



GSW Immobilien AG, Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

und

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Inhaltsverzeichnis

I. Bericht des Aufsichtsrats

II. Zusammengefasster Lagebericht 2020

III. Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

3. Anhang 2019

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitspiegel

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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.

Zusammengefasster Lagebericht

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen des Konzerns	7
1.1.	Geschäftsmodell	7
1.2.	Strategie	7
1.3.	Steuerung	7
1.4.	Immobilienportfolio	9
2.	Wirtschaftsbericht	10
2.1.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
2.2.	Geschäftsverlauf	13
2.3.	Mitarbeiter	13
2.4.	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	14
2.4.1	Ertragslage	14
2.4.1.1	Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	15
2.4.1.2	Ergebnis aus Verkauf	15
2.4.1.3	Materialaufwand	15
2.4.1.4	Finanzergebnis	16
2.4.1.5	Laufende Steuern und latente Steuern	16
2.4.2	Vermögens- und Finanzlage	17
2.4.3	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage	19
3.	Berichterstattung zum Einzelabschluss der GSW Immobilien AG	20
3.1	Grundlagen der GSW Immobilien AG	20
3.2	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage	20
3.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der GSW Immobilien AG	21
3.4	Prognose GSW Immobilien AG	23
4.	Risiko- und Chancenbericht	24
4.1.	Risikomanagement	24
4.2.	Risikobericht	29
4.3.	Chancen der künftigen Entwicklung	39
5.	Prognosebericht	41
6.	Vergütungsbericht	43
7.	Übernahmerelevante Angaben	46
8.	Unternehmensführung	47

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 ²⁾
Wohn- und Gewerbeeinheiten	51.177	52.008
Wohn- und Gewerbefläche in Tm ²	3.055	3.130
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	2.950	2.677
Vertragsmiete je m ² 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 ² /Jahr in EUR	11,43 ¹⁾	10,96 ¹⁾

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.¹

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.²

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.³

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.⁴

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.⁵

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

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

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.⁶

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.⁷

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.⁸

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.⁹

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.¹⁰

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

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

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.¹¹

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 m² 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.¹²

In Berlin sind die Angebotsmietpreise im vergangenen Jahr um 6,0 % gegenüber dem Vorjahreswert auf ein Niveau von EUR 13,30 pro m² 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.¹³

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 %.¹⁴

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/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,91 EUR/m² Wohnfläche). Gleichzeitig war ein Rückgang der Leerstandsquote¹⁵ 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).

¹⁵ 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 ¹⁾ 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
Ergebnis vor Steuern	708,5	679,7
Laufende Steuern	-8,6	0,9
Latente Steuern	-215,7	-162,9
Periodenergebnis	484,1	517,7

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
	264,2	262,3
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-5,5	-7,2
	258,7	255,1
Mietminderungen	-3,2	-3,5
Betriebskosten	134,9	127,9
Sonstiges	0,7	0,6
	391,1	380,1

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
Ergebnis aus Verkauf	0,4	21,7

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
	-161,0	-163,1

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
	40,2	49,4
Finanzerträge	-5,2	-2,9
Finanzergebnis	35,0	46,5

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
Summe langfristige Vermögenswerte	9.502,3	98,0	8.479,9	94,0
Summe kurzfristige Vermögenswerte	201,6	2,0	538,0	6,0
Bilanzsumme	9.703,9	100,0	9.017,9	100,0
Eigenkapital	5.457,3	56,2	5.052,6	56,0
Finanzverbindlichkeiten	2.242,6	23,1	2.226,3	24,7
Sonstige Verbindlichkeiten	2.004,0	20,7	1.739,0	19,3
Summe Verbindlichkeiten	4.246,6	43,8	3.965,3	44,0
Bilanzsumme	9.703,9	100,0	9.017,9	100,0

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
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	0,4	-0,6
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	6,0	6,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	6,4	6,0

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.
Ergebnis vor Steuern	708,5	679,7
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
FFO (ohne Verkauf)	162,8	166,0

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
Zwischenergebnis	252,8	47	85,4	25
Grunderwerbsteuer	0,0	0	12,9	4
Betriebsergebnis (EBIT)	252,8	47	98,3	28
Finanzergebnis	-23,2	-4	-12,0	-3
Ertragsteuern	-8,4	-2	1,0	0
Jahresergebnis	221,2	41	87,3	25

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:

	31.12.2020		31.12.2019	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Aktiva				
Langfristiges Vermögen				
Anlagevermögen	3.159,2	95	2.945,6	93
	3.159,2	95	2.945,6	93
Kurzfristiges Vermögen				
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
	166,4	5	217,6	7
	3.325,6	100	3.163,3	100
Passiva				
Langfristige Mittel				
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
	3.096,1	93	2.989,8	95
Kurzfristige Mittel				
Sonstige Rückstellungen	29,4	1	26,2	1
Kreditverbindlichkeiten	8,5	0	13,8	0
Übrige Passiva	191,6	6	133,4	4
	229,5	7	173,4	5
	3.325,6	100	3.163,3	100

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.

