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte*

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

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

Die GSW sichert ausschließlich Cashflows, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren. Die Cash-Flow-Hedge-Rücklage aus den bis zum 31. Dezember 2017 bestehenden Sicherungsbeziehungen wurde abschließend gemäß den Hedge-Accounting-Regelungen des IAS 39 in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Im Geschäftsjahr wurden keine weiteren Sicherungsbeziehungen begründet.

D ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

	31.12.2019 Mio. EUR	31.12.2018 Mio. EUR
Periodenbeginn	7.707,5	6.600,4
Zukäufe	4,5	238,3
Sonstige Zugänge	148,6	136,0
Abgang durch Verkauf	0,0	-9,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	518,6	760,8
Umbuchung	-371,3	-19,0
Periodenende	8.007,9	7.707,5

Die Umbuchung umfasst die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliederten Immobilien des laufenden Geschäftsjahres. Der Nutzen- und Lastenwechsel für diese Immobilien wird für Ende 2020 erwartet. Die sonstigen Zugänge umfassen insbesondere aktivierte Baumaßnahmen.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 31. Dezember 2019, 30. Juni 2019 und zum 31. Dezember 2018 wurden folgende Grundsätze angewandt, die im Rahmen der internen periodischen Wertermittlung entwickelt wurden:

Bewertung auf Basis von festgelegten Clustern:

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

Ableitung der Bewertung auf Basis der Einzelimmobilien:

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

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

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

Das Bewertungsergebnis von EUR 518,6 Mio. ist vollständig erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Bis zu einer marktgerechten Veräußerung der bewerteten Objekte sind die Bewertungsergebnisse unrealisiert.

Eine Überprüfung der Wertermittlung durch eine Bewertung eines unabhängigen Dritten erfolgt zu jedem Bilanzstichtag. Die angewandten Bewertungsmethoden für die interne Wertermittlung und für die Bewertung durch Dritte entsprechen sich dabei. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgte auf Basis der Bodenrichtwerte beziehungsweise unter Anwendung eines ertragsorientierten Verfahrens durch einen externen Immobilienbewerter.

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

	Gewichteter Durchschnitt					
	Nettokaltmiete EUR pro m ² /mtl.	Diskont- ierungs- zinssatz	Kapitali- sierungs- zinssatz	Marktmiet- steigerung	Leerstands- entwicklung	Instandhaltung EUR pro m ² /Jahr
2019	6,91	4,8 %	3,5 %	2,4 %	3,0 %	14,02
2018	6,65	4,5 %	4,1 %	3,4 %	2,6 %	11,90

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

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

Veränderungen in %	31.12.2019	31.12.2018
Marktmietwachstum	-7,99	-6,01
Diskontierungszins	-1,92	-0,83
Kapitalisierungszins	-3,17	-1,74

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind teilweise mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Darüber hinaus gibt es in Einzelfällen Regelungen, dass sich der

Zustand der Immobilien nicht verschlechtern darf bzw. sind durchschnittliche Mindestinvestitionen auf Quadratmeterbasis festgelegt worden.

2 Leasinggeberverhältnisse

Die Mietverträge, die die GSW mit ihren Mietern abgeschlossen hat, führten zu Mieteinnahmen in Höhe von EUR 255,1 Mio. (Vorjahr: EUR 243,6 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen EUR 157,2 Mio. (Vorjahr: EUR 155,1 Mio.).

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die GSW Mindestleasingzahlungen in 2020 in Höhe von ca. EUR 66 Mio. erhalten.

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

3 Sachanlagen

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

Mio. EUR	Grundstücke und Bauten sowie andere Sachanlagen	Nutzungsrechte	Gesamt
Zum 1. Januar 2018			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	0,8	18,5	19,3
Kumulierte Abschreibungen	-0,4	-6,4	-6,8
Restbuchwerte	0,4	12,2	12,6
Zugänge	0,4	3,7	4,1
Abgänge	0,0	-1,7	-1,7
Abschreibungen	-0,2	-1,6	-1,8
Zum 31. Dezember 2018			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	1,1	18,2	19,3
Kumulierte Abschreibungen	-0,5	-5,6	-6,1
Restbuchwerte	0,6	12,6	13,2
Zugänge	0,3	15,9	16,2
Abgänge	0,0	-3,3	-3,3
Abschreibungen	-0,2	-3,8	-4,0
Zum 31. Dezember 2019			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	1,4	30,8	32,2
Kumulierte Abschreibungen	-0,7	-9,4	-10,1
Restbuchwerte	0,7	21,4	22,1

