

# **GSW Immobilien AG**

**Bericht des Aufsichtsrats,  
Konzernabschluss und Zusammengefasster  
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020**





## Inhaltsverzeichnis

### **I. An die Aktionär:innen**

Bericht des Aufsichtsrats

### **II. Zusammengefasster Lagebericht**

### **III. Konzernabschluss**

Konzernbilanz

Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamtergebnisrechnung

Konzerneigenkapitalspiegel

Konzernkapitalflussrechnung

### **IV. Anhang zum Konzernabschluss**

Anteilsbesitzliste

### **V. Bestätigungsvermerk**

### **VI. Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

Disclaimer



## I. An die Aktionär:innen

### **Bericht des Aufsichtsrats**

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2020 stellte aufgrund der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Auswirkungen auf den Alltag aller Menschen auch für die GSW Immobilien AG eine besondere Herausforderung dar. Wir sind stolz darauf, dass es unserer Gesellschaft gelungen ist diese zu meistern und auch dieses Jahr zu einem erfolgreichen werden zu lassen. Das auf den nach wie vor attraktiven und dynamischen Berliner Wohnungsmarkt ausgerichtete Geschäftsmodell hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr unter den auch infolge der regulatorischen Eingriffe schwierigen Rahmenbedingungen 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 die weiteren 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 sowie die im Hinblick auf die Corona-Pandemie jeweils erforderlichen Maßnahmen.

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

Im Geschäftsjahr 2020 erörterte der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, die vom Vorstand vorgelegten Berichte zu Risikomanagement und interner Revision sowie Compliance, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Soweit erforderlich, erteilte der Aufsichtsrat in den einzelnen Sitzungen nach jeweils eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die erbetenen Zustimmungen. Alle Sitzungen mit der Ausnahme der Sitzung am 22. Juni 2020 fanden aufgrund der Corona-Pandemie als Telefonkonferenzen statt. Im Berichtsjahr nahmen stets alle Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen teil.

In der Sitzung am 24. März 2020 erörterte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 und billigte den Jahresabschluss und Konzernabschluss. Daneben wurden der Wirtschaftsplan 2020, der Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung und der Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2019 verabschiedet. Im Rahmen der Erläuterung der aktuellen Geschäftsentwicklung durch den Vorstand wurden auch die im Hinblick auf die Corona-Pandemie erforderlichen Maßnahmen erörtert. Der Vorstand ging sodann auf den Erwerb von Grundstücken in München und Stuttgart für Projektentwicklungen im Rahmen des Erwerbs einer Plattform für deutschlandweite Projektentwicklungen durch die Deutsche Wohnen ein. Des Weiteren erfolgte die Beschlussfassung über den Beschlussvorschlag an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers.

Die Sitzung des Aufsichtsrats am 7. Mai 2020 hatte insbesondere den Beschluss über die Tagesordnung und die Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung am 22. Juni 2020, sowie die Durchführung der Hauptversammlung in Form einer virtuellen Hauptversammlung gemäß der gesetzlichen Neuregelung aufgrund der Corona-Pandemie zum Gegenstand.

Im Anschluss an die virtuelle ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 22. Juni 2020, in der die Aufsichtsratsmitglieder Herr Grosse, Herr Sonnberg und Frau Koch gewählt wurden, fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt. In der Sitzung wurden Herr Philip Grosse zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Dirk Sonnberg zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

In seiner Sitzung am 11. August 2020 erörterte der Aufsichtsrat den Bericht des Vorstands zur aktuellen Geschäftsentwicklung und den Zwischenbericht zum 30. Juni 2020 sowie den Bericht zum Risikomanagement und Compliance.

In der Sitzung am 16. Dezember 2020 befasste sich der Aufsichtsrat mit der aktuellen Geschäftsentwicklung und bereitete die Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2020 durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vor. Zudem erteilte der Aufsichtsrat seine Vorabzustimmung zu zulässigen Nichtprüfungsleistungen und legte deren Rahmen fest. Des Weiteren wurde der Wirtschaftsplan 2021 und die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 Abs. 1 AktG verabschiedet.

### **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 innerhalb der gesamten Deutsche Wohnen Gruppe berücksichtigt wird. Die Vergütung des Vorstands ist im Einzelnen im Vergütungsbericht 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, der stellvertretende Vorsitzende 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 Dezember 2020 die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Die verabschiedete Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich.

Nähere Angaben zur Corporate Governance des Unternehmens enthält die Erklärung zur Unternehmensführung, die Teil des Geschäftsberichts ist.

## **Jahres- und Konzernabschluss 2020**

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 2020 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 31. März 2021 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 2020 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 2020 eine personelle Veränderung. Das Aufsichtsratsmitglied Frau Daniela Heyer hat ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Juni 2020 niedergelegt. Frau Stefanie Koch wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Juni 2020 in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 22. Juni 2020 neu konstituiert. Herr Philip Grosse wurde erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Dirk Sonnberg erneut zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Im Geschäftsjahr 2020 gab es im Vorstand keine Veränderung.

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 2020 erbrachten Leistungen.

Berlin, im März 2021

GSW Immobilien AG

Für den Aufsichtsrat



---

Philip Grosse  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



# **GSW Immobilien AG**

## **Zusammengefasster Lagebericht 2020**

Seit 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.

## II. Zusammengefasster Lagebericht

### INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen des Konzerns .....	11
1.1.	Geschäftsmodell .....	11
1.2.	Strategie .....	11
1.3.	Steuerung .....	11
1.4.	Immobilienportfolio .....	13
2.	Wirtschaftsbericht .....	14
2.1.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	14
2.2.	Geschäftsverlauf .....	17
2.3.	Mitarbeiter .....	17
2.4.	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage .....	18
2.4.1	Ertragslage .....	18
2.4.1.1	Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung .....	19
2.4.1.2	Ergebnis aus Verkauf .....	19
2.4.1.3	Materialaufwand .....	19
2.4.1.4	Finanzergebnis .....	20
2.4.1.5	Laufende Steuern und latente Steuern .....	20
2.4.2	Vermögens- und Finanzlage .....	21
2.4.3	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage .....	23
3.	Berichterstattung zum Einzelabschluss der GSW Immobilien AG .....	24
3.1	Grundlagen der GSW Immobilien AG .....	24
3.2	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage .....	24
3.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW Immobilien AG .....	25
3.4	Prognose GSW Immobilien AG .....	27
4.	Risiko- und Chancenbericht .....	28
4.1.	Risikomanagement .....	28
4.2.	Risikobericht .....	33
4.3.	Chancen der künftigen Entwicklung .....	43
5.	Prognosebericht .....	45
6.	Vergütungsbericht .....	47
7.	Übernahmerelevante Angaben .....	50
8.	Unternehmensführung .....	51

## 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 51.177 Wohn- und Geschäftseinheiten 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 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.

Um den durch die operative Geschäftstätigkeit erzielten Cashflow zu messen und mit dem Plan abzugleichen, wird der FFO I als Kenngröße verwendet. Dabei stellt das Vorsteuerergebnis 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 Immobiliennachfrage hat sich auch im Jahr 2020 ungeachtet der Corona-Pandemie fortgesetzt und traf auf ein unverändert geringes Angebot. Der insbesondere durch das außergewöhnliche Zinsumfeld ausgelöste Anlagedruck spiegelt sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 0,6 Mrd. zum 31. Dezember 2020 wider, wobei in Berlin trotz des sogenannten Mietendeckels deutliche Preissteigerungen zu beobachten waren.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2020	31.12.2019 <sup>2)</sup>
Wohn- und Gewerbeeinheiten	51.177	52.008
Wohn- und Gewerbefläche in Tm <sup>2</sup>	3.055	3.130
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in EUR	2.950	2.677
Vertragsmiete je m <sup>2</sup> in EUR Wohnen	6,53	6,91
Like-for-like-Mietwachstum in %	-5,5	4,0
Wohnungsleerstand in %	1,5	1,7
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> /Jahr in EUR	11,43 <sup>1)</sup>	10,96 <sup>1)</sup>

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

2) Vorjahresangabe um Gewerbeeinheiten ergänzt.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft gibt um 5,1 % nach: Die deutsche Wirtschaft wurde 2020 maßgeblich durch die Corona-Pandemie beeinträchtigt und erlitt eine der schwersten Rezessionen der Nachkriegsgeschichte. Der im Sommer eingesetzten kräftigen Erholung wurde durch das Wiederaufflammen der Infektionsdynamik und den erneuten Lockdown ein vorläufiges Ende bereitet. Zahlreiche Branchen mussten empfindliche Umsatzeinbußen hinnehmen und auch die deutschen Exporte leiden weiterhin unter der schwachen Weltkonjunktur.<sup>1</sup>

Der deutsche Arbeitsmarkt geriet 2020 infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie stark unter Druck. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich deutlich vermindert, Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) auf der anderen Seite deutlich zugenommen. Stabilisierend wirkte dabei der massive Einsatz von Kurzarbeit. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2020 bei 5,9 % und damit 1,0 % über dem Vorjahr. Die Zahl der Erwerbstätigen (nach dem Inlandskonzept) ist im Jahresdurchschnitt um 477.000 Personen auf 44,79 Mio. Personen gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Zuletzt war 2005 ein Rückgang der Erwerbstätigkeit verzeichnet worden.<sup>2</sup>

Die Bruttolöhne und -gehälter sind 2020 in Deutschland um 1,6 % gesunken. Hierzu hat insbesondere der Beschäftigungsabbau infolge der Corona-Pandemie beigetragen. Die Nettolöhne und -gehälter gingen in demselben Zeitraum um 1,0 % zurück.<sup>3</sup>

Auch 2020 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.

Nach aktuellen Schätzungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) hat die Einwohnerzahl Deutschlands Ende 2020 bei 83,2 Mio. Menschen gelegen. Damit hat die Bevölkerungszahl erstmals seit 2011 nicht zugenommen. Dies ist auf eine geringere Nettozuwanderung und eine gestiegene Sterbefallzahl bei voraussichtlich etwas weniger Geburten zurückzuführen. Ohne die Zuwanderungsgewinne der vergangenen Jahre würde die Bevölkerung bereits seit 1972 schrumpfen, da seitdem jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden.<sup>4</sup>

Die realen Bauinvestitionen haben im deutschen Wohnungsbau 2020 um etwa 3,0 % zugelegt. Damit bleibt der Wohnungsbau die zentrale Stütze der Bauinvestitionen. Dazu haben die weiterhin vorteilhaften Bedingungen wie die sehr attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten sowie die vorübergehende Senkung der Mehrwertsteuer beigetragen.<sup>5</sup>

---

1 DIW Wochenbericht Nr. 50/2020

2 Statistisches Bundesamt, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember 2020

3 DIW Wochenbericht Nr. 50/2020

4 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 016 vom 12. Januar 2021

5 DIW, Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung Winter 2020

Nach dem coronabedingt deutlichen Einbruch der Berliner Wirtschaft im ersten Halbjahr 2020 erholte sich diese im dritten Quartal schneller als erwartet. Die erneuten Beschränkungen im öffentlichen und privaten Leben zum Jahresende wirkten sich jedoch erneut negativ aus. Für 2020 wird ein Rückgang des Berliner BIP um rund 6 % erwartet; 2021 soll die Wirtschaft jedoch wieder um 4 % zulegen. Auch der Arbeitsmarkt litt unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie: Im Oktober 2020 lag die Arbeitslosenquote bei 10,2 % und damit deutlich über dem bundesweiten Schnitt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im August 2020 hingegen auf 1,55 Mio. gestiegen; damit lag Berlin an der Spitze aller Bundesländer und 1,0 Prozentpunkte über dem deutschen Schnitt.<sup>6</sup>

Der deutsche Wohninvestmentmarkt hat im vergangenen Jahr das zweithöchste Transaktionsvolumen nach 2015 erreicht. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios belief sich nach Schätzungen von JLL auf etwa EUR 21,7 Mrd. und rund 164.500 Einheiten. Damit wurde ein Plus von 9 % gegenüber dem Vorjahr erzielt und die Prognose vom Jahresanfang in Höhe von EUR 18,7 Mrd. übertroffen. Insbesondere die gestiegene Zahl der gehandelten Einheiten sorgte für die Zuwächse im Volumen und untermauert die Intensivierung des Marktgeschehens.<sup>7</sup>

In den ersten neun Monaten 2020 entfiel mit 13,8 % neben Nordrhein-Westfalen erneut der zweitgrößte Anteil aller Wohnportfolioinvestments nach Bundesländern auf Berlin. Auch in den kommenden Monaten ist ein wachsendes Angebot in der Bundeshauptstadt zu erwarten, wo eine Vielzahl von Investor:innen die langfristigen Wachstumspotenziale weiterhin als hoch einschätzt.<sup>8</sup>

Bis 2030 erwartet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen Anstieg der Zahl der Haushalte um gut 500.000. Diese Entwicklung wird für zusätzliche Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt sorgen. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird, wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker als die Bevölkerungszahl. 70 % der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit 80 % sogar noch höher.<sup>9</sup>

Der großen Wohnraumnachfrage steht auch weiterhin ein zu geringes Angebot gegenüber, auch wenn im ersten Halbjahr 2020 eine leichte Zunahme der angebotenen Mietwohnungen in Deutschland erkennbar war. Die Zahl der Neubauten lag zuletzt rund 83 % höher als vor zehn Jahren, aber dennoch weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. 2019 wurden in Deutschland rund 293.000 Wohnungen fertiggestellt und damit etwa 2,0 % mehr als im Vorjahr. Dennoch wird damit nicht der Bedarf von jährlich rund 400.000 Wohnungen erfüllt. Von den Top-7-Städten lag Frankfurt am Main im fünfjährigen Mittel mit 10,5 Wohnungen pro 1.000 Haushalte an der Spitze, gefolgt von München und Hamburg; in Berlin wurden 7,2 Wohnungen pro 1.000 Haushalte fertiggestellt. Damit bleibt es weiterhin bei einem Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt.<sup>10</sup>