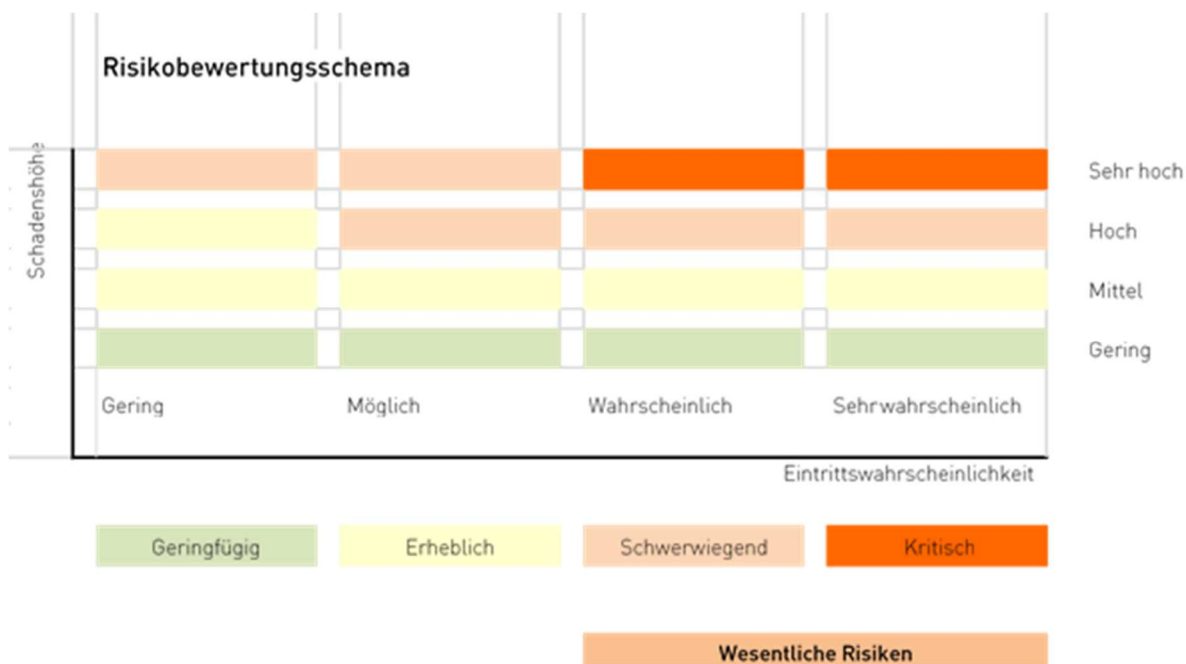
Risiken werden in den Fachbereichen gesteuert und ab einer möglichen drohenden Schadenshöhe von EUR 500 Tsd. in der Risikoinventur verifiziert sowie den dargestellten Risikokategorien zugeordnet. Außerhalb der Regelberichterstattung besteht eine sofortige Meldepflicht für wesentliche Veränderungen der 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 Amtes 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 wohnungs- wirtschaftlichen 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 CO₂-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 2020.¹⁶

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.¹⁷

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.¹⁸

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.¹⁹

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

¹⁶ DIW Wochenbericht 50/2020

¹⁷ JLL Pressemitteilung vom 7. Januar 2021

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

¹⁹ JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2020

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.²⁰

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.

²⁰ 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
Summe Fest	20	80	80	80	28	28	28	28
Short Term Incentive	13	50	0	62	10	10	0	13
Long Term Incentive	6	25	0	63	18	18	0	27
Summe Variabel	19	75	0	125	28	28	0	40
Gesamtsumme	39	155	80	205	56	56	28	68

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 veröffentlicht.