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in den Sachanlagen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Wärme- contracting	Mess- technik	Gewerbe- miet- verträge Büro- immobilien	Kfz Leasing	Summe
	31.12.2019 EUR Mio.	31.12.2019 EUR Mio.	31.12.2019 EUR Mio.	31.12.2019 EUR Mio.	31.12.2019 EUR Mio.
Anschaffungskosten					
Beginn der Periode	17,2	0,0	0,0	0,0	17,2
Zugänge	7,0	7,0	1,6	0,3	15,9
Abgänge	-3,9	-0,2	0,0	0,0	-4,1
Ende der Periode	20,3	6,8	1,6	0,3	29,0
Kumulierte Abschreibungen					
Beginn der Periode	4,6	0,0	0,0	0,0	4,6
Zugänge	2,3	1,2	0,2	0,1	3,8
Abgänge	-0,7	-0,1	0,0	0,0	-0,8
Ende der Periode	6,2	1,1	0,2	0,1	7,6
Restbuchwerte	14,1	5,7	1,4	0,2	21,4

Die Erträge aus der Untervermietung von Nutzungsrechten betragen EUR 3,7 Mio.

4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 Mio. EUR	31.12.2018 Mio. EUR
Forderungen aus Vermietung	3,3	2,8
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,2	0,3
	3,5	3,1

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2019 betrug EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 7,1 Mio.).

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

5 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

6 Derivative Finanzinstrumente

Die GSW hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 165 Mio. (Vorjahr: EUR 166 Mio.) abgeschlossen. Die Strikesätze betragen zwischen 0,50 % und 0,56 % (Vorjahr: 0,50 % bis 0,56 %). Die Summe der positiven und negativen Zeitwerte dieser Geschäfte zum 31. Dezember 2019 beträgt EUR -2,9 Mio. (Vorjahr: EUR -0,8 Mio.).

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinsswaps nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend. Erträge und Aufwendungen werden für den effektiven Teil des Hedging im Eigenkapital erfasst, der nicht effektive Teil wird im laufenden Ergebnis erfasst.

7 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 6,0 Mio. (Vorjahr: EUR 6,6 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen.

8 Eigenkapital

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

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der GSW beträgt zum 31. Dezember 2019 unverändert EUR 56,7 Mio. (2018: EUR 56,7 Mio.) und verteilt sich auf eine entsprechende Anzahl ausgegebener Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und eingezahlt.

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

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Bedingtes Kapital

Am 31. Dezember 2019 bestanden keine Ermächtigungen zur Aktienaussgabe oder Rückerwerb.

Erwerb eigener Aktien

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

9 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten betragen zum Jahresende EUR 2.226,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2.132,6 Mio.).

Insgesamt haben sich die Finanzverbindlichkeiten im Jahr 2019 im Wesentlichen durch Aufvalutierungen erhöht.

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

Die Verbindlichkeiten werden in nahezu voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

10 Pensionsverpflichtungen

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

Zusätzlich besteht eine Mitgliedschaft bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder ist eine Anstalt öffentlichen Rechtes, die für Mitarbeiter öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird („multi-employer defined benefit plan“). Entsprechend IAS 19.34(a) werden die über die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder gewährten Zusagen jedoch als beitragsorientierter Plan bilanziert, da eine Berechnung nicht möglich ist. Bei einem Austritt der GSW aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Derzeit gehen wir davon aus, dass eine solche Verpflichtung nicht eintritt.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	%	%
Abzinsungsfaktor	0,65	1,60
Rententrend	1,75	1,75
Sterbetafeln	R 18G	R 18G

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

	31.12.2019	31.12.2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	1,9	2,0
Pensionszahlungen	-0,1	-0,1
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0,2	0,0
Pensionsverpflichtung, Periodenende	2,0	1,9

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

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

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

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind wie im Vorjahr keine Aufwendungen angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) wie im Vorjahr Null. Für das Jahr 2020 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands keine Aufwendungen anfallen.

Ein Rückgang des Zinssatzes um 0,25 % hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 2,66 % zur Folge, ein Anstieg des Zinssatzes um 0,25 % hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,55 % zur Folge. Ein Rückgang des Rententrends um 0,25 % hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,42 % zur Folge, ein Anstieg des Rententrends um 0,25 % hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 2,51 % zur Folge.

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2019 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestufteten versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den zum 31. Dezember 2019 berechneten Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen. Da den Sensitivitätsanalysen die durchschnittliche Duration der erwarteten Versorgungsverpflichtungen zugrunde liegt und folglich die erwarteten

Auszahlungszeitpunkte unberücksichtigt bleiben, führen sie nur zu näherungsweise Informationen bzw. Tendenzaussagen.

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

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

11 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die GSW bilanziert für Dauerschuldverhältnisse aus Wärmecontracting, Erbbaurechtsverträgen, Gewerbemietverträgen sowie Kfz-Leasingverhältnissen Verbindlichkeiten von EUR 33,3 Mio. zum Jahresende (Vorjahr: EUR 25,0 Mio.), die nach Fristigkeit in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Der Zinsaufwand für die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen betrug EUR 0,6 Mio. im Geschäftsjahr 2019.

Aus dem Finanzierungsleasing ergeben sich folgende Verbindlichkeiten:

EUR Mio.	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
31.12.2019			
Zahlungen	4,5	15,6	22,4
Zinsanteil	-0,7	-2,0	-6,5
Tilgungsanteil	3,8	13,6	15,9
31.12.2018			
Zahlungen	2,5	9,5	21,5
Zinsanteil	-0,4	-1,4	-6,8
Tilgungsanteil	2,1	8,1	14,7

12 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 81,2 Mio. (Vorjahr: EUR 84,1 Mio) bestehen im Wesentlichen gegenüber der Deutsche Wohnen SE aus dem konzernweiten Cashpooling EUR 78,6 Mio. (Vorjahr: EUR 80,4 Mio.) sowie aus konzerninternen Dienstleistungsverträgen.

13 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR

	Stand 1.1.2019	Zu- führung	Inan- spruch- nahme	Auf- lösung	Stand 31.12.2019
Rechtsrisiken	5,1	0,1	0,0	0,1	5,1
Sonstige	2,0	0,0	0,4	0,1	1,5
Summe	7,1	0,1	0,4	0,2	6,6

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Dokumentenarchivierung.

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

Die sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen langfristig.

14 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019	Veränderung	31.12.2018
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Aktive latente Steuern			
Immobilien	1,6	-0,2	1,8
Pensionen	0,3	0,1	0,2
Verlustvorträge	69,3	47,9	21,4
Zinssicherungsgeschäfte	0,9	0,6	0,3
Sonstiges	9,5	1,9	7,6
	<u>81,7</u>	<u>50,3</u>	<u>31,4</u>
Saldierung	<u>-81,7</u>	<u>-50,4</u>	<u>-31,3</u>
Bilanzansatz	<u>0,0</u>	<u>-0,1</u>	<u>0,1</u>
Passive latente Steuern			
Immobilien	1.607,6	214,7	1.392,9
Darlehen	8,3	-3,9	12,2
Sonstige	6,5	2,6	3,9
	<u>1.622,5</u>	<u>213,5</u>	<u>1.409,0</u>
Saldierung	<u>81,7</u>	<u>50,4</u>	<u>31,3</u>
Bilanzansatz	<u>1.540,8</u>	<u>163,0</u>	<u>1.377,7</u>
Latente Steuern netto	<u><u>-1.540,8</u></u>	<u><u>-162,9</u></u>	<u><u>-1.377,8</u></u>

Die Veränderung der latenten Steuern in 2019 und 2018 stellt sich wie folgt dar:

	2019	2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Davon		
Direkt im sonstigen Ergebnis erfasst	-0,3	-0,5
Ergebniswirksam	-162,9	-279,4
	<u>-163,2</u>	<u>-279,9</u>

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen sowie die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die daraus resultierenden latenten Steuern werden ebenfalls ergebnisneutral erfasst und belaufen sich auf EUR -0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.)

für die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und auf EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR -0,5 Mio.) für die Umgliederungsbeträge aus der Cashflow-Hedge-Rücklage. Weitere ergebnisneutrale Effekte ergaben sich nicht.

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2019 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der Renditeobjekte.

Die GSW hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 241,6 Mio. (Vorjahr: EUR 82,4 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 216,9 Mio. (Vorjahr: EUR 61,8 Mio.). Die Beträge an körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktive latente Steuern angesetzt werden, belaufen sich auf EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,5 Mio.) und EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von EUR 872,9 Mio. (Vorjahr: EUR 785,1 Mio.) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5% der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen, woraus sich in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

E ANGABEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

1 Erlöse aus Vertragsmieten und Betriebskosten

Die Erlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 Mio. EUR	2018 Mio. EUR
Sollmieten	261,5	250,4
Zuschüsse	0,8	0,7
	262,3	251,1
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-7,2	-7,5
	255,1	243,6
Betriebskosten	119,3	115,8
	374,4	359,4

2 Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15 und IFRS 16

Im Konzern werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Nettokaltmiete sowie die Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt als Leasingverhältnis in den Anwendungsbereich des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ beziehungsweise IAS 17 „Leasingverhältnisse“, wohingegen die Erlöse aus den Betriebskosten in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die Mieter und enthalten keine Marge. Darüber hinaus werden im Wesentlichen Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien realisiert. Für Zwecke dieser Angabe sind Erlöse aus Betriebskosten, denen keine Gegenleistung gegenübersteht, erstmalig ab dem Geschäftsjahr 2019, auf die Vertragsmieten und die anderen Erlöse aus Betriebskosten (Grundsteuer und Gebäudeversicherung in Höhe von EUR 23 Mio. in 2019), gewichtet gemäß des Einzelveräußerungspreises, verteilt. Die Angaben für das Jahr 2018 wurden nicht angepasst.

Die IFRS 15 Angaben für 2018:

	2018 <u>Mio. EUR</u>
Betriebskosten	115,8
Erlöse aus Immobilienverkäufen	<u>22,1</u>
	<u>137,9</u>
zeitpunktbezogen übertragene Güter und Dienstleistungen	22,1
zeitraumbezogen übertragene Güter und Dienstleistungen	<u>115,8</u>
	<u>137,9</u>

Im Folgenden die Angaben gemäß IFRS 16.B33 i. V. mit IFRS 15 für 2019:

	2019 <u>Mio. EUR</u>
Erlöse gemäß IFRS 16	
Mieten	255,1
Betriebskosten	<u>16,9</u>
	<u>271,9</u>
Erlöse gemäß IFRS 15	
Betriebskosten	102,5
Erlöse aus Immobilienverkäufen	<u>48,8</u>
	<u>151,3</u>
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung gemäß IFRS 15	
zeitraumbezogen übertragene Güter und Dienstleistungen	102,5
zeitpunktbezogen übertragene Güter und Dienstleistungen	<u>48,8</u>
	<u>151,3</u>

3 *Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung*

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 Mio. EUR	2018 Mio. EUR
Instandhaltungskosten	34,3	32,3
Betriebskosten	118,0	118,0
Inkasso	3,1	3,0
Sonstige Kosten	1,8	1,8
	<u>157,2</u>	<u>155,1</u>

4 Ergebnis aus Verkauf

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

5 Verwaltungskosten

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

Im GSW-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 307 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 241 Mitarbeiter). Die Personalkosten betreffen umlagefähige Betriebskosten und werden in den Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung ausgewiesen.

6 Sonstige Erträge

Die Position sonstige Erträge beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus Entschädigungen.

7 Finanzaufwendungen

Der Anstieg der Finanzaufwendungen ist im Wesentlichen auf Effekte aus der Darlehensamortisation zurückzuführen.

8 Ertragsteuern

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % (Vorjahr: 15 %) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke

der Körperschaftsteuer zugerechnet. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu EUR 1 Mio. unbeschränkt, darüberhinausgehende Beträge sind bis maximal 60 % um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Der für 2020 erwartete Ertragssteuersatz der Konzernobergesellschaft GSW Immobilien AG wird sich nominal auf 30,175 % belaufen.

Der Ertragssteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Tatsächlicher Steueraufwand	0,9	-6,0
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	-214,8	-275,5
Verlustvorträge	47,9	-8,9
Darlehen	3,9	0,7
Zinssicherungsgeschäfte	1,0	-0,5
Sonstige	-0,8	4,8
	<u>-162,9</u>	<u>-279,4</u>
	<u>-162,0</u>	<u>-285,4</u>

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

	2019	2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Konzernergebnis vor Steuern	679,7	907,2
Anzuwendender Steuersatz	30,175 %	30,175 %
Erwarteter Steueraufwand	<u>-205,1</u>	<u>-273,8</u>
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen sowie steuerfreie Erträge	0,3	-22,1
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen	64,8	-0,4
Periodenfremde Ertragsteuern	-22,5	-1,2
Sonstige Effekte	<u>0,5</u>	<u>12,1</u>
	<u>162,0</u>	<u>-285,4</u>

Die positiven laufenden Ertragsteuern im Geschäftsjahr 2019 ergeben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Ertragssteuerrückstellungen.

F SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

G ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.						
31.12.2019	Anfangsbestand Bilanz	Zahlungswirksame Veränderungen	Nicht zahlungswirksame Veränderungen			End-Bestand Bilanz
			Änderung des Konsolidierungskreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zinsabgrenzung	
Finanzverbindlichkeiten	2.132,6	81,5	0,0	0,0	12,2	2.226,3
Summe	2.132,6	81,5	0,0	0,0	12,2	2.226,3

EUR Mio.						
31.12.2018	Anfangsbestand Bilanz	Zahlungswirksame Veränderungen	Nicht zahlungswirksame Veränderungen			End-Bestand Bilanz
			Änderung des Konsolidierungskreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zinsabgrenzung	
Finanzverbindlichkeiten	1.787,4	341,3	0,0	0,0	3,9	2.132,6
Summe	1.787,4	341,3	0,0	0,0	3,9	2.132,6

H ERGEBNIS JE AKTIE

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

Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt:

	2019 EUR Mio.	2018 EUR Mio.
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	517,7	621,8

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

	2019 TStück	2018 TStück
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	56.677	56.677
Zugang ausgegebene Aktien im jeweiligen Geschäftsjahr	0	0
Ausgegebene Aktien, Periodenende	56.677	56.677
Durchschnittlich ausgegebene Aktien verwässert / unverwässert	<u>56.677</u>	<u>56.677</u>

Das Ergebnis je Aktie für die fortzuführenden Geschäftsbereiche beträgt:

	2019 EUR	2018 EUR
Ergebnis je Aktie Unverwässert	9,13	10,97

Im Jahr 2019 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 79,3 Mio. bzw. EUR 1,40 je Aktie ausgeschüttet worden. Für 2019 ist eine Dividende in Höhe von EUR 1,40 je Aktie geplant. Basierend auf der Anzahl der am 31. Dezember 2019 ausstehenden Aktien entspricht dies einer Dividendenausschüttung von insgesamt EUR 79,3 Mio.

I SONSTIGE ANGABEN

1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Finanzrisikomanagement

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

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

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

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

Die folgenden Tabellen zeigen die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IFRS 9:

31.12.2019	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	3,5	3,5	0,0	0,0	3,5
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	557,7	557,7	0,0	0,0	557,7
Sonstige Vermögenswerte						
Wertpapiere						0,0
Finanzanlagen	FVOCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	n/a	0,0	0,0	0,0	4,6	4,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	5,7	5,7	0,0	0,0	5,7
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Zahlungsmittel	AC	6,0	6,0	0,0	0,0	6,0
Summe finanzielle Vermögenswerte		572,9	572,9	0,1	4,6	577,7
Finanzverbindlichkeiten	AC	2.226,3	2.348,2	0,0	0,0	2.226,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	69,4	69,4	0,0	0,0	69,4
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	81,2	81,2	0,0	0,0	81,2
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	33,3	33,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	1,7	1,7	0,0	0,0	1,7
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	3,0	0,0	3,0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.378,6	2.500,5	3,0	33,3	2.415,0

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVTPL - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI - Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

31.12.2018	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	3,1	3,1	0,0	0,0	3,1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	544,7	544,7	0,0	0,0	544,7
Sonstige Vermögenswerte						
Wertpapiere						0,0
Finanzanlagen	FVOCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	n/a	0,0	n/a	0,0	4,6	4,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	5,4	5,4	0,0	0,0	5,4
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Zahlungsmittel	AC	6,6	6,6	0,0	0,0	6,6
Summe finanzielle Vermögenswerte		559,7	559,7	0,1	4,6	564,5
Finanzverbindlichkeiten	AC	2.132,6	2.216,5	0,0	0,0	2.132,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	79,1	79,1	0,0	0,0	79,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	84,1	84,1	0,0	0,0	84,1
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	25,0	25,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	1,7	1,7	0,0	0,0	1,7
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.297,5	2.381,4	0,7	25,0	2.323,2

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVTPL - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI - Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

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

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

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen, undiskontierten Auszahlungen:

31.12.2019					
EUR Mio.	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2020	2021	2022	>2023
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	2.226,3	49,6	47,2	47,6	2.354,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69,4	69,4	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	81,2	81,2	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	33,3	4,5	4,3	4,0	29,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1,7	1,7	0,0	0,0	0,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	3,0	0,7	0,7	0,6	1,0
Summe	2.415,0	207,2	52,2	52,2	2.384,8