In Berlin lag der Wanderungssaldo zuletzt deutlich unter dem Fünfjahresschnitt, unter anderem bedingt durch die Corona-Pandemie. Dem steht auf der Angebotsseite ein

---

6 Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, November 2020

7 JLL Pressemitteilung vom 7. Januar 2021

8 NAI apollo, Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland, Q3 2020

9 BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

10 Colliers International, Residential Investment Deutschland, Wohn- und Geschäftshäuser im Überblick, 2020/2021

deutlicher Anstieg der Wohnungsfertigstellungen gegenüber: 2019 wurden 19.000 neue Wohnungen fertiggestellt und damit 13 % mehr als im Vorjahr. Damit ist das Fertigstellungsniveau in Berlin so hoch wie Ende der 1990er-Jahre. Trotz eines auch künftig geringeren Wanderungssaldos bleibt der Bedarf nach zusätzlichen Wohneinheiten in Berlin auch zukünftig groß; jedes Jahr werden 20.450 Wohnungen bis 2030 benötigt. Mittelfristig wird die Zahl der Fertigstellungen allerdings voraussichtlich stagnieren, da die Zahl der Genehmigungen – mit 22.524 im Jahr 2019 – rückläufig ist und zudem immer weniger Bauland zur Verfügung steht. Darüber hinaus wird aufgrund des Berliner Mietendeckels weniger in den Wohnungsbestand investiert.<sup>11</sup>

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wurde 2020 nicht von der Corona-Pandemie beeinträchtigt. Vielmehr wurde Wohnen aufgrund von weniger Reisen, Lockdowns und Homeoffice noch aufgewertet. Infolgedessen hat sich der Mietpreisanstieg in den sieben größten Städten Deutschlands etwa ebenso dynamisch wie im Vorjahr fortgesetzt. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete legte in den Top-Standorten um rund 3 % auf EUR 15,50 pro m<sup>2</sup> zu. Damit hat die Dynamik gegenüber den Jahren 2016 bis 2018 jedoch etwas nachgelassen. Dies ist auf den ausgeweiteten Wohnungsbau, das inzwischen recht hohe Mietniveau sowie ein langsames Einwohnerwachstum der Städte zurückzuführen.<sup>12</sup>

In Berlin sind die Angebotsmietpreise im vergangenen Jahr um 6,0 % gegenüber dem Vorjahreswert auf ein Niveau von EUR 13,30 pro m<sup>2</sup> pro Monat gestiegen. Dieser Mietpreisanstieg hängt jedoch ausschließlich mit einer Angebotsverschiebung zusammen: Während das Angebot für Mietwohnungen im Bestand (mit einem Baujahr vor 2014) um bis zu 70 % gegenüber dem Vorjahr abgenommen hat, ist das Angebot für Neubauwohnungen nur um 20 % zurückgegangen. Die meisten Vermieter:innen bieten inzwischen freie Wohnungen mit zwei unterschiedlichen Mieten an – gemäß Mietendeckel und Marktmiete –, bis es voraussichtlich im zweiten Quartal 2021 zu einer finalen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts kommt.<sup>13</sup>

Die Angebotspreise für Wohnungen in den acht größten deutschen Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Leipzig – sind im zweiten Halbjahr 2020 um 9,3 % gestiegen. Damit ist die Dynamik zwar etwas schwächer als im Vorjahr, mit 10,2 % jedoch ausgeprägter als im Fünfjahresschnitt mit 8,6 %. In Berlin haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im zweiten Halbjahr 2020 um rund 6,0 % erhöht. Damit liegt die Entwicklung der Kaufpreise zwar unterhalb des Vorjahresanstiegs von 8,4 %, jedoch über dem Fünfjahresschnitt von 10,1 %.<sup>14</sup>

---

11 JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2020

12 DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2020/2021

13 JLL Pressemitteilung vom 22. Januar 2021

14 JLL Pressemitteilung vom 22. Januar 2021



## **2.2. Geschäftsverlauf**

In einer Stichtagsbetrachtung per 31. Dezember 2020 sank die monatliche Nettokaltmiete auf 6,53 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 6,91 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Gleichzeitig war ein Rückgang der Leerstandsquote<sup>15</sup> im Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 auf nunmehr 1,5 % zu verzeichnen (Vorjahr: 1,7 %).

In 2020 erzielte die GSW Verkaufserlöse aus Bestandsimmobilien in Höhe von EUR 309,7 Mio. (Vorjahr: EUR 48,8 Mio.). Ferner wurden Immobilienankäufe im Umfang von EUR 251,2 Mio. getätigt (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.), wobei hier unter anderem Bauprojekte in den Metropolen Stuttgart sowie München erworben wurden. Für Bestandsimmobilien wurden Baumaßnahmen in Höhe von EUR 118,8 Mio. (Vorjahr: EUR 142,8 Mio.) aktiviert.

Aus Immobilienbewertungen ergaben sich im Geschäftsjahr 2020 Bewertungsgewinne von rund EUR 555,4 Mio. (Vorjahr: EUR 518,6 Mio.).

In einem Umfang von EUR 101,2 Mio. (Vorjahr: EUR 371,3 Mio.) sind bereits Kaufverträge mit einem Nutzen- und Lastenwechsel nach Ende des Berichtsjahres abgeschlossen worden.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten keine wesentlichen Darlehensrefinanzierungen. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz liegt bei 1,4 % p.a. (Vorjahr: 1,5 % p.a.).

## **2.3. Mitarbeiter:innen**

Das Personalmanagement erfolgte im Geschäftsjahr 2020 zentral durch den Bereich Human Resources der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE.

Am Stichtag waren in der GSW 329 Mitarbeiter:innen beschäftigt (Vorjahr: 314 Mitarbeiter:innen).

---

<sup>15</sup> Anzahl nicht vermieteter Wohneinheiten im Verhältnis zu den vermietbaren Wohneinheiten

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

### 2.4.1 Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres stellt sich wie folgt dar:

	2020 EUR Mio.	2019 <sup>1)</sup> EUR Mio.
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	391,1	380,1
Ergebnis aus Verkauf	0,4	21,7
Materialaufwand	-161,0	-163,1
Personalaufwand	-13,2	-12,7
Sonstige Erträge und Aufwendungen	-19,6	-14,5
Abschreibungen und Wertminderungen	-8,0	-4,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	555,4	518,6
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-1,8	-0,1
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	0,2	0,0
Finanzergebnis	-35,0	-46,5
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>708,5</b>	<b>679,7</b>
Laufende Steuern	-8,6	0,9
Latente Steuern	-215,7	-162,9
<b>Periodenergebnis</b>	<b>484,1</b>	<b>517,7</b>

1) Vorjahresangaben angepasst

Die GSW hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem Periodenergebnis in Höhe von EUR 484,1 Mio. (Vorjahr: EUR 517,7 Mio.) abgeschlossen. Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Ergebnissituation stellt die Aufwertung des Immobilienportfolios in Höhe von EUR 555,4 Mio. (Vorjahr: EUR 518,6 Mio.) dar.

Der Anstieg der Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung auf EUR 391,1 Mio. (Vorjahr: EUR 380,1 Mio.) ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Erlöse aus umgelegten Betriebskosten zurückzuführen.

Die GSW hat insbesondere aufgrund von Blockverkäufen die Verkaufserlöse von EUR 48,8 Mio. auf EUR 309,7 Mio. steigern können. Der Rückgang des Ergebnisses aus Verkauf ist darauf zurückzuführen, dass der beizulegende Zeitwert der Immobilien bei Unterzeichnung der notariell beurkundeten Kaufverträge auf den Verkaufspreis angepasst wurde und somit die Vertriebsmarge von rund EUR 89,4 Mio. nicht im Ergebnis aus Verkauf berichtet wird.

Der Anstieg des negativen Ergebnisbeitrags aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Aufwendungen aus den Geschäftsbesorgungsverträgen mit der Holdinggesellschaft Deutsche Wohnen SE für die Erbringung aller wesentlichen Verwaltungsleistungen gegenüber dem GSW Teilkonzern. Der Anstieg der Abschreibungen resultiert aus einem korrespondierenden Anstieg von Nutzungsrechten an Wärme-Contracting für den Immobilienbestand.

### 2.4.1.1 Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Erlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 EUR Mio.	2019 EUR Mio.
Sollmieten	263,4	261,5
Zuschüsse	0,8	0,8
	<b>264,2</b>	<b>262,3</b>
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-5,5	-7,2
	<b>258,7</b>	<b>255,1</b>
Mietminderungen	-3,2	-3,5
Betriebskosten	134,9	127,9
Sonstiges	0,7	0,6
	<b>391,1</b>	<b>380,1</b>

### 2.4.1.2 Ergebnis aus Verkauf

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

	2020 EUR Mio.	2019 EUR Mio.
Erlöse aus Verkäufen	309,7	48,8
Buchwertabgang	-309,3	-27,0
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>0,4</b>	<b>21,7</b>

### 2.4.1.3 Materialaufwand

Die Materialaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 EUR Mio.	2019 EUR Mio.
Betriebskosten	-116,7	-115,3
Instandhaltung	-43,6	-44,0
Sonstiges	-0,7	-3,8
	<b>-161,0</b>	<b>-163,1</b>

#### **2.4.1.4 Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2020 EUR Mio.	2019 EUR Mio.
Laufende Zinsaufwendungen	32,5	32,9
Darlehensamortisation	4,1	13,1
Zinsaufwand Leasingbilanzierung	0,8	0,6
Sonstiges	2,1	0,7
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	0,7	2,1
	<b>40,2</b>	<b>49,4</b>
Finanzerträge	-5,2	-2,9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>35,0</b>	<b>46,5</b>

Sonstiges umfasst im Wesentlichen Vorfälligkeitsentschädigungen.

#### **2.4.1.5 Laufende Steuern und latente Steuern**

Die laufenden Steueraufwendungen im Geschäftsjahr 2020 betragen EUR 8,6 Mio. (Vorjahr: Steuerertrag in Höhe von EUR 0,9 Mio.). Die positiven laufenden Ertragsteuern im Geschäftsjahr 2019 ergaben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Ertragsteuerrückstellungen.

Aufgrund der Aufwertung der Immobilien wurden passive latente Steuern in Höhe von EUR 215,7 Mio. (Vorjahr: EUR 162,9 Mio.) aufwandswirksam erfasst.

## 2.4.2 Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2020		31.12.2019	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.913,8	91,9	8.007,9	88,8
Sonstige langfristige Vermögenswerte	588,5	6,1	472,0	5,2
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>9.502,3</b>	<b>98,0</b>	<b>8.479,9</b>	<b>94,0</b>
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>201,6</b>	<b>2,0</b>	<b>538,0</b>	<b>6,0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>9.703,9</b>	<b>100,0</b>	<b>9.017,9</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.457,3</b>	<b>56,2</b>	<b>5.052,6</b>	<b>56,0</b>
Finanzverbindlichkeiten	2.242,6	23,1	2.226,3	24,7
Sonstige Verbindlichkeiten	2.004,0	20,7	1.739,0	19,3
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>4.246,6</b>	<b>43,8</b>	<b>3.965,3</b>	<b>44,0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>9.703,9</b>	<b>100,0</b>	<b>9.017,9</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme ist durch die Immobilienaufwertung sowie durch die 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.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu 85 % (Vorjahr: 86 %) fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,4 % (Vorjahr: 1,5 %).

### Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

	2020	2019
	EUR Mio.	EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	156,2	118,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-59,7	-115,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-96,1	-3,7
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,6</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	6,0	6,6
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>6,4</b>	<b>6,0</b>

Die GSW war in 2020 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich nachzukommen. Der Zahlungsmittelbestand unterlag keinen Verfügungsbeschränkungen.

Der Anstieg des Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung der Verbindlichkeiten sowie Steuererstattungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit berücksichtigt Einzahlungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von EUR 371,9 Mio. (Vorjahr: EUR 49,5 Mio.) sowie Auszahlungen für Investitionen in den Immobilienbestand von EUR 385,6 Mio. (Vorjahr: EUR 150,8 Mio.). Weiterhin enthalten sind Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Cashpooling gegenüber der Deutsche Wohnen SE in Höhe von EUR 65,1 Mio. (Vorjahr: EUR 334,6 Mio.), an dem die GSW seit dem Geschäftsjahr 2015 teilnimmt. Ferner ergaben sich Auszahlungen durch Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 114,3 Mio. (Vorjahr: EUR 350,0 Mio.).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet mit EUR 101,5 Mio. Einzahlungen aus neu aufgenommenen Darlehen (Vorjahr: EUR 135,0 Mio.). Gegenläufig wirkten sich Auszahlungen mit EUR 89,9 Mio. (Vorjahr: EUR 53,5 Mio.) für die laufende Tilgung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Sondertilgungen aus. Weiterhin enthalten sind Abflüsse aus dem Cashpooling in Höhe von EUR 78,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.).

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

#### *Funds from Operations (FFO)*

Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,9 % gesunken:

	2020 EUR Mio.	2019 EUR Mio.
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>708,5</b>	<b>679,7</b>
Ergebnis aus Verkauf (inkl. Vertriebskosten)	0,9	-16,4
Abschreibungen	8,0	4,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-555,4	-518,6
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	0,7	2,1
Sondereffekte	2,3	1,2
Operative Steuern	-6,3	0,9
Nicht liquiditätswirksame Finanzerträge/Finanzaufwendungen	4,1	13,1
<b>FFO (ohne Verkauf)</b>	<b>162,8</b>	<b>166,0</b>

Der Rückgang des FFO (ohne Verkauf) ergibt sich dabei im Wesentlichen aus dem Anstieg der Steueraufwendungen mit Bezug auf das Bestandsimmobiliengeschäft.