Berlin, 19. März 2021



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

GSW Immobilien AG, Berlin
 Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 125788 B
 Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	31.12.2020		31.12.2019		PASSIVA	31.12.2020		31.12.2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Sachanlagen					I. Gezeichnetes Kapital		56.676.960,00		56.676.960,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.158.514.626,40		2.076.525.354,23		II. Kapitalrücklage		491.372.015,18		491.372.015,18
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	50.168.908,09		34.262.281,96		III. Gewinnrücklagen				
3. Grundstücke ohne Bauten	122.869.282,42		38.764.760,27		Andere Gewinnrücklagen		6.229.594,77		6.229.594,77
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.559.567,98		5.489.567,98		IV. Bilanzgewinn		762.990.080,46		621.090.189,31
5. Bauten auf fremden Grundstücken	35.185,73		40.334,86			<u>1.317.268.650,41</u>		<u>1.175.368.759,26</u>	
6. Technische Anlagen	0,00		123,50						
7. Anlagen im Bau	142.118.043,99		158.032.191,77		B. RÜCKSTELLUNGEN				
8. Geleistete Anzahlungen	7.499.465,87		4.387.493,78		1. Rückstellungen für Pensionen	1.649.750,00		1.660.865,00	
		2.487.565.080,48		2.317.482.108,35	2. Sonstige Rückstellungen	<u>35.338.318,66</u>		<u>32.221.241,68</u>	
							36.988.068,66		33.882.106,68
II. Finanzanlagen					C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	189.955.503,14		194.342.433,32		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.779.746.019,71		1.820.613.059,81	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	477.771.000,00		429.825.000,00		2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	454.088,46		454.088,46	
3. Beteiligungen	3.285.451,28		3.285.451,28		3. Erhaltene Anzahlungen	162.824.268,92		103.520.932,62	
4. Sonstige Ausleihungen	666.174,04		693.753,63		4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.852.109,18		10.620.926,77	
		671.678.128,46		628.146.638,23	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.125.880,90		9.336.794,56	
		<u>3.159.243.208,94</u>		<u>2.945.628.746,58</u>	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.654.169,23		2.321.129,35	
					7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		1.041,27	
B. UMLAUFVERMÖGEN					8. Sonstige Verbindlichkeiten	38.372,08		49.877,96	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					- davon aus Steuern EUR 21.512,95 (Vorjahr: EUR 22.285,61)		<u>1.963.694.908,48</u>		<u>1.946.917.850,80</u>
1. Grundstücke ohne Bauten	441.456,55		1.144.022,42		D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		6.963.568,76		7.101.353,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	6.073.239,11		6.484.766,52						
3. Unfertige Leistungen	96.073.059,31		95.295.649,75		E. PASSIVE LATENTE STEUERN		671.914,33		0,00
4. Andere Vorräte	73.677,00		75.113,20						
		102.661.431,97		102.999.551,89					
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände									
1. Forderungen aus Vermietung	3.325.269,53		2.637.131,42						
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	473,97		50.000,00						
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.815,74		27.876,02						
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.776.462,56		69.225.405,04						
5. Sonstige Vermögensgegenstände	37.382.026,05		39.644.892,83						
		61.519.047,85		111.585.305,31					
III. Flüssige Mittel		56.672,87		411.118,26					
		<u>164.237.152,69</u>		<u>214.995.975,46</u>					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.106.749,01		2.645.348,06					
		<u>3.325.587.110,64</u>		<u>3.163.270.070,10</u>			<u>3.325.587.110,64</u>		<u>3.163.270.070,10</u>

GSW Immobilien AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

	2020		2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	307.242.141,19		296.165.788,06	
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.162.300,00		3.081.400,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	27.752,79		27.752,35	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.860,50</u>		<u>4.413,50</u>	
		311.434.054,48		299.279.353,91
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		120.694,81		3.252.250,63
3. Sonstige betriebliche Erträge		222.043.834,59		43.764.690,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-182.789.006,00		-188.149.757,01	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.346.557,86		-2.262.701,26	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-72.909,08</u>		<u>-2.294,86</u>	
		-184.208.472,94		-190.414.753,13
5. Personalaufwand				
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-92.138,93		-109.093,13
- davon für Altersversorgung EUR 92.138,93 (Vorjahr: EUR 109.093,13)				
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		-65.211.915,57		-46.172.640,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 18.025.134,68 (Vorjahr: EUR 1.920.880,79)				
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-31.225.394,67		-24.156.610,00
8. Erträge aus Beteiligungen		337.148,09		301.736,87
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 337.148,09 (Vorjahr: EUR 301.736,87)				
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		7.145.012,20		12.643.387,88
10. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens		4.954.828,13		2.662.746,24
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.954.828,13 (Vorjahr: EUR 2.662.746,24)				
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		95.209,55		132.777,23
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 87.040,64 (Vorjahr: EUR 107.545,06)				
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-6.910.000,00		-48.154,11
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-54.407,38		0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-28.727.248,64		-27.675.780,75
- davon an verbundene Unternehmen EUR 234.103,69 (Vorjahr: EUR 156.585,87)				
- davon aus der Abzinsung EUR 47.012,91 (Vorjahr: EUR 55.436,93)				
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-8.422.460,18		969.041,56
- davon Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern EUR 671.914,33 (Vorjahr: EUR 0,00).				
16. Ergebnis nach Steuern		221.278.743,54		74.428.953,68
17. Sonstige Steuern		<u>-31.108,39</u>		<u>12.904.169,32</u>
18. Jahresüberschuss		<u>221.247.635,15</u>		<u>87.333.123,00</u>
19. Gewinnvortrag		<u>541.742.445,31</u>		<u>533.757.066,31</u>
20. Bilanzgewinn		<u>762.990.080,46</u>		<u>621.090.189,31</u>