31.12.2018					
EUR Mio.	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2019	2020	2021	>2022
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	2.132,6	47,3	46,8	46,6	2.315,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79,1	79,1	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	84,1	84,1	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	25,0	2,5	2,4	2,4	26,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1,7	1,7	0,0	0,0	0,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	0,7	-0,7	0,6	0,4	0,1
Summe	2.323,2	214,0	49,8	49,3	2.342,0

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

31.12.2019	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folgebewertungen			aus Abgang	aus sonstigen Ergebnis- komponenten	Netto- ergebnis
				zum Fair	Wertberich-	Wertauf-			
				Value	tigung	holung			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	AC	-40,9	0,0	0,0	0,0	1,0	-1,0	-0,2	-41,1
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVtPL	-0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVOCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe		-41,6	0,0	0,0	0,0	1,0	-1,0	-0,2	-41,8

31.12.2018	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folgebewertungen			aus Abgang	aus sonstigen Ergebnis- komponenten	Netto- ergebnis
				zum Fair	Wertberich-	Wertauf-			
				Value	tigung	holung			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	AC	-32,2	0,0	0,0	-0,1	0,5	-0,9	-0,1	-32,7
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVtPL	-0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVOCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe		-33,0	0,0	0,0	-0,1	0,5	-0,9	-0,1	-33,4

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflowrisiken, Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken sowie Marktrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken, die im Folgenden dargestellt werden:

Ausfallrisiko

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

Liquiditätsrisiko

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

Die GSW ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die GSW hat derzeit eine Fremdkapitalquote von 44,0 % (Vorjahr: 44,6 %) bzw. eine Loan to Value Ratio von 26,1 % (Vorjahr: 22,7 %).

Zinsbedingte Cashflowrisiken

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

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

Marktrisiken

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

Der Buchwert der Zahlungsmittel kommt ihrem Zeitwert aufgrund der kurzen Laufzeit dieser Finanzinstrumente sehr nahe. Bei Forderungen und Schulden, denen normale

Handelskreditbedingungen zugrunde liegen, kommt der auf historischen Anschaffungskosten beruhende Buchwert dem Zeitwert ebenfalls sehr nahe.

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

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

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

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

In der Bilanz des Geschäftsjahres 2019 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 117,7 Mio. (Vorjahr: EUR 113,8 Mio.) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 125,3 Mio. (Vorjahr: EUR 122,5 Mio.) verrechnet. Bei den Derivaten bestanden keine bedingten Aufrechnungsansprüche mit den Verbindlichkeiten aus Derivaten.

2 Kapitalsteuerung

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

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

Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

- Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad

Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 40 % an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die Eigenkapitalquote zum Stichtag beträgt 56 % (Vorjahr: 55 %).

- Loan to Value Ratio

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

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

3 Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2019 bestehen verschiedene Zinssicherungsgeschäfte, für die kein Hedge Accounting angewendet wird, da die Voraussetzungen zur Designation einer Sicherungsbeziehung nach IFRS 9 nicht erfüllt sind. Diese Derivate werden als freistehende Derivate bilanziert, die der ökonomischen Absicherung variabel verzinsten Darlehen dienen.

Aus der Auflösung der im Eigenkapital erfassten Hedge-Rücklage wurde ein Aufwand in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.) in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Das Gesetz regelt einen Mietestopp für fünf Jahre, wobei die bis zum 18. Juni 2019 wirksam nach BGB vereinbarte Miete nicht überschritten werden darf. Ausnahmen betreffen Neubauten ab 2014, Trägerwohnungen, öffentlich geförderten Wohnungsneubau, Wohnheime sowie unbewohnbaren Wohnraum, der entsprechend wiederhergestellt wird. Ferner ist eine Regelung zu Mietobergrenzen geschaffen worden. Diese Obergrenzen reichen von 3,92 bis 9,80 EUR/m² und orientieren sich im Kern an den Mieten des Berliner Mietspiegels 2013. Eine höhere Miete ist außerdem grundsätzlich auf das zulässige Niveau zu absenken, was neun Monate nach

Inkrafttreten des Gesetzes vorzunehmen ist. Modernisierungen, auch notwendige energetische Sanierungen, dürfen nur in Höhe von 1,00 EUR/m² umgelegt werden.

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

Von diesem Gesetz sind Berliner Wohnungen der Gesellschaft mit einer annualisierten Vertragsmiete in Höhe von rund EUR 213,4 Mio. am Abschlussstichtag betroffen. Für die Geltungsdauer des Gesetzes schätzen wir als Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft die Effekte potentieller Mietsenkungen bei Bestandsmietern sowie im Rahmen der Neuvermietung in Summe auf bis zu rund EUR 16,1 Mio. p.a., die sich in den Jahren 2020 bis 2024 bei einer durchschnittlichen Fluktuation von 7% p.a. aufbauen, ein. Eine negative Auswirkung auf die Immobilienbewertung und die Bewertung von Beteiligungen sowie deren Beteiligungsergebnisse und damit auf die Vermögenslage der Gesellschaft können wir nicht ausschließen.

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

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

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum 31. Dezember 2019 im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsverträgen gegenüber der Holdinggesellschaft Deutsche Wohnen SE, die jährlich abgerechnet werden.

Zudem bestehen kurzfristige Verpflichtungen aus dem Erwerb von Immobilien in Höhe von EUR 40,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). Aus dem Bestellobligo zum 31. Dezember 2019 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 86,2 Mio. (Vorjahr: EUR 62,2 Mio.).

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

6 Dienstleistungen des Abschlussprüfers

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	335	332
Andere Bestätigungsleistungen	2	9
	<u>337</u>	<u>341</u>

7 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen sind als nahestehende Unternehmen zu betrachten. Da die GSW Immobilien AG selbst in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE einbezogen wird, sind auch die Deutsche Wohnen SE und ihre verbundenen Unternehmen nahestehende Unternehmen.

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

Folgende Personen sind als nahestehende Personen zu betrachten:

Name	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Lars Urbansky, BA Immobilienwirtschaft, Vorsitzender des Vorstandes (seit 01. Oktober 2019)	GEHAG GmbH*, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) GEHAG Vierte Beteiligung SE*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Kathrin Wolff, Dipl.- Geographin	GEHAG Vierte Beteiligung SE*, Berlin (Vorsitzende des Aufsichtsrats) GEHAG GmbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 27.08.2019) Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH*, Frankfurt am Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats bis 31.05.2019) Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH*, Frankfurt am Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats bis 31.05.2019) RMW Projekt GmbH*, Frankfurt am Main (stellvertretende Vorsitzende des Beirats bis 31.05.2019)
Lars Wittan, Dipl.-Betriebswirt, Vorsitzender des Vorstandes (bis 30. September 2019)	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH*, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 30.09.2019)

* Gesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns

Aufsichtsratsmitglieder der GSW Immobilien AG

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Philip Grosse Vorsitzender	Vorstand (CFO) Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none">• GEHAG GmbH*, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 01.09.2019, Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 11.12.2019)• Commerzbank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Regionalbeirats Ost seit 01.01.2019)
Dirk Sonnberg Stellvertretender Vorsitzender	Managing Director Legal/Compliance Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none">• keine
Daniela Heyer	Mitglied verschiedener Aufsichtsräte	<ul style="list-style-type: none">• GEHAG GmbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 31.05.2019)• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 31.05.2019)• Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH*, Frankfurt am Main (Vorsitzende des Beirats bis 31.05.2019)• Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH*, Frankfurt am Main (Vorsitzende des Beirats bis 31.05.2019)• RMW Projekt GmbH*, Frankfurt am Main (Vorsitzende des Beirats bis 31.05.2019)

* Gesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zwischen der GSW Immobilien AG einschließlich ihrer Tochterunternehmen und den Konzernunternehmen der Deutsche Wohnen SE erfolgten marktübliche Geschäfte im Rahmen gewöhnlicher Geschäftsbesorgungsverträge im Umfang von EUR 22,1 Mio. (Vorjahr: EUR 20,9 Mio.). Die Facilita Berlin GmbH erbrachte gegenüber den Konzern-Gesellschaften der Deutsche Wohnen SE umlegbare Leistungen von EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,9 Mio.).

Darüber hinaus gab es in 2019 keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

8 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

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

	2019 EUR Mio.	2018 EUR Mio.
Bezüge des Aufsichtsrats		
Fixe Vergütungsbestandteile	0,0	0,1
Variable Vergütungsbestandteile	-	-
Summe	0,0	0,1

Im Geschäftsjahr 2019 und 2018 hat die GSW Immobilien AG keine Vorstandsvergütungen gewährt und gezahlt. Die Vorstände der GSW Immobilien AG haben Anstellungsverträge bei der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE bzw. bei mit ihr verbundenen Unternehmen und werden durch diese vergütet.

Für ihre anteilige Tätigkeit bei der GSW Immobilien AG ergäbe sich im Geschäftsjahr 2019 die folgende rechnerische Vergütung für die Vorstände:

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

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

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

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung.

Im Übrigen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im zusammengefassten Lagebericht.

9 Corporate Governance

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

Berlin, den 19. März 2020



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

Anlage 1 zum Konzernanhang

Anteilsbesitz zum 31.12.2019

Tochterunternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%	1)	15.255,7	0,0	2019
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00%		1.449,2	126,7	2019
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00%		3.986,4	1.296,5	2019
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00%	1)	1.099,3	0,0	2019
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00%	1)	80.441,2	2.073,1	2019
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%		92,6	-23,3	2019
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00%	1)	3.777,3	0,0	2019
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00%	1) 3)	30.702,3	6.692,6	2019
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00%	1) 3)	850,9	0,0	2019
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00%		5.243,7	382,4	2019
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00%		89,9	-24,7	2019
Long Island Investments SA, Luxemburg	100,00%		610,6	-386,3	2019
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90%	2)	1,0	339,8	2019
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00%	2)	443,3	20,6	2019
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44%	2)	-9.028,7	644,0	2019
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	78,19%		-5.275,4	248,2	2019

Anlage 1 zum Konzernanhang

Gemeinschaftsunternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00%		9.174,7	1.361,9	2018

Assoziierte Unternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00%		24,8	-2,6	2018

Beteiligungen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
STRABAG Residential Property Services GmbH , Berlin	0,49%		246,7	0,0	2018

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

An die GSW Immobilien AG, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GSW Immobilien AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Konzernlagebericht) der GSW Immobilien AG und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger

Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art. 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten.

Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang in den Abschnitten A.4, C.1, C.2 und D.1.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der GSW Immobilien AG zum 31. Dezember 2019 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (im Wesentlichen Wohn- und Geschäftsbauten) in Höhe von EUR 8,0 Mrd ausgewiesen. Die GSW bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge aus positiven Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 518,6 Mio in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die GSW ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien intern über ein Discounted-Cashflow-Modell. Zusätzlich wird durch die Jones Lang LaSalle SE (im Folgenden JLL) ein Bewertungsgutachten erstellt, das der GSW zur Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse dient.

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

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

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

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

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

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

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

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

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

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

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

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

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

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

■ Ansatz und Bewertung latenter Steuern

Wir verweisen auf die Abschnitte A.4, C.16, D.15 und E.8 des Konzernanhangs.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der GSW Immobilien AG zum 31. Dezember 2019 sind aktive latente Steuern in Höhe von EUR 0,0 Mio und passive latente Steuern in Höhe von EUR 1.540,8 Mio ausgewiesen. Vor Saldierung wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von EUR 69,3 Mio gebildet. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet Aufwendungen aus latenten Steuern in Höhe von EUR 162,9 Mio.

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

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

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

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zunächst haben wir eine Risikobeurteilung vorgenommen, um ein Verständnis für die Gruppe und ihr Umfeld hinsichtlich steuerrechtlicher Gesetze und Regelungen zu erlangen. Wir haben den Aufbau des Prozesses für den Ansatz und die Bewertung von latenten Steueransprüchen und -verbindlichkeiten gewürdigt. Unter Anwendung des risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir unter Hinzuziehung unserer Steuerspezialisten unter anderem folgende aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Wir haben die Angemessenheit der verwendeten Annahmen, insbesondere im Hinblick auf die Fortentwicklung der Initial Recognition Exemption und der anzuwendenden Steuersätze sowie die Berücksichtigung zukunftsorientierter Schätzungen über die steuerliche Ertragssituation, den Zeitpunkt der Umkehr temporärer Differenzen und die Nutzbarkeit von Verlust- und Zinsvorträgen im Zusammenhang mit der steuerlichen Planung wesentlicher Gesellschaften beurteilt. Die steuerliche Planung dieser Gesellschaften haben wir mit den entsprechenden Unternehmensplanungen abgestimmt. Ferner haben wir die komplexe Berechnung betreffend der Initial Recognition Exemption gewürdigt.

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

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im Konzernlagebericht in Abschnitt 8 Bezug genommen wird.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

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

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

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

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

Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

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

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 23. März 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

gez. Kunisch
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 19. März 2020
GSW Immobilien AG



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Stellvertretende Vorstandsvorsitzende

Disclaimer

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

Redaktioneller Hinweis

In den dargestellten Tabellen können Rundungsdifferenzen auftreten.