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

Das Geschäftsjahr 2020 ist für die GSW Gruppe erfolgreich verlaufen. Wir haben unser Ziel erreicht. Der FFO (ohne Verkauf) liegt mit EUR 162,8 Mio. leicht oberhalb der prognostizierten Bandbreite des FFO von EUR 140 Mio. bis EUR 160 Mio. Im Wesentlichen trugen die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung zu dieser Entwicklung bei. Der anhaltende Nachfrageüberhang schlägt sich auch mit rund EUR 555,4 Mio. (Vorjahr: EUR 518,6 Mio.) in der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nieder. Das Geschäftsjahr 2020 schließt die GSW Gruppe mit einem Jahresergebnis von EUR 484,1 Mio. (Vorjahr: EUR 517,7 Mio.) ab. Die Eigenkapitalquote ist mit rund 56 % auf dem Vorjahresniveau.

### **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 2020 unverändert 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 Aktionär:innen am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionär:innen 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:innen der GSW sind per 31. Dezember 2020 die Deutsche Wohnen SE (94,0 %) 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 2020 ist für die GSW Immobilien AG erfolgreich verlaufen. Wir haben in 2020 vor Berücksichtigung von Sondereffekten ein positives Ergebnis erreichen können, welches unter Berücksichtigung der Vertriebsergebnisse in den sonstigen betrieblichen Erträgen mit dem Vorjahr vergleichbar ist.

Der Anstieg des Betriebsergebnisses auf EUR 252,8 Mio. (Vorjahr: EUR 98,3 Mio.) ist insbesondere auf Anstieg der Objektverkäufe des Immobilienbestands zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote ist auf 40 % (Vorjahr: 37 %) gestiegen.



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

#### Ertragslage

Die Ertragslage der Konzernmutter stellt sich wie folgt dar:

	2020		2019	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen	311,6	58	302,5	87
Sonstige betriebliche Erträge	222,0	42	43,8	13
	533,6	100	346,3	100
Materialaufwand	184,2	-35	190,4	-55
Personalaufwand	0,1	0	0,1	0
Abschreibungen	65,2	-12	46,2	-13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	31,2	-6	24,2	-7
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>252,8</b>	<b>47</b>	<b>85,4</b>	<b>25</b>
Grunderwerbsteuer	0,0	0	12,9	4
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>252,8</b>	<b>47</b>	<b>98,3</b>	<b>28</b>
Finanzergebnis	-23,2	-4	-12,0	-3
Ertragsteuern	-8,4	-2	1,0	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>221,2</b>	<b>41</b>	<b>87,3</b>	<b>25</b>

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

Der Rückgang des Materialaufwands auf EUR 184,2 Mio. resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Aufwendungen für Instandsetzungen. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Altlastensanierung von einem Grundstück (EUR 6,0 Mio.). Ferner beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen mit EUR 18,0 Mio. (Vorjahr: EUR 17,1 Mio.) die Aufwendungen für Geschäftsbesorgungsverträge mit der Konzernmutter Deutsche Wohnen SE.

Das Jahresergebnis der GSW Immobilien AG im aktuellen Geschäftsjahr wird insbesondere durch die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Veräußerung von Objektverkäufen des Anlagevermögens beeinflusst, wobei das Vorjahr durch Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 12,9 Mio. geprägt war.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

	<b>31.12.2020</b>		<b>31.12.2019</b>	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
<b>Aktiva</b>				
<b>Langfristiges Vermögen</b>				
Anlagevermögen	3.159,2	95	2.945,6	93
	<b>3.159,2</b>	<b>95</b>	<b>2.945,6</b>	<b>93</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>				
Vorräte	102,7	3	103,0	3
Mietforderungen und Übrige Aktiva	63,6	2	114,2	4
Flüssige Mittel	0,1	0	0,4	0
	<b>166,4</b>	<b>5</b>	<b>217,6</b>	<b>7</b>
	<b>3.325,6</b>	<b>100</b>	<b>3.163,3</b>	<b>100</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Langfristige Mittel</b>				
Eigenkapital	1.317,3	40	1.175,4	37
Pensionsrückstellungen	1,6	0	1,7	0
Sonstige Rückstellungen	5,9	0	6,0	0
Kreditverbindlichkeiten	1.771,2	53	1.806,8	56
	<b>3.096,1</b>	<b>93</b>	<b>2.989,8</b>	<b>95</b>
<b>Kurzfristige Mittel</b>				
Sonstige Rückstellungen	29,4	1	26,2	1
Kreditverbindlichkeiten	8,5	0	13,8	0
Übrige Passiva	191,6	6	133,4	4
	<b>229,5</b>	<b>7</b>	<b>173,4</b>	<b>5</b>
	<b>3.325,6</b>	<b>100</b>	<b>3.163,3</b>	<b>100</b>

Das Immobilienvermögen stellt den wesentlichen Teil der Bilanzsumme dar. Daneben hält die Gesellschaft im Wesentlichen Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen. Darüber hinaus enthalten die übrigen Aktiva vor allem Forderungen an das Finanzamt in Höhe von rund EUR 32,8 Mio. (Vorjahr: EUR 34,1 Mio.).

Die ausstehenden Kreditverbindlichkeiten sowie sonstigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich geändert. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund thesaurierter Gewinne auf 40 % gestiegen (Vorjahr: 37 %).

Die übrigen Passiva enthalten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

### **3.4 Prognose GSW Immobilien AG**

Die im Vorjahr prognostizierten Ziele für das Geschäftsjahr 2020 sind erreicht.

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Grundlage der Planung ist die Annahme, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Berlin) zur Jahresmitte durch das Bundesverfassungsgericht außer Kraft gesetzt wird. Die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung wurden 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 beinhaltet die Prognose keine weiteren Zukäufe und opportunistischen Verkäufe durch die GSW Immobilien AG oder ihre Tochtergesellschaften, es sei denn, diese waren zum Zeitpunkt der Planung bereits notariell beurkundet.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GSW Immobilien 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:innen 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 Gesellschaften, auf die die GSW Immobilien AG einen beherrschenden Einfluss ausübt. Das RFS ist Bestandteil der Abschlussprüfung 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.

Jede/r Mitarbeiter:in wird hinsichtlich des Risikobewusstseins sensibilisiert und dazu angehalten, potenzielle Risiken zu melden. Darüber hinaus ist jede/r Mitarbeiter:in dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb ihres/seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen. Das Unternehmen stellt somit sicher, dass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung oder aktiven Steuerung von Risiken getroffen werden oder eine bewusste Inkaufnahme von kalkulierten Risiken erfolgt. Informationen zu den wesentlichen Risiken erhalten die Entscheidungsträger:innen 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/ Die Risikomanager:in koordiniert die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken im Rahmen des Risikomanagementprozesses. Er/Sie stößt den periodischen Risikomanagementprozess an, konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat.

## **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.

### **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:innen 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 Prozesse der in die (Konzern-/)Rechnungslegung involvierten Abteilungen entsprechen den Anforderungen an eine ordnungsmäßige Rechnungslegung.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/)Rechnungswesens werden anhand von manuellen und softwaregestützten Kontrollen geprüft.
- Bei (konzern-/)rechnungslegungsrelevanten 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 (unter anderem FFO I) gegenüberstellt. Die GSW fokussiert sich dabei insbesondere auf Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen, der Pachten und Verkäufe, der Segmentergebnisse sowie 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 (Bestand und Capex/Projektentwicklung und Neubau)

Die Risikokategorien enthalten wiederum insgesamt ca. 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/Die Risikomanager:in aktualisiert die Risikoinventur entsprechend den Einschätzungen der Risikoverantwortlichen aus den operativen Fachbereichen.

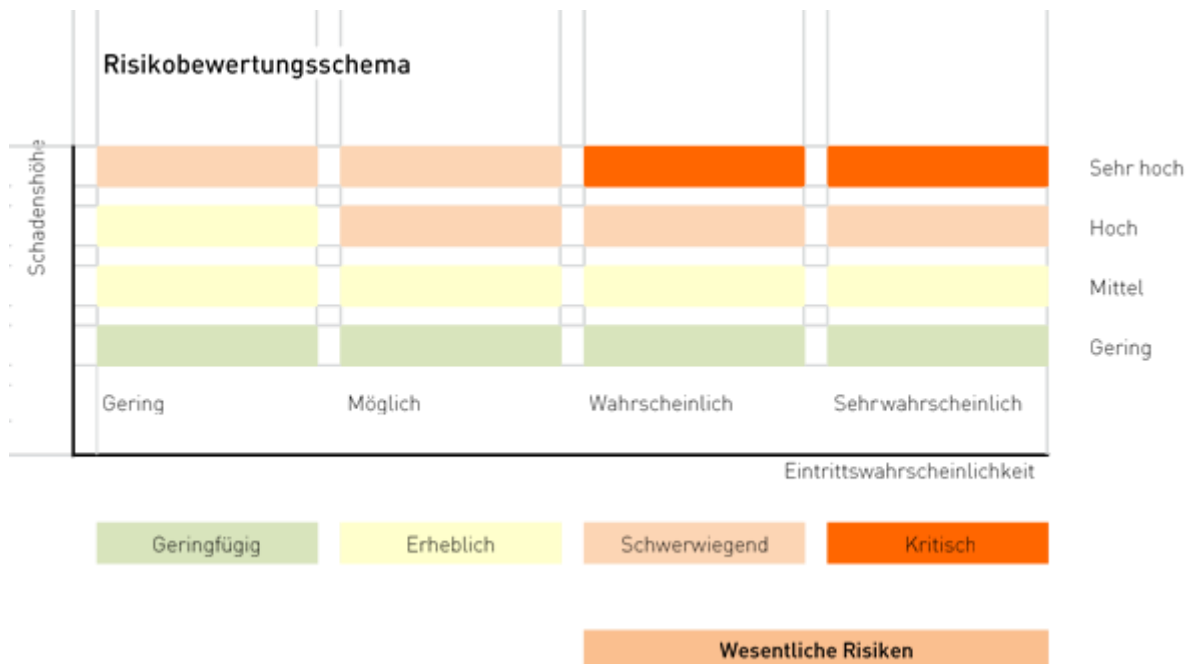
Risiken werden in den Fachbereichen gesteuert und ab einer möglichen drohenden Schadenshöhe von EUR 500 Tsd. in der Risikoinventur verifiziert sowie den dargestellten Risikokategorien zugeordnet. Außerhalb der Regelberichterstattung besteht eine sofortige Meldepflicht für wesentliche Veränderungen der Risikolage durch die Risikoverantwortlichen und den/die Risikomanager:in gegenüber dem Vorstand.

Der Betrachtungshorizont bei der Risikobewertung umfasst grundsätzlich zwölf Monate. Der Betrachtungszeitraum bei der Risikobewertung für Investitionsrisiken umfasst 36 Monate.

Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels ausgabenorientierter Schwellenwerte für die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit unter Berücksichtigung der ergriffenen Maßnahmen zur Risikosteuerung.

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.



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

Die Risikoinventur wird in regelmäßigen persönlichen Terminen mit allen Risikoverantwortlichen, dem/r Risikomanager:in 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 Aufsichtsrat 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, interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen sowie der faire Umgang mit Geschäftspartner:innen und Wettbewerbern sind wichtige Grundsätze der GSW. Sie dienen dazu, die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln umzusetzen.

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

Unternehmensweit gelten für die Mitarbeiter:innen Verhaltensrichtlinien, die die gesetzlichen Bestimmungen konkretisieren und ergänzen. Die Mitarbeiter:innen werden regelmäßig durch Compliance-Schulungen sowie die Führungskräfte für Compliance-Risiken sensibilisiert.



Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen beruht auf den Verhaltensrichtlinien und legt die Anforderungen an unsere Geschäftspartner:innen im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie Integrität und ethischer Standards fest.

Der konzernweit verantwortliche Compliance Officer führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und berät Management, Mitarbeiter:innen und Geschäftspartner:innen 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, mindestens alle drei Jahre, durchgeführt.

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

### **4.2. Risikobericht**

#### **Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung**

Nach unserer Einschätzung der Gesamtrisikolage bestanden im Geschäftsjahr 2020 und bestehen gegenwärtig keine Einzel- oder aggregierten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden und die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des GSW-Konzerns auswirken könnten. Ad-hoc-Risiken gab es nicht.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie werden für die GSW Risiken identifiziert, die in den allgemeinen Unternehmensrisiken beschrieben werden. Diese werden derzeit als nicht wesentlich bewertet.

Risiken, die aus dem Gesetz des Berliner Senats zum Mietendeckel resultieren (mietregulatorische Risiken), werden im Geschäftsjahr 2020 weiterhin 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, Relevanz 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 (Mietabsenkungen)	Sehr hoch	Gering	Ja	Schwerwiegend
	Berliner Mietendeckel (eingeschränkte Mietentwicklung)	Sehr hoch	Gering	Ja	Schwerwiegend
	Berliner Mietendeckel (Wertentwicklung)	Sehr hoch	Gering	Ja	Schwerwiegend
5. Risiken aus Personal / Mitarbeiter:innen	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 (Bestand und Capex/ Projektentwicklung und Neubau)	Kein wesentliches Risiko identifiziert				

## 1. 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 Mieter:innen 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.

Ein Anstieg der Arbeitslosigkeit und eine negative Entwicklung der Realeinkommen könnten durch die Corona-Pandemie ausgelöst werden; die Auswirkungen auf die GSW werden aber als nicht wesentlich eingeschätzt.

Werden solche Marktentwicklungen oder Trends nicht frühzeitig antizipiert, könnten sich daraus wesentliche 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:innen der GSW können zu negativen Auswirkungen führen.

Durch die angespannte Angebots- und Nachfragesituation in den deutschen Ballungszentren stehen private Wohnungseigentümer:innen 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 Kund:innen, Investor:innen, Politik und Verwaltung an. Wir nehmen die Themen Reputation und Zufriedenheit der Kundschaft sehr ernst und haben in diesem Zusammenhang vielfältige Maßnahmen ergriffen. So wird zum Beispiel die Zufriedenheit der Kund:innen in regelmäßigen Mieterbefragungen gemessen; aus den Ergebnissen leiten wir konkrete Handlungen ab.