ANHANG 2020

GSW Immobilien AG, Berlin

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

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

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

Die Bilanz ist um Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

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

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

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

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

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

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

Als beizulegender Wert der Immobilien werden jene für den IFRS Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, ermittelten beizulegenden Werte verwendet. Diese Ermittlung per 31. Dezember 2020 erfolgte für die Wohn- und Geschäftsbauten durch eine interne Bewertung. Parallel wurde der Bestand für die Wohn- und Geschäftsbauten durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Bewertung für die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten sowie für die unbebauten Grundstücke erfolgte durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main. Die wesentlichen Bewertungsparameter sind für die Wohn- und Geschäftsbauten Marktmietwachstum, Diskontierungszins und Kapitalisierungszins und für die Wohnprojektimmobilien Nettokapitalwert nach Fertigstellung und Projektentwicklungskosten.

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

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

Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden, wenn sie sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und sich insgesamt eine Steuerbelastung ergibt, saldiert als passive latente Steuern bilanziert. Eine sich insgesamt

ergebende Steuerentlastung (aktive latente Steuern) wird entsprechend dem Wahlrecht gemäß § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung (passive latente Steuer) wird netto als passive latente Steuer bilanziert. Die latenten Steuern werden mit den Steuersätzen im Zeitpunkt des voraussichtlichen Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Latente Steuern von Organgesellschaften werden beim Organträger angesetzt.

Sämtliche Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sind nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den „Generationen-Richttafeln 2018G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Es wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Zinssatz von 2,30 % p.a. zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr: 2,71 % p.a.) zugrunde gelegt, der sich unter Anwendung von § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB als durchschnittlicher Marktzinssatz aus den vorangegangenen 10 Geschäftsjahren bei einer angenommenen Restlaufzeit von pauschal 15 Jahren ergibt. Ergebnisauswirkungen aus der Veränderung von Zinssätzen werden im Personalaufwand ausgewiesen. Dabei wurden Einkommenssteigerungen von 2,50 % p.a. (Vorjahr: 2,50 % p.a.), Erhöhungen der Beitragsbemessungsgrenze von 3,00 % p.a. (Vorjahr: 3,00 % p.a.) und Rentenanpassungen von 1,75 % p.a. (Vorjahr: 1,75 % p.a.) berücksichtigt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

(1) Anlagevermögen

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

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

Firma und Sitz	Anteil		Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00%		5.740,7	497,0	31.12.2020
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00%		1.099,3	0,0	31.12.2020
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00%		91.798,9	11.357,7	31.12.2020
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00%		3.777,3	0,0	31.12.2020
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	78,19%		-5.183,5	91,9	31.12.2020
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00%		2.808,5	1.359,3	31.12.2020
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%		15.255,7	0,0	31.12.2020
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00%		454,5	22,3	31.12.2020
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00%	(*)	30.702,3	0,0	31.12.2020
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44%		-8.009,3	1.019,4	31.12.2020
Long Islands Investments S.A., Luxemburg	100,00%		1.705,5	-405,1	31.12.2020
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00%		9.563,3	388,6	31.12.2019
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00%		3.917,2	-69,2	31.12.2020
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin	0,49%		246,7	0,0	31.12.2019
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00%	(*)	850,9	0,0	31.12.2020
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00%		22,8	-1,9	31.12.2019
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90%		1,0	344,2	31.12.2020
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00%		68,4	-21,6	31.12.2020
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00%		69,7	-22,8	31.12.2020

(*) Es besteht eine mittelbare Beteiligung.

Die Einzahlung in die Kapitalrücklage eines Tochterunternehmens von EUR 1,5 Mio. führte in gleicher Höhe zu Zugängen bei den Finanzanlagen.

Aus der Umfinanzierung verbundener Unternehmen ergaben sich Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 477,8 Mio. (Vorjahr: EUR 429,8 Mio.).

(2) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter den unfertigen Leistungen werden Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 96,1 Mio. (Vorjahr: EUR 95,3 Mio.) ausgewiesen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bei Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Abschlussstichtag nicht (Vorjahr: EUR 8,6 Mio.) und bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 0,02 Mio. (Vorjahr: keine). Die übrigen

Forderungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 20,8 Mio. (Vorjahr: EUR 69,2 Mio.) enthalten Forderungen aus Cash Pooling in Höhe von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 47,5 Mio.), Forderungen aus Darlehen in Höhe von EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 Mio.), sowie sonstige Forderungen im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen in Höhe von EUR 8,2 Mio. (Vorjahr: EUR 13,2 Mio.).

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

(4) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

(5) Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der GSW Immobilien AG beträgt zum 31. Dezember 2020 unverändert EUR 56.676.960 (Vorjahr: EUR 56.676.960), eingeteilt in eine entsprechende Anzahl ausgegebener Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und eingezahlt.

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der 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 Immobilien AG sind keine Beschränkungen bekannt, die die Stimmrechte oder Übertragung der Aktien betreffen.

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Am 31. Dezember 2020 bestanden keine Ermächtigungen zur Aktienaussgabe oder Rückerwerb.

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

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2020 EUR 491,4 Mio. (Vorjahr: EUR 491,4 Mio.).

Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2020 EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.).

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

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

(6) Pensionsrückstellungen

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

(7) Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen werden für die Gesellschaften des ertragsteuerlichen Organkreises gebildet.

(8) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltung in Höhe von EUR 23,8 Mio. (Vorjahr: EUR 23,6 Mio.) sowie ausstehende Rechnungen aus Zukäufen in Höhe von EUR 4,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.).

(9) Verbindlichkeiten

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

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten mit EUR 101,1 Mio. (Vorjahr: EUR 102,2 Mio.) Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Weitere EUR 61,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.) betreffen erhaltene Anzahlungen aus Grundstücksverkäufen.

(10) Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten entfällt mit EUR 7,0 Mio. (Vorjahr: EUR 7,1 Mio.) auf die Abgrenzung einer Einmalvergütung aus einem Erbbaurechtsvertrag für von der GSW Immobilien AG initiierte Fonds.

(11) Passive latente Steuern

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

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

4. Aufgrund von Unterschieden zwischen den steuerlichen Kapitalkonten bei Personengesellschaften und den handelsrechtlichen Beteiligungsbuchwerten bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.
5. Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten von Beteiligungen bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.
6. Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten von Grundstücken und Gebäuden des Anlage- und des Umlaufvermögens bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbe- und -entlastung führen. Insbesondere die Bildung und Übertragung von Rücklagen nach § 6b EStG hat zum Entstehen von Differenzen, die zu zukünftigen Steuerbelastungen führen, geführt.
7. Aufgrund einer nur in der Steuerbilanz vorgenommenen Passivierung von Sonderposten für Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz (§ 4 FördGG) bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.
8. Aufgrund von unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsvorschriften für Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände bestehen Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
9. Aufgrund von unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsvorschriften im Rahmen von Verschmelzungen bestehen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.
10. Aufgrund einer nur in der Steuerbilanz vorgenommenen Abgrenzung von Disagien bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.

Der Berechnung der latenten Steuern liegen ein Gewerbesteuersatz von 14,35 % und ein Körperschaftsteuersatz von 15,825 % zugrunde.

Die GSW Immobilien AG hatte zum Vorjahresstichtag von ihrem Wahlrecht Gebrauch gemacht und auf die Aktivierung der sich insgesamt ergebenden Steuerentlastung als aktive latente Steuern verzichtet. Zum Abschlussstichtag hat sich erstmals insgesamt eine Steuerbelastung ergeben, die sich wie folgt zusammensetzt:

	31.12.2020 EUR Mio.
Passive latente Steuern aus temporären Differenzen	-58,9
Aktive latente Steuern aus temporären Differenzen	9,8
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen	48,4
Passive latente Steuern (saldiert)	-0,7

(12) Bilanzvermerke

Nicht in der Bilanz enthaltene, treuhänderisch verwaltete Mietkautionen bestehen in Höhe von EUR 29,6 Mio. (Vorjahr: 29,5 Mio.). Weiterhin bestehen treuhänderisch geführte Bankkonten mit Guthaben in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio. Guthaben und EUR 0,02 Mio. Verbindlichkeiten).