Wir haben im Geschäftsjahr 2019 unsere freiwillige Selbstverpflichtung gemäß unserem Mieterversprechen veröffentlicht. Wir vereinbaren weiterhin mit Mieter:innen 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.

## ***Risiken im Zusammenhang mit drohenden Pandemien (hier Coronavirus)***

Für die GSW werden im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie Risiken hinsichtlich der Fürsorge für die Arbeitnehmer:innen, des Umgangs mit Kund:innen, der Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs sowie Finanzrisiken identifiziert. Diese werden derzeit als nicht wesentlich bewertet.

Laufend werden Maßnahmen ergriffen und angepasst, die zum Beispiel den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben der Bundesregierung sowie den Vorgaben des Bundesministeriums für Gesundheit, des Robert-Koch-Instituts und des Auswärtigen Amts entsprechen. Entsprechende Handlungsanweisungen werden an Mitarbeiter:innen und Führungskräfte ausgegeben.

Für den Fall von betrieblichen Einschränkungen werden Maßnahmen zur weitestgehenden Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs getroffen.

Die Voraussetzungen für das Arbeiten im Homeoffice wurden erweitert und werden genutzt.

Finanzierungsseitig besteht aufgrund der Corona-Pandemie derzeit kein unmittelbarer Liquiditäts- beziehungsweise Finanzierungsbedarf; die Bankfinanzierungen sind derzeit nicht betroffen. Es werden unwesentliche Forderungsausfälle aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Kund:innen, insbesondere im gewerblichen Bereich, verzeichnet (siehe Risiken aus Vermietung).

## **2. 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.

## **3. IT-Risiken**

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

### ***Risiken aus der Verfügbarkeit der IT-Systeme***

Die Prozesse der GSW sind stark von der Funktion zentraler IT-Anwendungen und -Systeme abhängig.

Grundsätzlich besteht das Risiko eines Teil- oder Totalausfalls dieser Anwendungen, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Wir haben aus diesem Grund mit unserem IT-Dienstleistungsunternehmen Betriebs-, Wartungs- und Administrationsprozesse sowie 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. Wir wirken dem kontinuierlich entgegen, indem Sicherheitsverfahren optimiert, Sicherheitslücken geschlossen und Maßnahmen gegen Schadsoftware aktualisiert werden.

#### 4. Risiken aus Vermietung

Nach dem GSW-Bewertungsschema werden drei mietregulatorische 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. Erhöhungen von Bestandsmieten nach dem 18. Juni 2019 sind zum Zeitpunkt 23. Februar 2020 ausgesetzt worden. Dies gilt auch für Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen, die nach dem 18. Juni 2019 ausgesprochen wurden. Die Modernisierungsumlagen sind zum Februar 2020 teilweise wieder abgesenkt oder gänzlich ausgesetzt worden. Neuvermietungen nach dem 18. Juni 2019 haben weiterhin Bestand. Zum 23. November 2020 trat die nächste Stufe des Gesetzes in Kraft. Bestandsmieten wurden auf das Niveau von 120 % der im Gesetz definierten Mietobergrenze abgesenkt.

Als schwerwiegend wird das Risiko identifiziert, dass bei Neuvermietungen maximal Mieten verlangt werden dürfen, die der Vormiete unter Berücksichtigung der Mietobergrenze gemäß MietenWoG Bln entsprechen.

Es besteht das als schwerwiegend identifizierte Risiko, dass übliche Mieterhöhungen gemäß Mietspiegel mit Inkrafttreten des MietenWoG Bln 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 Rechtsgutachten und Stellungnahmen gehen wir davon aus, dass das Gesetz des Berliner Senats zum Mietendeckel verfassungswidrig ist. Daher werden die drei als schwerwiegend identifizierten Risiken mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet.

Auf Länderebene sind insbesondere von der Regierung in Berlin weitere Eingriffe (zum Beispiel die Ausweitung der Milieuschutzgebiete oder die Änderung des Zweckentfremdungsverbots) zu erwarten. In Berlin werden vermehrt Erhaltungssatzungsgebiete aufgestellt beziehungsweise diese ausgedehnt. Modernisierungsmaßnahmen werden hier teilweise verweigert beziehungsweise ihre Durchsetzung ist häufig aufwendiger und oftmals mit dem Abschluss von projektbezogenen Vereinbarungen verknüpft.

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

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

Risiken aus Zahlungsrückständen im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie werden derzeit als nicht wesentlich bewertet.

Weitere Risiken im Bereich der Vermietung können aus einem Ausfall von Mietforderungen, einer mangelnden Zufriedenheit der Kundschaft, mietvertraglichen Risiken oder Risiken mit unseren Vertragspartner:innen resultieren.

## 5. Risiken aus Personal/Mitarbeiter:innen

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

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

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

Die Personalabteilung entwickelt im Rahmen eines Bildungsprogramms zielgruppenorientierte Förder- und Mitarbeiterbindungsprogramme und gleicht das Vergütungssystem mit dem Markt ab. Durch eine strukturierte Fluktuationsanalyse, ergänzt um ein Feedbacksystem, wird einer erhöhten, ungewollten Fluktuation entgegengewirkt. Zudem wird den unterschiedlichen Generationen in der Belegschaft durch flexible, an den jeweiligen Lebensphasen orientierte Arbeitszeitmodelle sowie eine moderne, digital strukturierte Arbeitsplatzgestaltung Rechnung getragen.

Im GSW-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. 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:innen nicht an gesetzliche Vorschriften oder Unternehmensvorgaben halten. Es gilt für die Mitarbeiter:innen die Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert. Darüber hinaus sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter:innen für wesentliche Compliance-Risiken. Eine Antikorruptionsrichtlinie verbietet zudem Korruption ausdrücklich.

Für die Mitarbeiter:innen sind die jeweiligen datenschutzrechtlichen Vereinbarungen zur Vertraulichkeit sowie die Richtlinien zum Thema Datenschutz und IT-Sicherheit bindend.

## 6. 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 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 Käufer:innen 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 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 erfolgen 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.



## 7. 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.

Die grundsätzliche Vermietbarkeit ist gewährleistet. Bei der Bewertung der Immobilien ist der technische Zustand ein Bestandteil der Annahmen und damit berücksichtigt.

## 8. 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 GSW vorgenommenen Wertansätze des Immobilienvermögens in der Konzernbilanz abgeschrieben werden müssen. Weiterhin könnten daraus auch Wertschwankungen von Beteiligungsbuchwerten und/oder -erträgen oder Geldanlagen resultieren.

## ***Liquiditätsrisiken***

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 stehen keine wesentlichen Volumina zur Refinanzierung an.

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

Ferner bestehen in Kreditverträgen sogenannte Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. Bei der GSW sind dies Finanzkennzahlen, die sich im Wesentlichen auf die 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/e Vertragspartner:in seinen/ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Für die GSW besteht weder bei einem/r einzelnen Vertragspartner:in noch bei einer Gruppe von Vertragspartner:innen mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das Risiko eines Liquiditätsengpasses wird kontinuierlich mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools überwacht. Die GSW ist weiterhin bestrebt, jederzeit über ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung gegenwärtiger und 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 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.

## **9. Investitionsrisiken (Bestand und Capex/Projektentwicklung und Neubau)**

Die Risiken dieser Risikokategorie werden als nicht wesentlich klassifiziert. Ein Risiko wird bei Abweichungen von erwarteten baurechtlichen Gegebenheiten identifiziert oder bei einer längeren Dauer von Genehmigungsverfahren.

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

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.

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

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

Im Geschäftsjahr 2020 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 Metropolregionen 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. Eine Fortsetzung der expansiven Geldpolitik der EZB und das daraus resultierende Niedrigzinsumfeld können die Attraktivität von Immobilien weiterhin positiv beeinflussen.

Positive Entwicklungen im regulatorischen Umfeld sowie bei den Förderprogrammen können die Voraussetzungen für die Bestandsbewirtschaftung sowie für energetische Ertüchtigungen und Neubau verbessern.

Das im Eigentum der GSW befindliche Wohn- und Projektentwicklungsportfolio weist insbesondere in den Core+-Regionen weitere Wachstumspotenziale in der Entwicklung der Mieten und Marktwerte der Immobilien 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 Bankpartner:innen 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. Die Chancen liegen dabei nicht in der Erfüllung von kurzfristigen Renditeerwartungen, sondern in nachhaltiger Investition und Wertschaffung.

Im Bewusstsein der eigenen unternehmerischen Verantwortung sowie im Kontext ihrer Nachhaltigkeitsstrategie stellt sich die GSW den gesellschaftlichen Herausforderungen der Energiewende und der Digitalisierung. Vor diesem Hintergrund werden einerseits Investitionsmaßnahmen mit dem Ziel energetischer Effizienzsteigerung und CO<sub>2</sub>-Vermeidung in Wärmeerzeugungsanlagen getätigt. Zum anderen investieren wir bereits heute in multimediale Infrastrukturen, um den digitalen Bedürfnissen der Kundschaft auch in der Zukunft genügen zu können.

## 5. Prognosebericht

### *Vergleich der Prognosen 2020 mit den Ergebnissen*

Das Geschäftsjahr 2020 schließt die GSW Gruppe mit einem FFO (ohne Verkauf) in Höhe von EUR 163,5 Mio. ab, welcher leicht über der prognostizierten Bandbreite von zwischen EUR 140 Mio. und EUR 160 Mio. liegt. Dies ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung der Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung zurückzuführen.

### *Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Das DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) erwartet, dass sich die deutsche Wirtschaft rasch erholt, wenn man das Infektionsgeschehen der Corona-Pandemie im Laufe des Winters in den Griff bekommt. In diesem Fall könnte Ende 2021 wieder das Vorkrisenniveau erreicht werden. Andernfalls würde die Erholung im Frühjahr ausbleiben, was eine noch tiefere Wirtschaftskrise nach sich ziehen könnte. Das DIW prognostiziert für 2021 bislang ein Plus von 5,3 %, nach einem Minus von 5,1 % im Jahr 2020.<sup>16</sup>

### *Deutscher Wohnungsmarkt*

Die Corona-Pandemie wird auch 2021 das Geschehen am Wohninvestmentmarkt mitbestimmen. Viele Faktoren weisen darauf hin, dass die Nachfrage nach Wohninvestments auch künftig ungebrochen hoch sein wird. Dafür spricht insbesondere, dass der Markt auch in Krisenzeiten durch stabile und planbare Cashflows überzeugt. Für 2021 wird eine ähnliche hohe Zahl von Transaktionen auf dem institutionellen Wohninvestmentmarkt wie im Jahr 2020 erwartet. Das Transaktionsvolumen wird voraussichtlich auf dem Fünfjahresdurchschnitt von rund EUR 19,0 Mrd. liegen.<sup>17</sup>

Laut Institut der deutschen Wirtschaft wurden in Deutschland in den Jahren 2019 und 2020 jeweils knapp 342.000 neue Wohnungen benötigt. Die Bautätigkeit hinkt dem Bedarf mit zuletzt etwa jährlich 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 kurzfristig 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, München, Stuttgart und Köln bedarf es langfristig einer deutlichen Steigerung der Bautätigkeit.<sup>18</sup>

Laut JLL-Bedarfsanalyse benötigt Berlin bis 2030 jährlich 20.450 zusätzliche Wohnungen, um den zukünftigen Bedarf zu decken. Die Zahl der Fertigstellungen wird mittelfristig jedoch voraussichtlich stagnieren, da die Zahl der Genehmigungen rückläufig ist und gleichzeitig weniger Bauland zur Verfügung steht. Zudem wird bedingt durch den Berliner Mietendeckel weniger in den Wohnungsbestand investiert. Damit verschärft der Mietendeckel die bestehende Wohnungsknappheit.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> DIW Wochenbericht 50/2020

<sup>17</sup> JLL Pressemitteilung vom 7. Januar 2021

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

<sup>19</sup> JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2020

Angesichts des Niedrigzinsumfelds und des Wettbewerbsdrucks von Investor:innen bleibt die Nachfrage nach Sachwerten voraussichtlich weiterhin hoch. Hinzu kommt die Tatsache, dass das Angebot an Eigentumswohnungen in den letzten Jahren flächendeckend zurückgegangen ist. Dies wird auch weiterhin zu steigenden Wohnungspreisen führen. Die Mietpreisentwicklung dürfte 2021 deutlich gedämpfter ausfallen, es werden jedoch weiterhin mittlere Mietpreissteigerungen über dem Inflationsniveau – mit etwas stärkeren regionalen Unterschieden – prognostiziert.<sup>20</sup>

#### *Prognose für das Geschäftsjahr 2021*

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Grundlage der Planung ist die Annahme, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Berlin) zur Jahresmitte durch das Bundesverfassungsgericht außer Kraft gesetzt wird. Die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung wurden 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 beinhaltet die Prognose keine weiteren Zukäufe und opportunistischen Verkäufe durch die GSW Immobilien AG oder ihre Tochtergesellschaften, es sei denn, diese waren zum Zeitpunkt der Planung bereits notariell beurkundet.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir einen FFO I in der Bandbreite zwischen EUR 155 Mio. und EUR 175 Mio.

---

<sup>20</sup> JLL Pressemitteilung 22. Januar 2021

## 6. Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht beschreibt die Gesamtvergütung für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der GSW Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2020 und erläutert detailliert und individualisiert die Höhe der einzelnen Bestandteile der Vorstands- und Aufsichtsratsvergütung.

### *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 Bestimmungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. 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. Die Vorstandsmitglieder erhalten neben einer erfolgsunabhängigen Jahresgrundvergütung eine erfolgsabhängige variable Vergütung. Diese setzt sich aus einer variablen kurzfristigen Vergütung (Short Term Incentive) sowie einer variablen langfristigen Vergütung (Long Term Incentive) zusammen. 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 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).

Der Aufsichtsrat wird gemäß der gesetzlichen Verpflichtung aus § 87a Aktiengesetz ein neues Vergütungssystem beschließen, das ab dem Geschäftsjahr 2021 gelten wird. Das neue Vergütungssystem wird der ordentlichen Hauptversammlung 2021 zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### *Vergütungen der Vorstandsmitglieder*

Für ihre Tätigkeit bei der GSW Immobilien AG ergibt sich rechnerisch anteilig folgende Vergütung.