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von EUR 205,1 Mio. (Vorjahr: EUR 24,6 Mio.) und Erträge aus Erstattungen von Versicherungen von EUR 6,0 Mio. (Vorjahr: EUR 6,4 Mio.) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.).

Es entstanden Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagen in Höhe von EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.) sowie Erträge aus der Wertaufholung von Immobilien in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.)

(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Geschäftsbesorgungen in Höhe von EUR 18,0 Mio. (Vorjahr: EUR 17,1 Mio.), Beratungs- und Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Vertrieb in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.), Abschreibungen und Wertberichtigungen von Mietforderungen und sonstigen Forderungen in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) sowie für die Altlastensanierung für Grundstücke EUR 6,0 Mio. (Vorjahr: keine).

(15) Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 6,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,05 Mio.)

(16) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Darlehensamortisation in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) und aus Vorfälligkeitsentschädigungen für die frühzeitige Ablösung von Darlehen in Höhe von EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: keine).

(17) Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Vorjahr Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuer aus Zukäufen in Höhe von EUR 13,0 Mio.

V. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2020 bestehen keine Bankbürgschaften.

Zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Darlehen der verbundenen Unternehmen GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin, sowie GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin, wurden Schuldanerkenntnisse bzw. Garantieerklärungen über EUR 52,0 Mio. gegenüber verschiedenen Banken durch die GSW Immobilien AG abgegeben. Diese valutieren Ende 2020 mit EUR 27,6 Mio. Die Gesellschaft wird aus den abgegebenen Garantieerklärungen in Anspruch genommen, sofern die von den Banken gewährten Darlehen nicht bedient werden können. Die GSW Immobilien AG haftet über die Pflichteinlage hinaus bei der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs-KG, Berlin, mit einem Kapital von EUR 18,9 Mio.

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

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

Es bestehen Ergebnisabführungs- und Beherrschungsverträge zwischen der GSW Immobilien AG, Berlin, (Organträgerin) und der GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin, und der GSW Corona GmbH, Berlin (jeweils Organgesellschaften).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	bis zu einem Jahr TEUR	über ein bis fünf Jahre TEUR	mehr als fünf Jahre TEUR	Summe TEUR
Erbpachtverträge	328,7	1.314,9	14.226,0	15.869,6
Langfristige Verträge	5,9	0,0	0,0	5,9
Ankaufsverträge	41.642,5	41.362,5	0,0	83.005,0
Investitionsverpflichtungen	28.729,9	101.860,7	0,0	130.590,6
Bestellobligo aus Bauaufträgen	25.792,0	0,0	0,0	25.792,0
Summe	96.499,0	144.538,1	14.226,0	255.263,1

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

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

VI. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft beschäftigte wie im Vorjahr keine Arbeitnehmer:innen.

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

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

* Gesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr von der Gesellschaft keine Bezüge.

Für weitere Erläuterungen zum Vergütungssystem für den Vorstand wird auf den Lagebericht verwiesen.

Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.). Ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene haben in 2020 laufende Rentenzahlungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) erhalten.

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

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

* Gesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns

** Börsennotierte Gesellschaft

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

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8.10 der Satzung wie folgt 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, ein stellvertretender Vorsitzender erhält EUR 8.750,00 als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr insgesamt rund TEUR 26,3 (Vorjahr: TEUR 26,3) netto ohne Umsatzsteuer; davon entfallen auf Herrn Grosse TEUR 10,0 netto, Herrn Sonnberg rund TEUR 8,8 netto, Frau Heyer TEUR 3,5 netto und Frau Koch rund TEUR 4 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.

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

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

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

Die Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin der GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin, und GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin.

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

VII. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN

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

A. Wesentliche Beteiligungen

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

I.

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

II. Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

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

2. Grund der Mitteilung

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

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

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

4. Namen der Aktionäre

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

5. Datum der Schwellenberührung

30.01.2017

6. Gesamtstimmrechtsanteile

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

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)

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

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

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

					%
		Summe			%

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

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

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

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

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

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

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

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

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

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

2. Grund der Mitteilung

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

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

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

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

4. Namen der Aktionäre

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

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

5. Datum der Schwellenberührung

30.01.2017

6. Gesamtstimmrechtsanteile

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

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

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

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

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

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

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

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

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

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

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

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

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

10. Sonstige Erläuterungen:

B. Stimmrechtsmitteilungen im Geschäftsjahr bis zum Aufstellungsstichtag

Die GSW Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2020 und nach dem Geschäftsjahresende bis zum Aufstellungsstichtag keine Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG erhalten.

VIII. KONZERNABSCHLUSS/ANGABEN ZU MUTTERUNTERNEHMEN

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

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

IX. NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

X. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 762.990.080,46 setzt sich aus einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 621.090.189,31 abzüglich einer Dividendenausschüttung von EUR 79.347.744,00 und einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 221.247.635,15 zusammen.

Der Vorstand schlägt für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 1,40 je Aktie bzw. insgesamt EUR 79.347.744,00 vor.

Berlin, den 19. März 2021
GSW Immobilien AG



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

GSW Immobilien AG, Berlin
Entwicklung des Anlagevermögens 2020

	01.01.2020	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2020	01.01.2020	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2020	Buchwerte	
	EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	EUR	EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibung EUR	EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR	
I. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.705.778.595,13	132.864.672,57	175.490.844,30	80.806.154,71	2.743.958.578,11	629.253.240,90	45.599.245,61	89.187.649,62	220.885,18	585.443.951,71	2.158.514.626,40	2.076.525.354,23	
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	41.711.640,32	17.532.831,78	519.900,14	0,00	58.724.571,96	7.449.358,36	1.582.262,65	475.957,14	0,00	8.555.663,87	50.168.908,09	34.262.281,96	
3. Grundstücke ohne Bauten	42.093.315,72	100.240.416,45	0,00	0,00	142.333.732,17	3.328.555,45	18.025.134,68	0,00	1.689.240,38	19.664.449,75	122.669.282,42	38.764.760,27	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.390.449,12	0,00	0,00	0,00	7.390.449,12	1.920.881,14	0,00	0,00	1.090.000,00	830.881,14	6.559.567,98	5.469.567,98	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	16.023.640,96	0,00	0,00	0,00	16.023.640,96	15.983.306,10	5.149,13	0,00	0,00	15.988.455,23	35.185,73	40.334,86	
6. Technische Anlagen	4.609.265,31	0,00	0,00	0,00	4.609.265,31	4.609.141,81	123,50	0,00	0,00	4.609.265,31	0,00	123,50	
7. Anlagen im Bau	158.032.191,77	67.644.872,98	7.140.359,83	-76.418.660,93	142.118.043,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.118.043,99	158.032.191,77	
8. Geleistete Anzahlungen	4.387.493,78	7.499.465,87	0,00	-4.387.493,78	7.499.465,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.499.465,87	4.387.493,78	
	<u>2.980.026.592,11</u>	<u>325.782.259,65</u>	<u>183.151.104,27</u>	<u>0,00</u>	<u>3.122.657.747,49</u>	<u>662.544.483,76</u>	<u>65.211.915,57</u>	<u>89.663.606,76</u>	<u>3.000.125,56</u>	<u>635.092.667,01</u>	<u>2.487.565.080,48</u>	<u>2.317.482.108,35</u>	
II. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	202.376.233,39	1.500.000,00	0,00	0,00	203.876.233,39	8.033.800,07	6.910.000,00	0,00	1.023.069,82	13.920.730,25	189.955.503,14	194.342.433,32	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	429.825.000,00	47.946.000,00	0,00	0,00	477.771.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	477.771.000,00	429.825.000,00	
3. Beteiligungen	3.358.926,28	0,00	0,00	0,00	3.358.926,28	73.475,00	0,00	0,00	0,00	73.475,00	3.285.451,28	3.285.451,28	
4. Sonstige Ausleihungen	693.753,63	0,00	27.579,59	0,00	666.174,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	666.174,04	693.753,63	
	<u>636.253.913,30</u>	<u>49.446.000,00</u>	<u>27.579,59</u>	<u>0,00</u>	<u>685.672.333,71</u>	<u>8.107.275,07</u>	<u>6.910.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.023.069,82</u>	<u>13.994.205,25</u>	<u>671.678.128,46</u>	<u>628.146.638,23</u>	
	<u>3.616.280.505,41</u>	<u>375.228.259,65</u>	<u>183.178.683,86</u>	<u>0,00</u>	<u>3.808.330.081,20</u>	<u>670.651.758,83</u>	<u>72.121.915,57</u>	<u>89.663.606,76</u>	<u>4.023.195,38</u>	<u>649.086.872,26</u>	<u>3.159.243.208,94</u>	<u>2.945.628.746,58</u>	