Name Funktion Bestellung	Lars Urbansky Vorstandsvorsitzender seit 1. Oktober 2019				Dr. Kathrin Wolff Vorstandsmitglied seit 1. Januar 2015			
	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung	19	75	75	75	24	24	24	24
Nebenleistungen	1	5	5	5	4	4	4	4
<b>Summe Fest</b>	<b>20</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>
Short Term Incentive	13	50	0	62	10	10	0	13
Long Term Incentive	6	25	0	63	18	18	0	27
<b>Summe Variabel</b>	<b>19</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>40</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>39</b>	<b>155</b>	<b>80</b>	<b>205</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>28</b>	<b>68</b>

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

Pensionsverpflichtungen bestehen ausschließlich gegenüber ehemaligen Geschäftsführer:innen und deren Hinterbliebenen. Aus diesen erfolgen auch laufende Auszahlungen.

#### *Vergütungssystem des Aufsichtsrats*

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8.10 der Satzung geregelt. § 8.10 der Satzung wurde zuletzt durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Juni 2019 geändert und enthält 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, der stellvertretende Vorsitzende 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 insgesamt rund EUR 26,3 Tsd. (Vorjahr: EUR 26,3 Tsd.) netto ohne Umsatzsteuer; davon entfallen auf Herrn Grosse EUR 10,0 Tsd. netto, Herrn Sonnberg rund EUR 8,8 Tsd. netto, Frau Heyer EUR 3,5 Tsd. netto und Frau Koch rund EUR 4 Tsd. 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.

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 2020 bestanden keine Ermächtigungen zur Aktienaussgabe oder zum Rükckerwerb 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, 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 Fälligkeitstellung der Rückzahlung vor.

Entschädigungsvereinbarungen mit dem Vorstand oder Arbeitnehmer:innen 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 § 289f und § 315d HGB (Erklärung zur Unternehmensführung) sind auf unserer Internetseite [www.gsw.ag](http://www.gsw.ag) veröffentlicht.

Berlin, 19. März 2021



Lars Urbansky  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff  
Vorstand

### III. Konzernabschluss

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN



KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

TEUR	Ziffer	31.12.2020	31.12.2019
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	D.1	8.913.764	8.007.883
Sachanlagen	D.3	27.568	22.072
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	D.5	551.363	440.575
Derivative Finanzinstrumente	D.6	154	119
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		9.381	9.199
Aktive latente Steuern	D.14	17	21
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>9.502.246</b>	<b>8.479.869</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude		3.038	3.341
Andere Vorräte		84	87
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.4	4.284	3.508
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	D.5	52.807	117.135
Forderungen aus Ertragsteuern		32.897	34.529
Derivative Finanzinstrumente	D.6	44	26
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		382	1.128
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte		551	1.015
Zahlungsmittel	D.7	6.400	5.968
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		101.153	371.298
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>201.641</b>	<b>538.035</b>
<b>Aktiva</b>		<b>9.703.888</b>	<b>9.017.904</b>

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

TEUR	Ziffer	31.12.2020	31.12.2019
Auf die Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		56.677	56.677
Kapitalrücklage		489.208	489.208
Kumuliertes Sonstiges Konzernergebnis		-760	-726
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		4.912.191	4.507.410
		<b>5.457.315</b>	<b>5.052.569</b>
Nicht beherrschende Anteile		0	0
<b>Eigenkapital</b>	D.8	<b>5.457.315</b>	<b>5.052.569</b>
Finanzverbindlichkeiten	D.9	2.226.982	2.208.523
Pensionsverpflichtungen	D.10	1.950	2.030
Sonstige Rückstellungen	D.13	8.198	6.384
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.234	589 <sup>1</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	D.12	59.538	0
Derivative Finanzinstrumente	D.6	2.875	2.301
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		31.208	30.294
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		0	717
Passive latente Steuern	D.14	1.756.436	1.540.764
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>4.088.420</b>	<b>3.791.602</b>
Finanzverbindlichkeiten	D.9	15.600	17.793
Sonstige Rückstellungen	D.13	594	213
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		128.107	68.806 <sup>1</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	D.12	2.124	81.205
Derivative Finanzinstrumente	D.6	893	745
Steuerschulden	D.14	578	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		10.025	4.735
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		231	237
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>158.152</b>	<b>173.733</b>
<b>Passiva</b>		<b>9.703.888</b>	<b>9.017.904</b>

<sup>1</sup> Vorjahresangabe geändert

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020**

TEUR	Ziffer	2020	2019
<b>Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	E.1/2	<b>391.084</b>	<b>380.109</b>
Verkaufserlöse Immobilien		309.676	48.790
Buchwertabgang Immobilien		-309.288	-27.046
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	E.3	<b>388</b>	<b>21.745</b>
Materialaufwand	E.4	-161.015	-163.108
Personalaufwand	E.5	-13.231	-12.664
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.6	-28.850	-25.195
Sonstige betriebliche Erträge	E.7	9.229	10.744
Abschreibungen und Wertminderungen	D.3	-7.987	-3.957
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	555.434	518.581
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-1.803	-95
Finanzerträge		5.190	2.906
Finanzaufwendungen	E.8	-39.497	-47.253
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten		-669	-2.149
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen		190	0
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>708.463</b>	<b>679.663</b>
Ertragsteuern	E.9	-224.334	-162.002
<b>Periodenergebnis</b>		<b>484.129</b>	<b>517.661</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>			
Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG		484.129	517.661
Nicht beherrschende Anteile		0	0
Ergebnis je Aktie (unverwässert) EUR		8,54	9,13
Ergebnis je Aktie (verwässert) EUR		8,54	9,13

**KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG  
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020**

TEUR	Ziffer	2020	2019
<b>Periodenergebnis</b>		<b>484.129</b>	<b>517.661</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		-34	587
Posten, die später erfolgswirksam werden		0	740
Nettogewinn/Nettoverlust aus Derivaten in Cashflow-Hedges	D.7	0	1.060
Ertragsteuereffekte	D.14	0	-320
Posten, die später nicht erfolgswirksam werden		-34	-153
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	D.10	-49	-219
Ertragsteuereffekte	D.14	15	66
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>484.095</b>	<b>518.248</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG		484.095	518.248
Nicht beherrschende Anteile		0	0

**KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG  
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020**

TEUR	Ziffer	2020	2019
Konzernjahresüberschuss		484.129	517.661
Finanzerträge / Finanzaufwendungen		34.786	46.495
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		-388	-21.745
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		1	0
Ertragsteuern	E.9	224.334	162.002
<b>Zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen</b>			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	-555.434	-518.581
Abschreibungen und Wertminderungen	D.3	7.987	3.957
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	G	1.529	-1.200
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>			
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrigen Aktiva		-26	834
Veränderung der Rückstellungen	D.10/13	2.065	-644
Veränderung der Verbindlichkeiten		-7.632	-14.919
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>191.352</b>	<b>173.860</b>
Gezahlte Zinsen		-33.897	-34.518
Erhaltene Zinsen		5.191	2.907
Gezahlte Steuern		-17.518	-24.049
Erhaltene Steuern		11.124	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>156.252</b>	<b>118.200</b>
Einzahlungen aus Verkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		371.960	49.553
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien		-385.636	-150.841
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte		-300	-284
Veränderung der Forderung aus Cash-Pooling		65.057	334.620
Auszahlungen aus der Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen		-114.296	-350.000 <sup>1</sup>
Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehen an verbundene Unternehmen		3.503	1.827 <sup>1</sup>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-59.712</b>	<b>-115.126</b>



<b>TEUR</b>	Ziffer	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	G	-89.920	-53.518
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	G	101.500	135.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen von verbundenen Unternehmen		-474	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen von verbundenen Unternehmen		59.538	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen		-7.693	-3.994
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen		-1.560	0
Veränderung der Verbindlichkeit aus Cash-Pooling		-78.152	-1.809
Gezahlte Dividenden	H	-79.348	-79.348
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-96.108</b>	<b>-3.669</b>
<b>Flüssige Mittel am Anfang der Periode</b>		<b>5.968</b>	<b>6.562</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel</b>		<b>432</b>	<b>-594</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>		<b>6.400</b>	<b>5.968</b>

<sup>1</sup> Vorjahresangabe geändert

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2020

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Pensionen	Cashflow-Hedge Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzern-ergebnis	Auf die Anteil-eigner:innen des Mutter-unternehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe Konzern-eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2019</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>4.069.103</b>	<b>- 573</b>	<b>- 740</b>	<b>- 1.313</b>	<b>4.613.674</b>	<b>0</b>	<b>4.613.674</b>
Konzerngesamtergebnis			517.661	- 153	740	587	518.248		<b>518.248</b>
Sonstiges			- 6				- 6	0	<b>- 6</b>
Dividendenausschüttung			- 79.348				- 79.348		<b>- 79.348</b>
<b>Stand zum 31. Dezember 2019</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>4.507.410</b>	<b>- 726</b>	<b>0</b>	<b>- 726</b>	<b>5.052.569</b>	<b>0</b>	<b>5.052.569</b>
<b>Stand zum 1. Januar 2020</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>4.507.410</b>	<b>- 726</b>	<b>0</b>	<b>- 726</b>	<b>5.052.569</b>	<b>0</b>	<b>5.052.569</b>
Konzerngesamtergebnis			484.129	- 34	0	- 34	484.095	0	<b>484.095</b>
Dividendenausschüttung			- 79.348				- 79.348		<b>- 79.348</b>
<b>Stand zum 31. Dezember 2020</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>4.912.191</b>	<b>- 760</b>	<b>0</b>	<b>- 760</b>	<b>5.457.315</b>	<b>0</b>	<b>5.457.315</b>

## IV. Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020

### Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der GSW Immobilien AG .....	61
1	Die GSW .....	61
2	Konzernabschluss.....	61
3	Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr .....	61
4	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen .....	64
B	Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden.....	66
1	Konsolidierungskreis.....	66
2	Konsolidierungsmethoden.....	66
3	Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen .....	67
C	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	68
1	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts.....	68
2	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	69
3	Sachanlagen .....	69
4	Fremdkapitalkosten.....	70
5	Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten .....	70
6	Finanzielle Vermögenswerte .....	71
7	Vorräte .....	72
8	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente .....	72
9	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte .....	72
10	Finanzielle Verbindlichkeiten.....	72
11	Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung .....	
	des Arbeitsverhältnisses .....	73
12	Rückstellungen .....	74
13	Leasingverhältnisse .....	74
14	Ertrags- und Aufwandsrealisierung .....	75
15	Zuwendungen der öffentlichen Hand .....	75
16	Steuern .....	76
17	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte .....	77
D	Angaben zur Konzernbilanz .....	79
1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	79
2	Leasinggeberverhältnisse .....	81
3	Sachanlagen .....	82
4	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	84
5	Forderungen gegen verbundene Unternehmen .....	84
6	Derivative Finanzinstrumente.....	84
7	Zahlungsmittel.....	85
8	Eigenkapital .....	85
9	Finanzverbindlichkeiten.....	86
10	Pensionsverpflichtungen .....	86
11	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing .....	88
12	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen .....	88
13	Sonstige Rückstellungen.....	89
14	Latente Steuern .....	90
E	Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	92

1	Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung.....	92
2	Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15 und IFRS 16 .....	92
3	Ergebnis aus Verkauf .....	93
4	Materialaufwand.....	94
5	Personalaufwand .....	94
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	94
7	Sonstige betriebliche Erträge .....	94
8	Finanzaufwendungen.....	94
9	Ertragsteuern .....	95
F	Segmentberichterstattung .....	97
G	Angaben zur Kapitalflussrechnung.....	97
H	Ergebnis je Aktie .....	98
I	Sonstige Angaben.....	99
1	Angaben zu Finanzinstrumenten.....	99
2	Kapitalsteuerung .....	103
3	Sicherungsbeziehungen.....	104
4	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	104
5	Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse .....	104
6	Dienstleistungen des Abschlussprüfers .....	105
7	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen .....	105
8	Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat .....	110
9	Corporate Governance.....	111

# **A Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der GSW Immobilien AG**

## **1 Die GSW**

Der Konzernabschluss der GSW Immobilien AG (GSW) zum 31. Dezember 2020 wurde am 19. März 2021 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 31. März 2021 billigen.

Die GSW ist eine in Deutschland ansässige und national tätige 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 (EUR Tsd.) 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 2019 unverändert fortgeführt.

Der GSW Konzern hat die Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund der erweiterten Geschäftsaktivitäten überarbeitet und gemäß IAS 1.102 „Gesamtkostenverfahren“ gegliedert. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2020:

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 Vermögenswerte und Schulden sowie Klarstellungen zur Bedeutung der Rechenschaftsfunktion und des Vorsichtsprinzips im Kontext der Zwecksetzung der IFRS-Rechnungslegung. Einhergehend mit dem geänderten Rahmenkonzept wurden Referenzen auf das Rahmenkonzept in diversen Standards angepasst. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GSW.

Im Oktober 2018 hat der IASB eine Änderung von IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ hinsichtlich der Definition von Geschäftsbetrieb veröffentlicht. Damit stellt der IASB die drei Elemente eines Geschäftsbetriebs klar. Die neuen Vorschriften enthalten darüber hinaus auch einen optionalen „Konzentrationstest“, der eine vereinfachte Identifikation eines Geschäftsbetriebs ermöglichen soll. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GSW.

Im Oktober 2018 hat der IASB Änderungen bezüglich der Definition von Wesentlichkeit von Abschlussinformationen herausgegeben. 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 den IFRS-Abschlussersteller:innen die Beurteilung der Wesentlichkeit erleichtern. Zudem wird mit den Änderungen sichergestellt, dass die Definition der Wesentlichkeit einheitlich im IFRS-Regelwerk erfolgt. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GSW.

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 ersten Phase der IBOR-Reform veröffentlicht. Die Änderungen betreffen bestimmte Hedge-Accounting-Vorschriften und sollen die gegenwärtige Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften gewährleisten. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GSW.

Der IASB hat im Mai 2020 eine Änderung an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ herausgegeben. Diese Änderungen gewähren den Leasingnehmer eine befristete Befreiung von der Beurteilung, ob eine aufgrund der Coronavirus-Pandemie gewährte Mietkonzession eine Leasingmodifikation darstellt. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GSW.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2020 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS oder IFRIC ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GSW haben.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards:

Nachfolgend wird ein bereits veröffentlichter, noch nicht verpflichtend anzuwendender IFRS dargestellt, der bereits in EU-Recht übernommen wurde:

Im August 2020 hat der IASB Änderungsvorschläge zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRS 9 „Finanzinstrumente“ hinsichtlich bestehender Unsicherheiten im Zusammenhang mit der zweiten Phase der IBOR-Reform veröffentlicht. Die Änderungen ergänzen die Vorgaben der ersten Phase des Projekts und adressieren Sachverhalte, die die Finanzberichterstattung nach der Reform eines Referenzzinssatzes beeinflussen könnten, einschließlich seiner Ersetzung durch alternative Referenzzinssätze. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2021 anzuwenden. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

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

Der IASB hat im Mai 2020 einhergehend mit dem geänderten Rahmenkonzept Änderungen an IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ in Bezug auf Verweisanpassung auf das Rahmenkonzept 2018 veröffentlicht. Die Regeln für die Bilanzierung von Unternehmenserwerben werden inhaltlich nicht geändert. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2022 geplant. Die GSW erwartet aus der Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

Im Mai 2020 hat der IASB eine Konkretisierung zu IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“ in Bezug auf den Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen herausgegeben. Demnach umfassen Erfüllungskosten sowohl Kosten, die ohne den Auftrag nicht anfallen würden, als auch andere dem Vertrag direkt zurechenbare Kosten. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2022 geplant. Die GSW erwartet aus der Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

Der IASB hat im Mai 2020 Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ in Bezug auf entstandene Erträge einer noch nicht betriebsbereiten Sachanlage veröffentlicht. Demnach sind aus Testläufen entstandene Erträge aus Verkäufen und deren Herstellungskosten erfolgswirksam in Übereinstimmung mit einschlägigen Standards zu erfassen und bei den Kosten einer Sachanlage nicht zu berücksichtigen. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2022 geplant. Auswirkungen für die GSW werden daraus nicht erwartet.

Darüber hinaus hat der IASB „Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2018–2020“ im Mai 2020 veröffentlicht. Die Verbesserungen betreffen Klarstellungen für die Standards IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“, IFRS 9 „Finanzinstrumente“, IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ und IAS 41 „Landwirtschaft“. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2022 geplant. Die GSW analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Zudem hat der IASB im Januar 2020 Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ herausgegeben. Diese umfassen Klarstellungen zu den Kriterien zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig und diesbezüglich ergänzende Leitlinien und Erläuterungen. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2023 geplant. 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 könnten.

#### **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 2020 und zum 31. Dezember 2020 anhand von Portfoliobewertungen intern ermittelt und 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. Die Projektimmobilien wurden zum 31. Dezember 2020 durch eine externe Gutachtergesellschaft bewertet. In diese Bewertung fließen im Wesentlichen Annahmen zu dem Nettokapitalwert nach Fertigstellung und Projektentwicklungskosten ein. Alle 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 9.014,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8.379,2 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 2020 EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.10 „Pensionsverpflichtungen“.

### *Latente Steuern*

Die Bilanzierung latenter Steuern erfordert insbesondere Einschätzungen zur Umkehrung temporärer Differenzen sowie der Nutzung aktiver Steuerabgrenzungen aus Verlustvorträgen. Hinsichtlich der zugrundeliegenden Annahmen bestehen Unsicherheiten. Die Steuerlatenzen betragen nach Saldierung zum 31. Dezember 2020 aktivisch EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) und passivisch EUR 1.756,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1.540,8 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.15 „Latente Steuern“.

## **B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden**

### **1 Konsolidierungskreis**

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

Im Geschäftsjahr 2020 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:innen 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 unverändert 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:

<b>EUR Mio.</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Buchwert der Anteile an nicht wesentlichen at-Equity-einbezogenen Gesellschaften</b>	4,8	4,6
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-Equity-einbezogenen Gesellschaften:		
Gewinnanteil aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,2	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
<b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>

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 Marktteilnehmer:innen 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:innen bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer:innen 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, Wohnprojektimmobilien, 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 2020 sowie 30. Juni 2020 und 31. Dezember 2019 erfolgte eine interne Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Vergütung der externen Gutachtergesellschaften 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 +/- EUR 250 Tsd. überstiegen wird. Die Bewertung für die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main.

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, sofern der Konzern nicht das Wahlrecht ausübt Eigenkapitalinstrumente 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, demzufolge 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. Die Anschaffungskosten umfassen hierbei die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, das heißt insbesondere Anschaffungskosten für das Grundstück sowie Anschaffungsnebenkosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der erwartete Nettoveräußerungswert entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren 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 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 verzinlichen 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). Versicherungsmathematische 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**

Die GSW bilanziert als Leasingnehmer für alle Dauerschuldverhältnisse, die die Nutzung eines identifizierten materiellen Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren zugrunde legen, einen 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.

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 von dem/der Kund:in zu zahlenden Leasingraten als Leasingforderungen in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingvertrag bilanziert.

Die Mietverträge, die die GSW mit ihren Mieter:innen 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 Kund:innen*

Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit Übergang der Kontrolle von der GSW auf Kund:innen zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen 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 Mieter:innen als primärer 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 Ertragsteueransprüche und –verpflichtungen werden auf temporäre Differenzen gebildet. Die Ermittlung der zu versteuernden und abzugsfähigen temporären Differenzen erfolgt durch den Vergleich der IFRS-Buchwerte und der lokalen Steuerwerte der Vermögenswerte und Schulden (bereinigt um permanente Differenzen). Der Steuerwert ergibt sich nach den steuerlichen Vorschriften der jeweiligen Steuerjurisdiktion, in 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 bilanziert abgeschlossene Zinsswaps gemäß den Hedge-Accounting-Regelungen des IFRS 9, sofern die Bedingungen des Standards erfüllt werden. Voraussetzung für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Ferner ist im IFRS 9 geregelt, dass bei Vorliegen einer effektiven

Beziehung der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals und der nicht effektive Teil erfolgswirksam innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird. Die GSW hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver Basis (Hypothetisches-Derivat-Methode) getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst. Die Zeitwerte der Zinsswaps werden entsprechend der Laufzeit der Kontrakte als kurz- beziehungsweise langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert.

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

## D Angaben zur Konzernbilanz

### 1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

	Wohn- und Geschäftsbauten		Wohnprojekt- immobilien		Summe	
	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2019 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2019 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2019 EUR Mio.
<b>Periodenbeginn</b>	<b>7.775,9</b>	<b>7.493,0</b>	<b>232,0</b>	<b>214,5</b>	<b>8.007,9</b>	<b>7.707,5</b>
Zukäufe	136,7	17,4	114,5	-12,9	251,2	4,5
Sonstige Zugänge	118,8	142,8	18,7	5,8	137,5	148,6
Abgang durch Verkauf	-0,6	-	-	-	-0,6	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	586,1	494,0	-40,2	24,6	545,9	518,6
Umbuchung innerhalb IAS 40	-13,9	-	13,9	-	-	-
Umbuchung	-28,2	-371,3	-	-	-28,2	-371,3
<b>Periodenende</b>	<b>8.574,8</b>	<b>7.775,9</b>	<b>339,0</b>	<b>232,0</b>	<b>8.913,8</b>	<b>8.007,9</b>

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 2021 erwartet. Die sonstigen Zugänge umfassen insbesondere aktivierte Baumaßnahmen.

Die Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgten anhand von Bewertungsmodellen gemäß der Stufe 3 der Bemessungshierarchie des IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“. Das daraus resultierende Bewertungsergebnis von EUR 545,9 Mio. ist vollständig erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Die Bewertung zu den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten umgegliederten Immobilien gemäß notariell beurkundeten Kaufverträgen führte zu einem ebenfalls ergebniswirksamen Bewertungsergebnis von EUR 9,5 Mio. Bis zu einer marktgerechten Veräußerung der bewerteten Objekte sind die Bewertungsergebnisse unrealisiert.

#### Wohn- und Geschäftsbauten

Für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten zum 31. Dezember 2020, 30. Juni 2020 und zum 31. Dezember 2019 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 m<sup>2</sup> 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.

Eine Überprüfung der Wertermittlung durch eine Bewertung unabhängiger Dritter 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 <sup>2</sup> /mtl.	Diskont- ierungs- zinssatz	Kapitali- sierungs- zinssatz	Marktmiet- steigerung	Leerstands- entwicklung	Instandhaltung EUR pro m <sup>2</sup> /Jahr
2020	6,54	3,9 %	3,0 %	1,2 %	1,3 %	14,08
2019	6,91	4,8 %	3,5 %	2,4 %	3,0 %	14,02

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 %	31.12.2020	31.12.2019
Marktmietwachstum	-4,34	-7,99
Diskontierungszins	-0,82	-1,92
Kapitalisierungszins	-2,59	-3,17

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.

### *Wohnprojektimmobilien*

Die Bewertung der Wohnprojektimmobilien zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2020 erfolgte durch die Jones Lang LaSalle SE. Als wesentliche Inputfaktoren fließen folgende Nettokapitalwerte nach Fertigstellung und Projektentwicklungskosten in die Bewertung mit ein:

	31.12.2020	31.12.2019
Nettokapitalwert nach Fertigstellung (EUR Mio.)	1.333,6	892,4
Projektentwicklungskosten (EUR Mio.)	996,4	650,8

Bei einer Anpassung dieser wesentlichen Inputfaktoren (Absenkung des Nettokapitalwerts nach Fertigstellung um 10 %; Erhöhung der Projektentwicklungskosten um 10 %) ergeben sich folgende nicht kumulierten Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Projektimmobilien:

in %	31.12.2020	31.12.2019
Nettokapitalwert nach Fertigstellung	-31,3	-34,2
Projektentwicklungskosten	-22,6	-24,4

## **2 Leasinggeberverhältnisse**

Die Mietverträge, die die GSW mit ihren Mieter:innen abgeschlossen hat, führten zu Mieteinnahmen in Höhe von EUR 258,7 Mio. (Vorjahr: EUR 255,1 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen EUR 161,8 Mio. (Vorjahr: EUR 157,2 Mio.).

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die GSW Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von ca. EUR 66 Mio. erhalten.

Die GSW unterliegt neben den gesetzlichen Beschränkungen teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Vorrechtsmieter:innen 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:

EUR Mio.	Grundstücke und Bauten sowie andere Sachanlagen	Nutzungsrechte	Gesamt
<b>Zum 1. Januar 2019</b>			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	1,1	17,9	19,0
Kumulierte Abschreibungen	-0,5	-5,3	-5,8
<b>Restbuchwerte</b>	<b>0,6</b>	<b>12,6</b>	<b>13,2</b>
Zugänge	0,3	15,9	16,2
Abgänge	0,0	-4,1	-4,1
Abschreibungen	-0,2	-3,0	-3,2
<b>Zum 31. Dezember 2019</b>			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	1,4	29,6	31,0
Kumulierte Abschreibungen	-0,7	-8,2	-8,9
<b>Restbuchwerte</b>	<b>0,7</b>	<b>21,4</b>	<b>22,1</b>
Zugänge	0,3	16,5	16,8
Abgänge	0,0	-3,9	-3,9
Abschreibungen	-0,2	-7,2	-7,4
<b>Zum 31. Dezember 2020</b>			
Anschaffungs- oder Herstellungskosten	1,7	42,2	43,9
Kumulierte Abschreibungen	-0,9	-15,4	-16,3
<b>Restbuchwerte</b>	<b>0,8</b>	<b>26,8</b>	<b>27,6</b>

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
	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2020 EUR Mio.
<b>Anschaffungskosten</b>					
Beginn der Periode	<b>21,0</b>	<b>6,8</b>	<b>1,6</b>	<b>0,3</b>	<b>29,7</b>
Zugänge	14,7	1,4	0,0	0,3	16,5
Abgänge	-3,4	-0,4	0,0	-0,1	-3,9
<b>Ende der Periode</b>	<b>32,3</b>	<b>7,8</b>	<b>1,6</b>	<b>0,5</b>	<b>42,2</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Beginn der Periode	6,9	1,1	0,2	0,1	8,3
Zugänge	6,3	1,1	0,1	0,1	7,7
Abgänge	-0,3	-0,2	0,0	-0,1	-0,6
<b>Ende der Periode</b>	<b>13,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>15,4</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>19,3</b>	<b>5,8</b>	<b>1,3</b>	<b>0,4</b>	<b>26,8</b>

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

	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.
<b>Anschaffungskosten</b>					
Beginn der Periode	17,9*	0,0	0,0	0,0	17,9*
Zugänge	7,0	7,0	1,6	0,3	15,9
Abgänge	-3,9	-0,2	0,0	0,0	-4,1
<b>Ende der Periode</b>	<b>21,0*</b>	<b>6,8</b>	<b>1,6</b>	<b>0,3</b>	<b>29,7*</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Beginn der Periode	5,3*	0,0	0,0	0,0	5,3*
Zugänge	2,3	1,2	0,2	0,1	3,8
Abgänge	-0,7	-0,1	0,0	0,0	-0,8
<b>Ende der Periode</b>	<b>6,9*</b>	<b>1,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>8,3*</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>14,1</b>	<b>5,7</b>	<b>1,4</b>	<b>0,2</b>	<b>21,4</b>

\*Vorjahresangaben angepasst.

#### **4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR Mio.	EUR Mio.
Forderungen aus Vermietung	4,2	3,3
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,1	0,2
	<b>4,3</b>	<b>3,5</b>

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:innen handelt, gebildet. Es sind auf nahezu sämtliche überfällige Forderungen Wertberichtigungen gebildet worden.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2020 betrug EUR 6,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5,8 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 190,9 Mio. (Vorjahr: EUR 164,6 Mio.) abgeschlossen. Die Strikesätze betragen zwischen -0,35 % und 0,56 % (Vorjahr: 0,50 % bis 0,56 %). Die Summe der positiven und negativen Zeitwerte dieser Geschäfte zum 31. Dezember 2020 beträgt EUR -3,6 Mio. (Vorjahr: EUR -2,9 Mio.).

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinsswaps nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend.

## **7 Zahlungsmittel**

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 6,4 Mio. (Vorjahr: EUR 6,0 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 2020 unverändert EUR 56,7 Mio. (Vorjahr: 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 Aktionär:innen am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionär:innen 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 2020 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 2.242,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2.226,3 Mio.).

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 85 % (Vorjahr: rund 86 %) fest verzinslich bzw. über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 1,4 % (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:innen 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:innen 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	%	%
Abzinsungsfaktor	0,55	0,65
Rententrend	1,75	1,75
Sterbetafeln	R 18G	R 18G

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

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR Mio.	EUR Mio.
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	2,0	1,9
Pensionszahlungen	-0,1	-0,1
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0,1	0,2
Pensionsverpflichtung, Periodenende	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>

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

Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters-, Invaliden-, und Hinterbliebenenrenten. 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 2021 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands keine Aufwendungen anfallen.

Ein Rückgang des Zinssatzes um 0,25 % hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 2,58 % zur Folge, ein Anstieg des Zinssatzes um 0,25 % hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,47 % zur Folge. Ein Rückgang des Rententrends um 0,25 % hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,34 % zur Folge, ein Anstieg des Rententrends um 0,25 % hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 2,43 % zur Folge.

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2020 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den zum 31. Dezember 2020 berechneten Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen. Da den Sensitivitätsanalysen die durchschnittliche Duration der erwarteten Versorgungsverpflichtungen zugrunde liegt und folglich die erwarteten Auszahlungszeitpunkte unberücksichtigt bleiben, führen sie nur zu näherungsweisen Informationen bzw. Tendenzaussagen.

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

Erhöhungen und Senkungen des Rechnungszinses, Rententrends oder der Lebenserwartung wirken sich bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen nicht mit

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

## **11 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing**

Die GSW bilanziert für Dauerschuldverhältnisse aus Wärme-Contracting, Erbbaurechtsverträgen, Gewerbemietverträgen sowie Kfz-Leasingverhältnissen Verbindlichkeiten von EUR 38,8 Mio. zum Jahresende (Vorjahr: EUR 33,3 Mio.), die nach Fristigkeit in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Der Zinsaufwand für die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen betrug EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) im Geschäftsjahr 2020.

Aus dem Finanzierungsleasing ergeben sich folgende Verbindlichkeiten:

<b>EUR Mio.</b>	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
<b>31.12.2020</b>			
Zahlungen	8,2	18,2	21,0
Zinsanteil	-0,6	-1,7	-6,3
Tilgungsanteil	7,6	16,5	14,7
<b>31.12.2019</b>			
Zahlungen	4,5	15,6	22,4
Zinsanteil	-0,7	-2,0	-6,5
Tilgungsanteil	3,8	13,6	15,9

## **12 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen im Geschäftsjahr EUR 61,7 Mio. (Vorjahr: EUR 81,2 Mio.). Die Verringerung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen in einem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber der Deutsche Wohnen SE aus dem konzernweiten Cash-pooling begründet.



### 13 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Stand 1.1.2020	Zu- führung	Inan- spruch- nahme	Auf- lösung	Stand 31.12.2020
Rechtsrisiken	5,1	0,0	0,0	0,0	5,1
Sonstige	1,5	2,5	-0,1	-0,2	3,7
<b>Summe</b>	<b>6,6</b>	<b>2,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>8,8</b>

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Altlasten.

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:

	31.12.2020	Veränderung	31.12.2019
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
<b>Aktive latente Steuern</b>			
Immobilien	1,6	0,0	1,6
Pensionen	0,3	0,0	0,3
Verlustvorträge	51,4	-17,9	69,3
Zinssicherungsgeschäfte	1,1	0,2	0,9
Sonstiges	11,2	1,7	9,5
	<u>65,6</u>	<u>-16,1</u>	<u>81,7</u>
Saldierung	<u>-65,6</u>	<u>16,1</u>	<u>-81,7</u>
Bilanzansatz	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<b>Passive latente Steuern</b>			
Immobilien	-1.806,5	-198,9	-1.607,6
Darlehen	-7,3	1,0	-8,3
Sonstige	-8,2	-1,7	-6,5
	<u>-1.822,0</u>	<u>-199,5</u>	<u>-1.622,5</u>
Saldierung	<u>65,6</u>	<u>-16,1</u>	<u>81,7</u>
Bilanzansatz	<u>-1.756,4</u>	<u>-215,7</u>	<u>-1.540,8</u>
<b>Latente Steuern netto</b>	<u><u>-1.756,4</u></u>	<u><u>-215,7</u></u>	<u><u>-1.540,8</u></u>

Die Veränderung der latenten Steuern in den Geschäftsjahren 2020 und 2019 stellt sich wie folgt dar:

	2020	2019
	EUR Mio.	EUR Mio.
Davon		
Direkt im Sonstigen Ergebnis erfasst	0,0	-0,3
Ergebniswirksam	-215,7	-162,9
	<u>-215,7</u>	<u>-163,2</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 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR -0,3 Mio.)

für die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und auf EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 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 2020 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die GSW hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 184,0 Mio. (Vorjahr: EUR 241,6 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 158,8 Mio. (Vorjahr: EUR 216,9 Mio.). Die Beträge an körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktive latente Steuern angesetzt werden, belaufen sich auf EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) und EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 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 1.026,0 Mio. (Vorjahr: EUR 872,9 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 der Wohnungsbewirtschaftung

Die Erlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 EUR Mio.	2019 EUR Mio.
Sollmieten	263,4	261,5
Zuschüsse	0,8	0,8
	<b>264,2</b>	<b>262,3</b>
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-5,5	-7,2
	<b>258,7</b>	<b>255,1</b>
Mietminderungen	-3,2	-3,5
Betriebskosten	134,9	127,9
Sonstiges	0,7	0,6
	<b>391,1</b>	<b>380,1</b>

### 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“, wohingegen die Erlöse aus den Betriebskosten in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen“ fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die Mieter:innen 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, auf die Vertragsmieten und die anderen Erlöse aus Betriebskosten (Grundsteuer und Gebäudeversicherung in Höhe von EUR 23,8 Mio. im Geschäftsjahr 2020 (Vorjahr: EUR 23,2 Mio.)), gewichtet gemäß den Einzelveräußerungspreisen, verteilt.

Im Folgenden die Angaben gemäß IFRS 16.B33 i. V. mit IFRS 15: <sup>1)</sup>

	<u>2020</u> EUR Mio.	<u>2019</u> EUR Mio.
Erlöse gemäß IFRS 16		
Mieten	258,7	255,1
Betriebskosten	16,6	16,5
	<b>275,3</b>	<b>271,5</b>
Erlöse gemäß IAS 40		
Erlöse aus Immobilienverkäufen	<b>309,2</b>	<b>47,2</b>
Erlöse gemäß IFRS 15		
Betriebskosten	118,3	111,5
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0,5	1,5
	<b>118,8</b>	<b>113,0</b>
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung gemäß IFRS 15		
- zeitraumbezogen übertragene Güter und Dienstleistungen	118,3	111,5
- zeitpunktbezogen übertragene Güter und Dienstleistungen	0,5	1,5
	<b>118,8</b>	<b>113,0</b>

1) Vorjahresangaben angepasst

### **3 Ergebnis aus Verkauf**

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

#### **4 Materialaufwand**

Die Materialaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 EUR Mio.	2019 EUR Mio.
Betriebskosten	-116,7	-115,3
Instandhaltung	-43,6	-44,0
Sonstiges	-0,7	-3,8
	<u><b>-161,0</b></u>	<u><b>-163,1</b></u>

#### **5 Personalaufwand**

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 EUR Mio.	2019 EUR Mio.
Löhne und Gehälter	-10,5	-10,4
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-2,7	-2,2
	<u><b>-13,2</b></u>	<u><b>-12,6</b></u>

Im GSW Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 324 Mitarbeiter:innen beschäftigt (Vorjahr: 307 Mitarbeiter:innen).

#### **6 Sonstige betriebliche Aufwendungen**

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

#### **7 Sonstige betriebliche Erträge**

Die Position sonstige Erträge beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der Entschädigung durch die Gebäudeversicherung der Hausbewirtschaftung.

#### **8 Finanzaufwendungen**

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

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

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

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
	EUR Mio.	EUR Mio.
Tatsächlicher Steueraufwand	-8,6	0,9
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	-198,9	-214,8
Verlustvorträge	-18,0	47,9
Darlehen	1,0	3,9
Zinssicherungsgeschäfte	0,2	1,0
Sonstige	0,0	-0,8
	<u>-215,7</u>	<u>-162,9</u>
	<u>-224,3</u>	<u>-162,0</u>

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

	2020	2019
	<u>EUR Mio.</u>	<u>EUR Mio.</u>
Konzernergebnis vor Steuern	708,5	679,7
Anzuwendender Steuersatz	30,175 %	30,175 %
Erwarteter Steueraufwand	<u>-213,8</u>	<u>-205,1</u>
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen sowie steuerfreie Erträge	-0,1	0,3
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen	-7,6	64,8
Periodenfremde Ertragsteuern	-1,0	-22,5
Sonstige Effekte	<u>-1,8</u>	<u>0,5</u>
	<u><u>-224,3</u></u>	<u><u>-162,0</u></u>

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



## F Segmentberichterstattung

Die Geschäftsaktivitäten der GSW sind im Wesentlichen auf die Vermietung von Wohnungen im Berliner Raum fokussiert. Verkäufe von Bestandsimmobilien an Mieter:innen, Eigennutzer:innen und private Kapitalanleger:innen werden aufgrund opportunistischer Marktgegebenheiten durchgeführt. Die GSW erzielte mit keinem/keiner Kund:in (Mieter:in) 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 2020 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.						
31.12.2020	Anfangsbestand Bilanz	Zahlungswirksame Veränderungen	Nicht zahlungswirksame Veränderungen			Endbestand Bilanz
			Änderung des Konsolidierungskreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zinsabgrenzung	
Finanzverbindlichkeiten	2.226,3	11,6	0,0	0,0	4,7	2.242,6
<b>Summe</b>	<b>2.226,3</b>	<b>11,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,7</b>	<b>2.242,6</b>

EUR Mio.						
31.12.2019	Anfangsbestand Bilanz	Zahlungswirksame Veränderungen	Nicht zahlungswirksame Veränderungen			Endbestand 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
<b>Summe</b>	<b>2.132,6</b>	<b>81,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>12,2</b>	<b>2.226,3</b>

## 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:

	2020	2019
	<u>EUR Mio.</u>	<u>EUR Mio.</u>
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	484,1	517,7

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

	2020	2019
	<u>TStück</u>	<u>TStück</u>
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:

	2020	2019
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Ergebnis je Aktie Unverwässert	8,54	9,13

Im Jahr 2020 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 79,3 Mio. bzw. EUR 1,40 je Aktie ausgeschüttet worden. Für 2020 ist eine Dividende in Höhe von EUR 1,40 je Aktie geplant. Basierend auf der Anzahl der am 31. Dezember 2020 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:

31.12.2020	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
<b>EUR Mio.</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	4,3	4,3	0,0	0,0	4,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	604,2	604,2	0,0	0,0	604,2
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	4,8	4,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	5,0	5,0	0,0	0,0	5,0
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Zahlungsmittel	AC	6,4	6,4	0,0	0,0	6,4
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>619,8</b>	<b>619,8</b>	<b>0,2</b>	<b>4,8</b>	<b>624,8</b>
Finanzverbindlichkeiten	AC	2.242,6	2.352,8	0,0	0,0	2.242,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	129,3	129,3	0,0	0,0	129,3
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	61,7	61,7	0,0	0,0	61,7
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	38,8	38,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	2,4	2,4	0,0	0,0	2,4
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	3,8	0,0	3,8
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>2.436,0</b>	<b>2.546,2</b>	<b>3,8</b>	<b>38,8</b>	<b>2.478,6</b>

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)

31.12.2019	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
<b>EUR Mio.</b>						
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
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>572,9</b>	<b>572,9</b>	<b>0,1</b>	<b>4,6</b>	<b>577,7</b>
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
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>2.378,6</b>	<b>2.500,5</b>	<b>3,0</b>	<b>33,3</b>	<b>2.415,0</b>

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:

31.12.2020					
	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2021	2022	2023	>2024
<b>EUR Mio.</b>					
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	2.242,6	57,9	46,5	635,2	1.729,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	129,3	128,1	0,0	0,2	1,0
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	61,7	2,1	0,0	0,0	59,6
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	38,8	8,2	8,0	4,1	27,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2,4	2,4	0,0	0,0	0,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	3,8	0,9	0,9	0,8	0,4
<b>Summe</b>	<b>2.478,6</b>	<b>199,6</b>	<b>55,4</b>	<b>640,3</b>	<b>1.817,4</b>

31.12.2019					
	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2020	2021	2022	>2023
<b>EUR Mio.</b>					
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	2.226,3	49,6	47,2	47,6	2.354,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69,4	68,9	0,1	0,0	0,4
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
<b>Summe</b>	<b>2.415,0</b>	<b>207,2</b>	<b>52,2</b>	<b>52,2</b>	<b>2.384,8</b>

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

31.12.2020	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folgebewertungen			aus Abgang	aus sonstigen Ergebnis- komponenten	Netto- ergebnis
				zum Fair Value	Wertberich- tigung	Wertauf- holung			
				<b>EUR Mio.</b>					
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	AC	-37,8	0,0	0,0	-0,3	0,4	-0,4	-0,1	-38,4
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVPL	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVOCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>		<b>-38,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-39,1</b>

31.12.2019	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folgebewertungen			aus Abgang	aus sonstigen Ergebnis- komponenten	Netto- ergebnis
				zum Fair Value	Wertberich- tigung	Wertauf- holung			
				<b>EUR Mio.</b>					
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	FVPL	-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
<b>Summe</b>		<b>-41,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-41,8</b>

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/e Vertragspartner:in 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/r einzelnen Vertragspartner:in noch bei einer Gruppe von Vertragspartner:innen 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 43,8 % (Vorjahr: 44,0 %) bzw. eine Loan-to-Value Ratio von 24,3 % (Vorjahr: 26,1 %).

### *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/der Vertragspartner:in 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 2,0 Mio./ -2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio./ -2,2 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 2020 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 118,9 Mio. (Vorjahr: EUR 117,7 Mio.) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 124,9 Mio. (Vorjahr: EUR 125,3 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 mindestens 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: 56 %).

- Loan-to-Value Ratio

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

	31.12.2020 EUR Mio.	31.12.2019 EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	2.242,6	2.226,3
Zahlungsmittel	-6,4	-6,0
Nettoforderung aus Cashpool	-47,7	-34,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	<u>2.188,4</u>	<u>2.185,7</u>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.913,8	8.007,9
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	101,2	371,3
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	3,0	3,3
	<u>9.018,0</u>	<u>8.382,5</u>
<b>Loan-to-Value Ratio [in %]</b>	<b>24,3</b>	<b>26,1</b>

### 3 Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2020 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.

### 4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

### 5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum 31. Dezember 2020 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 41,6 Mio. (Vorjahr: EUR 40,6 Mio.). Aus dem Bestellobligo sowie den Investitionspflichten resultieren finanzielle Verpflichtungen von EUR 26,9 Mio. (Vorjahr: EUR 86,2 Mio.) beziehungsweise EUR 130,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0 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:

	2020 EUR Tsd.	2019 EUR Tsd.
Abschlussprüfungsleistungen	341	335
Andere Bestätigungsleistungen	2	2
Sonstige Leistungen	23	-
	<u>366</u>	<u>337</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.

## Nahestehende Personen

Nahestehende Personen sind namentlich die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und deren nahe Angehörige.

### *Vorstandsmitglieder der GSW Immobilien AG*

Im Geschäftsjahr 2020 setzt sich der Vorstand wie folgt zusammen:

<b>Name</b>	<b>Beruf</b>	<b>Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG</b>
Lars Urbansky, Vorstandsvorsitzender	Vorstand (COO) Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none"><li>• GEHAG GmbH*, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li><li>• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)</li><li>• GEHAG Vierte Beteiligung SE*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)</li></ul>
Dr. Kathrin Wolff	Managing Director Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none"><li>• GEHAG Vierte Beteiligung SE*, Berlin (Vorsitzende des Aufsichtsrats)</li><li>• GEHAG GmbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)</li><li>• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH*, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)</li></ul>

\* Gesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns

## Aufsichtsratsmitglieder der GSW Immobilien AG

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Name</b>	<b>Beruf</b>	<b>Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 S. 5 AktG</b>
Philip Grosse (Aufsichtsrats- vorsitzender)	Vorstand (CFO) Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none"><li>• GEHAG GmbH<sup>1)</sup>, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li><li>• Eisenbahn-Siedlungs- Gesellschaft Berlin mbH<sup>1)</sup>, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li><li>• QUARTERBACK Immobilien AG<sup>1)</sup>, Leipzig (Mitglied des Aufsichtsrats seit 14.08.2020)</li><li>• Commerzbank AG<sup>2)</sup>, Frankfurt am Main (Mitglied des Regionalbeirats Ost)</li></ul>
Dirk Sonnberg (Stellvertretender Aufsichtsrats- vorsitzender)	Managing Director Legal/Compliance Deutsche Wohnen SE, Berlin	<ul style="list-style-type: none"><li>• GEHAG Vierte Beteiligung SE<sup>1)</sup>, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 02.10.2020)</li><li>• PFLEGEN &amp; WOHNEN Hamburg GmbH<sup>1)</sup>, Hamburg (Mitglied des Aufsichtsrats seit 07.05.2020)</li></ul>
Stefanie Koch (seit 22.06.2020)	Geschäftsführerin Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine</li></ul>

<sup>1)</sup> Gesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns

<sup>2)</sup> Börsennotierte Gesellschaft

Ausgeschiedenes Mitglied: Daniela Heyer (bis zum 22. Juni 2020)

## Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zwischen der GSW Immobilien AG einschließlich ihrer Tochterunternehmen und den Konzernunternehmen der Deutsche Wohnen SE werden regelmäßig marktübliche Geschäfte im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge für die Verwaltungsleistungen, der wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen zur Bewirtschaftung der Immobilienbestände sowie der Liquiditätssteuerung und Unternehmensfinanzierung abgeschlossen. Darüber hinaus gibt es Haftungsverhältnisse zugunsten der GSW Immobilien AG, wobei die Deutsche Wohnen SE für eine Avalbürgschaft haftet (EUR 9,4 Mio.) und ein Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen SE eine Sicherheit für eine Fremdfinanzierung gestellt hat (EUR 77,5 Mio.).

### *Verkauf von Waren und Dienstleistungen*

	Werte der Geschäftsvorfälle	
	2020 EUR Mio.	2019 EUR Mio.
Deutsche Wohnen SE	0,1	0,1
Tochterunternehmen	11,0	10,5
Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
Assoziierte Unternehmen	0,1	0,0

### *Kauf von Waren und Dienstleistungen*

	Werte der Geschäftsvorfälle	
	2020 EUR Mio.	2019 EUR Mio.
Deutsche Wohnen SE	1,7	1,4
Tochterunternehmen	24,9	20,7
Gemeinschaftsunternehmen	79,4	82,7
Assoziierte Unternehmen	0,0	0,0

Aus dem Kauf und Verkauf von Waren und Dienstleistungen zwischen dem GSW Konzern und der Deutsche Wohnen SE und Konzernunternehmen bestehen zum Jahresende folgende Salden:

	Salden ausstehend am 31. Dezember	
	2020 EUR Mio.	2019 EUR Mio.
Deutsche Wohnen SE	-0,3	0,3
Tochterunternehmen	-0,2	-2,4
Gemeinschaftsunternehmen	-0,7	-0,4
Assoziierte Unternehmen	0,0	0,0

#### *Liquiditätssteuerung und Unternehmensfinanzierung*

Die GSW Immobilien AG einschließlich ihrer Tochterunternehmen ist in das Cash-pooling der Deutsche Wohnen SE eingebunden. Die Zinssätze orientieren sich an kurzfristigen Refinanzierungskosten sowie Guthabenzinsen der Deutsche Wohnen SE und werden jährlich angepasst. Im Geschäftsjahr lag der Zinssatz für Forderungen aus dem Cash-pooling bei 0,01 % (Vorjahr: 0,01 %) und für Verbindlichkeiten aus dem Cash-pooling bei 0,249 % (Vorjahr: 0,286 %). Per Bilanzstichtag 2020 bestanden aus dem Cash-pooling gegenüber der Deutsche Wohnen SE Forderungen von EUR 48,2 Mio. (Vorjahr: EUR 113,2 Mio.) und Verbindlichkeiten von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 78,9 Mio.). Darüber hinaus hat die GSW Immobilien AG einschließlich ihrer Tochterunternehmen unbesicherte Darlehen an die Deutsche Wohnen SE einschließlich ihrer Tochterunternehmen ausgegeben. Die Konditionen stellen sich wie folgt dar:

Darlehensnehmer	Nominalzinssatz (%)	Fälligkeitsjahr	Nennbetrag EUR Mio.	Buchwert EUR Mio.
Deutsche Wohnen SE	1,0 bis 1,7	2024 bis 2031	364,7	359,1
Tochterunternehmen	0,6 bis 1,9	2028 bis 2030	195,8	195,8

Darüber hinaus haben Tochterunternehmen der GSW Immobilien AG unbesicherte Darlehen von Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen SE aufgenommen. Die Konditionen stellen sich wie folgt dar:

Darlehensnehmer	Nominalzinssatz (%)	Fälligkeitsjahr	Nennbetrag EUR Mio.	Buchwert EUR Mio.
Tochterunternehmen	0,6	2030	59,5	59,5

Die oben beschriebene Einbindung der GSW Immobilien AG einschließlich ihrer Tochterunternehmen in die Liquiditätssteuerung und Unternehmensfinanzierung der Deutsche Wohnen Gruppe führte zu Zinserträgen von EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 Mio.) und Zinsaufwendungen von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.).

## 8 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	EUR Mio.	EUR Mio.
<b>Bezüge des Aufsichtsrats</b>		
Fixe Vergütungsbestandteile	0,0	0,0
Variable Vergütungsbestandteile	-	-
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Im Geschäftsjahr 2020 und 2019 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 2020 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	2020	2020 (Min)	2020 (Max)	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung	19	75	75	75	24	24	24	24
Nebenleistungen	1	5	5	5	4	4	4	4
<b>Summe Fest</b>	<b>20</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>
Short Term Incentive	13	50	0	62	10	10	0	13
Long Term Incentive	6	25	0	63	18	18	0	27
<b>Summe Variabel</b>	<b>19</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>40</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>39</b>	<b>155</b>	<b>80</b>	<b>205</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>28</b>	<b>68</b>

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](http://www.gsw.ag) den Aktionär:innen dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 19. März 2021



Lars Urbansky  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff  
Vorstand

Anteilsbesitz zum 31.12.2020

Tochterunternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00%		5.740,7	497,0	2020
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00%	1)	1.099,3	0,0	2020
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00%	1)	91.798,9	11.357,7	2020
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00%	1)	3.777,3	0,0	2020
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	78,19%		-5.183,5	91,9	2020
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00%		2.808,5	1.359,3	2020
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%	1)	15.255,7	0,0	2020
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00%	2)	454,5	22,3	2020
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00%	1)	30.702,3	0,0	2020
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44%	2)	-8.009,3	1.019,4	2020
Long Island Investments SA, Luxemburg	100,00%		1.705,5	-405,1	2020
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00%		3.917,2	-69,2	2020
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00%	1)	850,9	0,0	2020
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90%	2)	1,0	344,2	2020
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00%		68,4	-21,6	2020
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%		69,7	-22,8	2020



## Anlage 1 zum Konzernanhang

### Gemeinschaftsunternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00%		9.563,3	388,6	2019

### Assoziierte Unternehmen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00%		22,8	-1,9	2019

### Beteiligungen

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin	0,49%		246,7	0,0	2019

- 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.

## V. Bestätigungsvermerk

### 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 (im Folgenden: Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 sowie Projektentwicklungen

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 zum 31. Dezember 2020 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (im Wesentlichen Wohn- und Geschäftsbauten und Projektentwicklungen) in Höhe von EUR 8,9 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 0,6 Mrd in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die GSW ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten intern über ein Discounted-Cashflow-Modell. Zusätzlich wird durch die Jones Lang LaSalle SE (im Folgenden JLL) ein Bewertungsgutachten erstellt, das der GSW zur Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse für die Wohn- und Geschäftsbauten dient. Für die Bewertung der Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten nutzt die GSW als Ausgangsbasis Residualwertkalkulationen von JLL.

Die interne Bewertung und die Bewertungen von JLL erfolgten auf den Bemessungsstichtag 31. Dezember 2020.

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 Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungsstichtag das jährliche Mietwachstum sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen aus der Residualwertkalkulation für die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungsstichtag die Nettokapitalwerte nach Fertigstellung, die ausstehenden Projektentwicklungskosten inklusive Finanzierungskosten und Entwicklergewinn.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehauptung die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 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 in Bezug auf die Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten 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 Annahmen und Daten 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, die sicherstellen, dass die im ERP-System hinterlegten Sollmieten mit den Vertragsmieten übereinstimmen.

Wir haben danach die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer repräsentativen Auswahl von Immobilien, die um risikoorientiert bewusst ausgewählte Elemente ergänzt wurde, 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 Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der von der GSW für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten 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 Vervielfältigern, die durch anerkannte externe Anbieter bereitgestellt werden, verglichen.

Unsere Prüfungshandlungen in Bezug auf die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten umfassten insbesondere:

- Die Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der von der Deutsche Wohnen für die Bewertung der Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL.
- Die Beurteilung der in der Wertermittlung angewandten Bewertungsmethodik unter Berücksichtigung der speziellen Bewertungsannahmen im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.
- Die Beurteilung der Genauigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten.
- Die Beurteilung der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der Nettokapitalwerte nach Fertigstellung, den ausstehenden Projektentwicklungskosten inklusive Finanzierungskosten und Entwicklergewinn.

Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Projektentwicklungen beurteilt. Dazu haben wir für bewusst ausgewählte Projektentwicklungen auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Projektentwicklungsstand zu überzeugen.

Zudem haben wir 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 und Projektentwicklungen verwendeten Annahmen und Daten sind angemessen.

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

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die 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

### **Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei „gswimmobilienag-2020-12-31.zip“ (SHA256-Hashwert: 645427104f3497ad5b084ae72e3643e7a2fdcc664b0fc51fd98fdeedc9af1394), die im geschützten Mandanten Portal für den Emittenten abrufbar ist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten



Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften Konzernlagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. 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 – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

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

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. Juni 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 2. Dezember 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Konzernabschlussprüfer 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.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Konzernabschluss oder im Konzernlagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für die Konzernunternehmen erbracht:

Unterstützung im Enforcementverfahren und andere vertraglich vereinbarte Bestätigungsleistungen.

## **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 31. März 2021

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Drotleff  
Wirtschaftsprüfer

gez. Kunisch  
Wirtschaftsprüfer

## VI. 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 2021  
GSW Immobilien AG



Lars Urbansky  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff  
Vorstand



**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.