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2020

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			Besicherung	Art
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.779.746.019,71	8.497.021,38	749.457.605,97	1.021.791.392,36	1.779.746.019,71	GPR
Vorjahr	1.820.613.059,81	13.787.052,14	515.656.850,57	1.291.169.157,10		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	454.088,46	454.088,46	0,00	-	-	
Vorjahr	454.088,46	0,00	454.088,46	-	-	
Erhaltene Anzahlungen	162.824.268,92	162.824.268,92	-	-	-	
Vorjahr	103.520.932,62	103.520.932,62	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.852.109,18	9.852.109,18	-	-	-	
Vorjahr	10.620.926,77	10.620.926,77	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.125.880,90	8.370.084,60	755.796,30	-	-	
Vorjahr	9.336.794,56	8.731.814,32	604.980,24	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.654.169,23	1.654.169,23	-	-	-	
Vorjahr	2.321.129,35	2.321.129,35	-	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	-	-	-	
Vorjahr	1.041,27	1.041,27	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	38.372,08	38.372,08	-	-	-	
Vorjahr	49.877,96	49.877,96	-	-	-	
Gesamtbetrag	1.963.694.908,48	191.690.113,85	750.213.402,27	1.021.791.392,36	1.779.746.019,71	GPR
Vorjahr	1.946.917.850,80	139.032.774,43	516.715.919,27	1.291.169.157,10		

GPR = Sicherung erfolgt durch Grundpfandrechte

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhaltet Verbindlichkeiten aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 898 (Vorjahr: TEUR 1.724) sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungen, aus Erstattung vorauslagter Avalprovision, aus Weiterberechnungen und im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von TEUR 757 (Vorjahr: TEUR 597).

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GSW Immobilien AG, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GSW Immobilien AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Lagebericht) der GSW Immobilien AG und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Anlagen im Bau

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

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der GSW Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2020 unter den Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in Höhe von EUR 2.158,5 Mio, Grundstücke mit Geschäftsbauten in Höhe von EUR 50,2 Mio sowie Anlagen im Bau in Höhe von EUR 142,1 Mio ausgewiesen.

Der Anteil dieser Posten an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 70,7 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

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

Die GSW ermittelt die beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten intern über ein Discounted-Cashflow-Modell. Zusätzlich wird durch die Jones Lang LaSalle SE (im Folgenden JLL) ein Bewertungsgutachten erstellt, das der GSW zur Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse für die Wohn- und Geschäftsbauten dient. Für die Bewertung der Anlagen im Bau 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 Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Werte führen.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungsstichtag das jährliche Mietwachstum sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen aus der Residualwertkalkulation für die Anlagen im Bau waren zum Bemessungsstichtag die Nettokapitalwerte nach Fertigstellung, die ausstehenden Projektentwicklungskosten inklusive Finanzierungskosten und Entwicklergewinn.

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

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen in Bezug auf die Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie des jährlichen Mietwachstums, sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben das interne Bewertungsverfahren auf Angemessenheit des Bewertungsmodells sowie rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten 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 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 Anlagen im Bau umfassten insbesondere:

- Die Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der von der GSW für die Bewertung der Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL.
- Die Beurteilung der in der Wertermittlung angewandten Bewertungsmethodik unter Berücksichtigung der speziellen Bewertungsannahmen.

- 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.

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

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Ermittlung der beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau zugrunde liegenden Annahmen und Daten sind sachgerecht.

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

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

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der GSW Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2020 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 190,0 Mio, sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 477,8 Mio und Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 20,8 Mio ausgewiesen. Der Anteil dieser Posten an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 20,7 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

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

Die Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist komplex und beruht auf ermessensbehafteten Annahmen. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie den Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Anteile und Ausleihungen an bzw. Forderungen gegen bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Werte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau. Die von der GSW vorgenommene Ermittlung der

beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten und Anlagen im Bau sowie die sich daraus ergebenden wesentlichen Bewertungsannahmen wurden oben unter dem besonders wichtigen Prüfungssachverhalt „Werthaltigkeit der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Anlagen im Bau“ beschrieben.

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

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

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

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

Wir haben überprüft, ob die Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung durch das Unternehmen ermittelten beizulegenden Werten gedeckt sind, sowie nachvollzogen, ob ermittelte Ab- und Zuschreibungsbedarfe korrekt erfasst wurden.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten

Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „gswimmobilienag_Jahresabschluss_2020.zip“ (SHA256-Hashwert: d6ee2d4ac7122d70c91de087ed575ad8745a28c40903af6e84b3376687a333e2), die im geschützten Mandanten Portal für den Emittenten abrufbar ist enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 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 Jahresabschluss und geprüften Lagebericht 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 Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. Juni 2020 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 2. Dezember 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Jahresabschlussprüfer der GSW Immobilien AG tätig.

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

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Konzern- und Jahresabschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen bzw. für die von diesem beherrschten Unternehmen 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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 19. März 2021
GSW Immobilien AG



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand