

GESCHÄFTSBERICHT 2012

GSW IMMOBILIEN AG

GSW



MEIN BERLIN. MEIN ZUHAUSE.

Mein Berlin. Mein Zuhause.

Seit mehr als 85 Jahren bewirtschaftet die börsennotierte GSW einen der größten Wohnungsbestände Berlins. Ihr Name steht für Erfahrung, Beständigkeit und wirtschaftliche Solidität.

Wir betreuen ein eigenes Immobilienportfolio von rd. 60.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten, das zum 31. Dezember 2012 mit 3,3 Mrd. EUR bewertet wurde.

Um unsere Marktposition zu erhalten und auszubauen, gehen wir neue Wege und schlagen dabei eine Brücke zwischen Innovation und Tradition. Wir entwickeln uns weiter, ohne auf Altbewährtes zu verzichten.

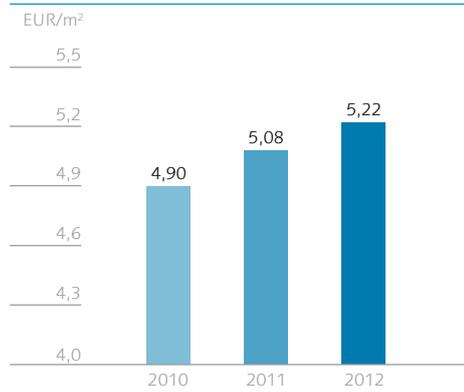
Die Unternehmensstrategie der GSW ist auf die langfristige Bewirtschaftung von Mietwohnungen ausgerichtet. Dabei verfolgen wir einen systematischen Ansatz, mit dem Ziel, die Zufriedenheit unserer Kunden und Mitarbeiter, die Betriebseffizienz und den Wert unserer Immobilien zu steigern.

Gleichzeitig tragen wir gesellschaftliche Verantwortung für Berlin und engagieren uns für soziale, kulturelle und sportliche Projekte.

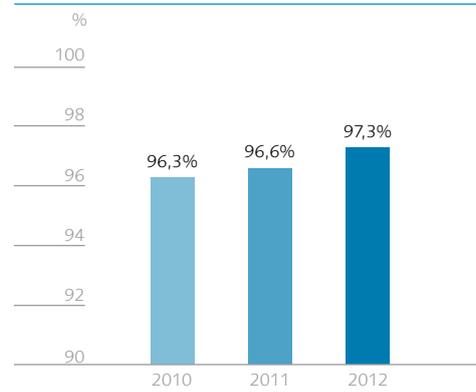
Als kapitalmarktorientiertes Wohnungsunternehmen sind wir den Interessen und Bedürfnissen aller Stakeholder verpflichtet. Unsere Aufgabe ist es, gemeinsame Ziele zu identifizieren und anzustreben. Bei widersprüchlichen Interessen tragen wir die Verantwortung für einen angemessenen und gerechten Ausgleich.

Kennzahlen

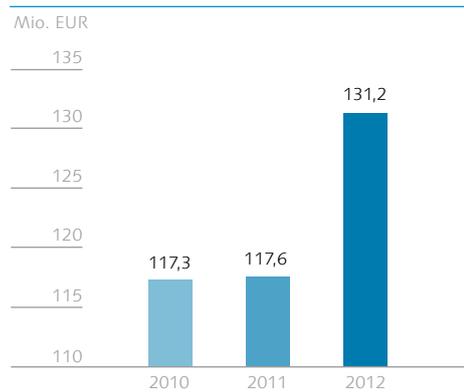
IST-NETTOKALTMIETE / m²



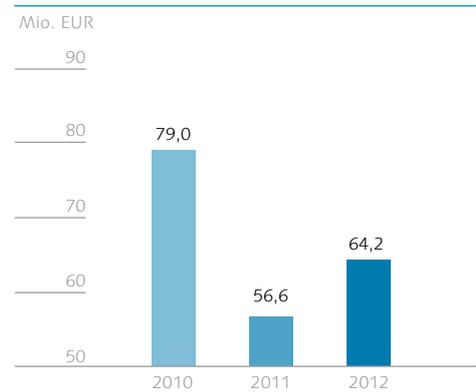
VERMIETUNGSSTAND (WOHNEN)



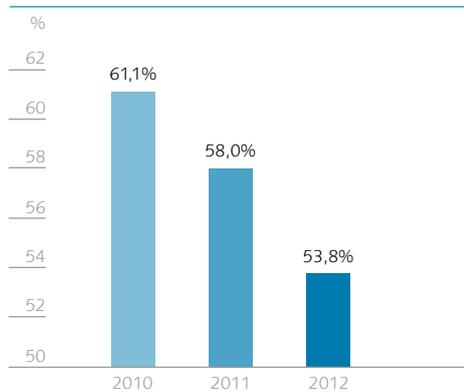
BEREINIGTES EBITDA



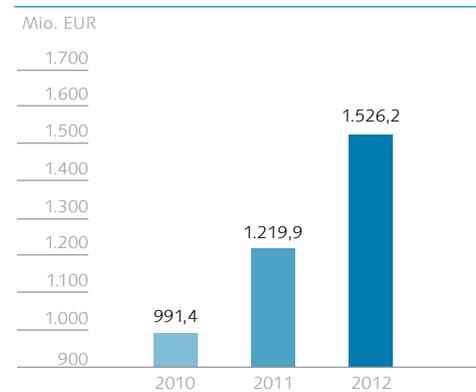
FFO I (EXKL. VERTRIEBSERGEBNIS)



LTV (VERSCHULDUNGSGRAD)



EPRA NAV



Highlights

OPERATIVE HIGHLIGHTS

	31.12.2012	31.12.2011
Leerstandsquote (Wohnen)	2,7 %	3,4 %
Ist-Nettokaltmiete (Wohnen)	5,22 EUR / m ²	5,08 EUR / m ²

GUV-HIGHLIGHTS

Mio. EUR	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	160,0	141,1
Vertriebsergebnis	9,6	3,3
Bewertungsergebnis	76,4	56,2
EBITDA	138,8	122,0
Bereinigtes EBITDA	131,2	117,6
Operatives Ergebnis (EBIT)	214,4	177,2
Konzernergebnis	143,3	105,1
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	64,2	56,6
AFFO ¹	37,9	36,8
FFO II (inkl. Vertriebsergebnis)	73,8	59,9

¹ FFO I abzgl. kapitalisierter Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen

BILANZ-HIGHLIGHTS

Mio. EUR	31.12.2012	31.12.2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.302,2	2.930,2
Flüssige Mittel	167,7	62,6
Eigenkapital	1.441,0	1.166,4
Finanzverbindlichkeiten	1.967,5	1.770,9
Bilanzsumme	3.569,9	3.039,7
EPRA NAV	1.526,2	1.219,9
Loan-to-Value	53,8 %	58,0 %
Eigenkapitalquote	40,4 %	38,4 %

WICHTIGE FINANZKENNZAHLEN PRO AKTIE

EUR	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
FFO I je Aktie ²	1,35	1,44
AFFO je Aktie ²	0,80	0,93

EUR	31.12.2012	31.12.2011
EPRA NAV pro Aktie ³	30,21	29,72
EPRA NAV pro Aktie (verwässert) ⁴	30,32	-

² Auf Basis der durchschnittlich gehandelten Aktien im entsprechenden Zeitraum, in Anlehnung an IAS 33.19 (Berechnung siehe Anhang)

³ Auf Basis der in Umlauf befindlichen Aktien zum Stichtag | ⁴ Annahme: Wandelanleihe zum Bilanzstichtag in 5,05 Mio. neue GSW-Aktien gewandelt



An die Aktionäre

- 16 Brief des Vorstands**
- 20 Portrait des Vorstands**
- 22 Highlights im Geschäfts- und Börsenjahr**
- 24 Geschichte der GSW**
- 26 Aktie**
 - 27 Das Börsenjahr 2012
 - 28 Investor Relations
 - 28 Hauptversammlung
 - 29 Finanzkalender
 - 29 IR-Kontakt
- 30 Unternehmensziele und Strategie**
 - 30 Bewährtes erhalten – neue Chancen nutzen
- 31 Unternehmerische Verantwortung und Nachhaltigkeit**
- 33 Bericht des Aufsichtsrats**
- 37 Corporate Governance-Bericht**
 - 40 Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte
 - 40 Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289a HGB
 - 40 Entsprechenserklärung gem. § 161 Abs. 1 AktG
 - 41 Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über die gesetzlichen Anforderungen hinaus angewandt werden
 - 43 Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise ihrer Ausschüsse
- 45 Entwicklung des Immobilienportfolios**
 - 45 Überblick
 - 45 Portfolioübersicht
- 53 Finanzierung**
 - 53 Entwicklungen im Jahr 2012
 - 53 Finanzierungsstruktur
 - 54 Covenants

Konzernlagebericht

- 58 Wirtschaftsbericht**
 - 58 Marktumfeld und wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 62 Organisation und Konzernstruktur
 - 63 Mitarbeiter
 - 65 Entwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit
 - 67 Unternehmensziele und Strategie
 - 67 Konzernsteuerung
 - 68 Erläuterung des Geschäftsverlaufs und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
 - 73 Ergänzende Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB
 - 74 Ökologische Verantwortung
- 74 Nachtragsbericht**
- 75 Risiko- und Chancenbericht**
- 79 Vergütungsbericht**
- 84 Prognosebericht**
- 85 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB**
- 86 Versicherung der gesetzlichen Vertreter**
- 87 Glossar**

Konzernabschluss und -anhang

- 90 Konzernbilanz**
- 92 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**
- 93 Konzerngesamtergebnisrechnung**
- 94 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**
- 96 Konzernkapitalflussrechnung**
- 98 Konzernanhang**
 - 153 Bestätigungsvermerk
 - 154 Abkürzungsverzeichnis
 - 156 Disclaimer
 - Impressum



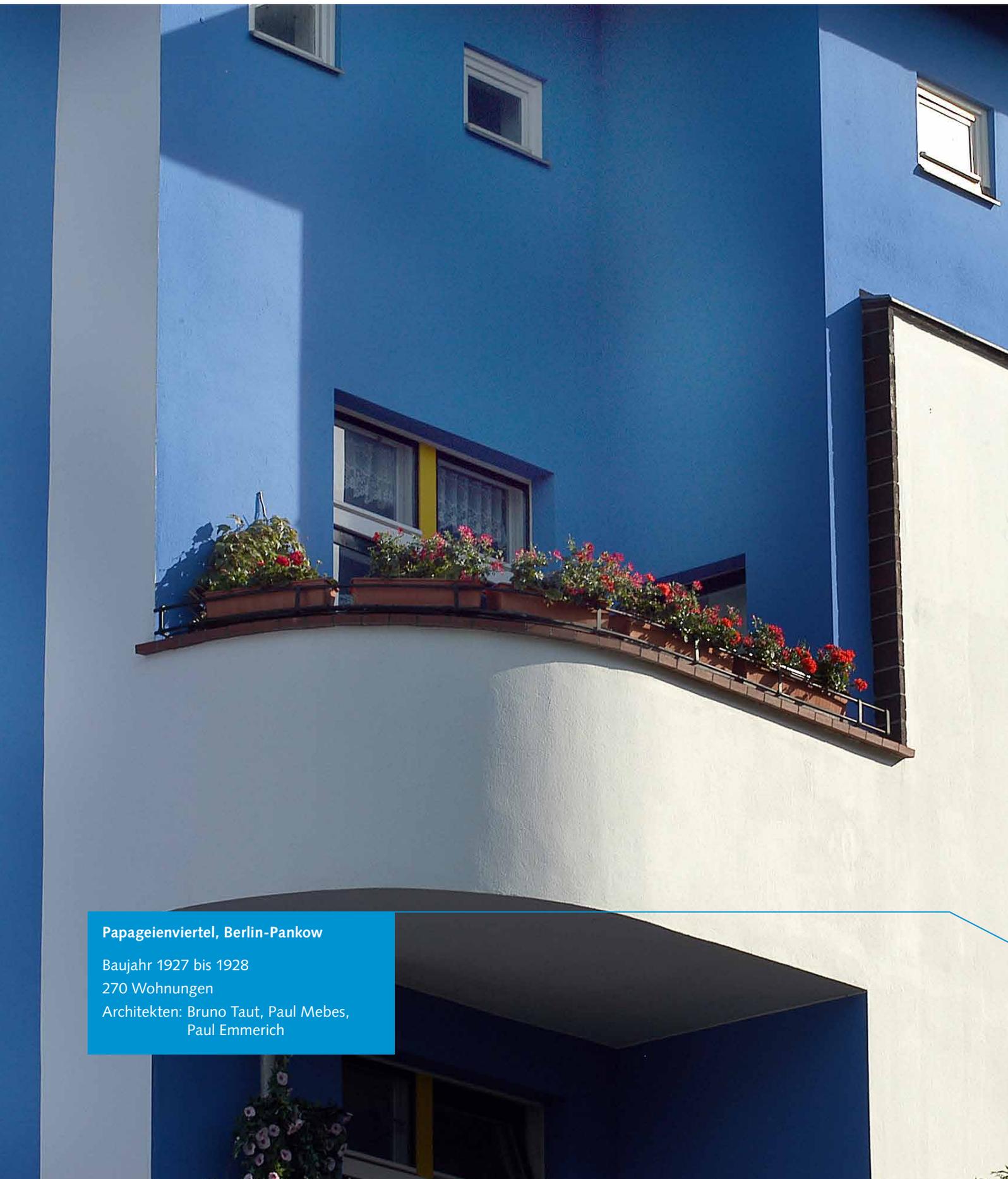
Die GSW – ein Stück Architekturgeschichte

In der Architekturgeschichte markierten die 1920er und 1930er Jahre einen historischen Wendepunkt. Die Wohnungsnot war groß, viele Arbeiter und Angestellte hatten in den dicht belegten Mietskasernen mit schlechten Lebensbedingungen zu kämpfen und soziale Aspekte spielten eine immer wichtigere Rolle. Politische Umbrüche provozierten in der Architektur und Kunst die Abkehr vom Historismus, für den die Nachahmung traditioneller Stile und Elemente typisch war. In Sachen Technik erhöhten moderne industrielle Baumaterialien wie Stahl, Glas und Beton die gestalterische Freiheit. Zum Ende der Weimarer Republik 1933 waren es politisch-ideologische Gründe, die eine Gegenbewegung zu den modernen Strömungen einleiteten. Zahlreiche Architekten mussten auswandern, um dem Risiko der Verfolgung zu entgehen. Ihre Entwürfe wurden nur noch mit starken Einschränkungen realisiert oder mussten vorübergehend in den Schubladen verschwinden. Die Zwischenkriegsjahre wurden unter diesen spannungsreichen Rahmenbedingungen zur Wiege der modernen Architektur.

Wir bewirtschaften heute zahlreiche Wohngebäude aus dieser Zeit. Sie haben für uns neben ihrer wirtschaftlichen auch eine kulturgeschichtliche und eine soziale Bedeutung – ebenso wie für die Architekten, die sie entworfen haben. Sie stammen unter anderem aus der „Feder“ von Bruno Taut,

Hans Scharoun, Paul Rudolf Henning und Richard Ermisch. Viele der Gestaltungsprinzipien, die sie damals entwickelt haben, zählen heute wieder weltweit zum anerkannten Standard in der Architektur und im Städtebau.

Die ökologische Verträglichkeit ist neben den wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen inzwischen fester Bestandteil gelungener Architektur. Matthias Sauerbruch und Louisa Hutton sind internationale Vorreiter für eine ökologisch nachhaltige Architektur. Im Architekturbüro Sauerbruch Hutton entstand der Entwurf des GSW-Hochhauses in Berlin, in dem wir heute unseren Sitz haben. Die Immobilien, die wir bewirtschaften und selbst nutzen, sind ein Spiegel unseres Anspruchs, eine Brücke zwischen Vergangenheit und Zukunft zu schlagen.



Papageienviertel, Berlin-Pankow

Baujahr 1927 bis 1928

270 Wohnungen

Architekten: Bruno Taut, Paul Mebes,
Paul Emmerich

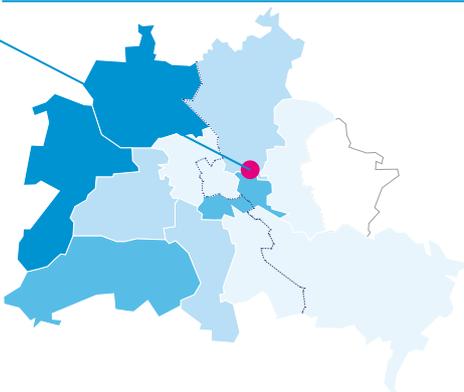


Bruno Taut

* 4. Mai 1880 † 24. Dezember 1938

Bruno Taut wurde 1880 in Königsberg geboren und besuchte dort die Baugewerkschule. 1909 gründete er in Berlin mit Franz Hoffmann das Architekturbüro Taut & Hoffmann, dem sein vier Jahre jüngerer Bruder Max Taut 1912 ebenfalls beitrug. Zunächst erhielt das Büro vor allem Aufträge zum Bau von Miet- und Warenhäusern. Bald folgten Arbeiterwohnsiedlungen, die von der englischen Gartenstadtbewegung beeinflusst waren, sowie Verwaltungs- und Gewerbebauten, bei denen die heute übliche Nord-Süd-Ausrichtung für bessere Luft- und Lichtverhältnisse eingeführt wurde. Dem Kriegsdienst während des Ersten Weltkriegs konnte sich Bruno Taut durch die Bauleitung einer Pulverfabrik in Brandenburg entziehen. In dieser Zeit beschäftigte er sich vorwiegend mit theoretischen Überlegungen zum „Neuen Bauen“. Nach Kriegsende nahm das Büro Taut & Hoffmann seine Tätigkeit wieder auf und wurde mit dem Bau von Großsiedlungen beauftragt. Der Querdenker Bruno Taut gründete kurz darauf, im Jahr 1919, mit gleich gesinnten Architekten und Künstlern die „Gläserne Kette“, eine Künstlergemeinschaft, die ihre Ideen und Visionen meist unter Pseudonymen in einem geheimen Briefwechsel untereinander austauschte. Zu den Mitgliedern zählten

Namen wie Walter Gropius und Hans Scharoun. Vor allem die sozialen Aspekte des „Neuen Bauens“ waren Thema in diesem Schriftwechsel. Von 1921 bis 1924 ging Taut nach Magdeburg, wo er als Stadtbaurat einen Siedlungsplan erstellte. Anstelle des Einheitsgraus sorgte Taut für bunte Hausfassaden in kräftigen Farben, was der Stadt den Titel „Das bunte Magdeburg“ einbrachte. Binnen acht Jahren wurden anhand seiner Entwürfe rd. 12.000 Wohnungen in Berlin geschaffen. Tauts bekannteste Werke entstanden nach seiner Zeit in Magdeburg. Dazu zählt die Hufeisensiedlung in Berlin-Britz (1925 bis 1933), die seit 2008 zum UNESCO-Kulturerbe gehört, und die Waldsiedlung „Onkel Toms Hütte“ in Berlin-Zehlendorf (1926 bis 1932). Anfang der 1930er Jahre setzte der Nationalsozialismus den modernen Strömungen der Architektur ein vorläufiges Ende. Bruno Taut verließ das Land und lebte zunächst in der Schweiz und in Japan. 1936 ging er in die Türkei, die zur Modernisierung des Landes europäische Architekten suchte; neben zahlreichen Schulen baute er die Universität von Ankara. In Istanbul leitete er die Architekturabteilung an der Akademie der Schönen Künste und zugleich die Bauabteilung im Unterrichtsministerium in Ankara.



Die Gläserne Kette

Die „Gläserne Kette“ war ein Briefwechsel zwischen avantgardistischen Künstlern und Architekten in den Jahren 1919 und 1920. Er wurde von Bruno Taut initiiert. Die Mitglieder des Briefwechsels tauschten sich unter Verwendung von Pseudonymen über die Bedeutung der Architektur bei der Revolutionierung der Gesellschaft und der Kunst aus. Die Schwerpunkte waren soziale Aspekte des Neuen Bauens, utopische Konzepte und expressionistische Visionen der Architektur. Die „Gläserne Kette“ sollte anfangs geheim bleiben. Bruno Taut veröffentlichte schließlich aber zahlreiche Briefe in seiner Zeitschrift „Frühlicht“. Zu den Beteiligten zählten unter anderem Hans Scharoun, Walter Gropius sowie Bruno Tauts jüngerer Bruder Max Taut, die Brüder Hans und Wassili Luckhardt und Adolf Behne.



**Siemensstadt, Berlin-Charlottenburg-
Wilmersdorf / Berlin-Spandau**

Baujahr hauptsächlich 1930er, 1950er
und 1960er Jahre

3.160 Wohnungen

Architekten:

Hans Scharoun, Walter Gropius, Otto
Bartning, Hugo Häring, Fred Forbat,
Paul Rudolf Henning

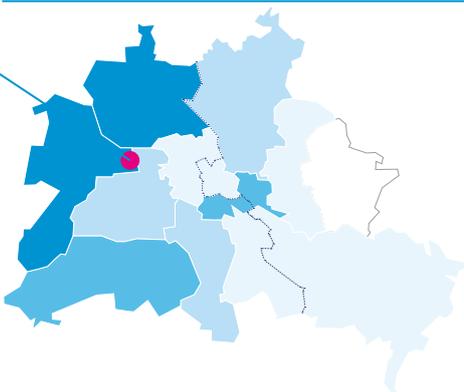


Hans Scharoun

* 20. September 1893 † 25. November 1972

Hans Scharoun wurde 1893 in Bremen als Sohn eines Kaufmanns geboren. Er studierte bis 1914 Architektur an der Technischen Hochschule Berlin-Charlottenburg. 1915 bis 1918 wirkte er am Wiederaufbau des kriegszerstörten Ostpreußens mit und trat während dieser Zeit dem Deutschen Werkbund bei. Anschließend arbeitete Scharoun bis 1925 als freischaffender Architekt im ostpreußischen Insterburg und übernahm das Büro seines damaligen Mentors Paul Kruchen. 1925 bis 1932 unterrichtete er an der Akademie für Kunst und Kunstgewerbe in Breslau. Ende der 1920er Jahre zeichnete er verantwortlich für den Bebauungsplan der Großsiedlung Siemensstadt in Berlin. Das Gebäude am Eingang zur Siemensstadt (siehe Foto oben) versah Scharoun mit Gestaltungselementen aus dem Schiffsbau. Das brachte dem Wohnblock den Spitznamen „Panzerkreuzer“ ein. Der gesellige und bescheidene Architekt zog es stets vor, auch in seinen selbst entworfenen Gebäuden zu wohnen und bezog 1930 eine Wohnung in Siemensstadt. Später wohnte er in einem Atelier in der von ihm in den 1950er Jahren entworfenen Siedlung Charlottenburg-Nord. Während der Zeit des Nationalsozialismus verließen viele

von Scharouns Kollegen und Freunden Deutschland. Scharoun blieb dagegen in Berlin, musste sich aber mit seinen visionären Konzepten zurückhalten und seine Aktivitäten auf den Bau einiger weniger Einfamilienhäuser beschränken. Nach Ende des Zweiten Weltkriegs war Scharoun im Amt des Stadtbaurats für den Wiederaufbau der Stadt zuständig. Ab 1947 beteiligte sich Scharoun an mehreren Architekturwettbewerben und gewann bis 1955 fünfmal den ersten Preis. 1956 gewann Scharoun die Ausschreibung des Neubaus der Berliner Philharmonie – sein heute berühmtestes Werk in Berlin, das von 1956 bis 1963 gebaut wurde. Seine Konzepte sahen sozial vielschichtige Nachbarschaften mit einer Funktionsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten vor. Diese Prinzipien sind noch heute fester Bestandteil aller größeren städtischen Sanierungs- und Planungsvorhaben. Hans Scharoun war von 1946 bis 1958 Professor und Inhaber des Lehrstuhls für Städtebau an der TU Berlin, leitete das Institut für Bauwesen der Deutschen Akademie der Wissenschaften in Ostberlin und war von 1955 bis 1968 Mitglied und Präsident, später Ehrenpräsident der Akademie der Künste.



Das „Neue Bauen“

Das Neue Bauen bzw. die „Neue Sachlichkeit“ hatten ihren Ursprung in den 1910er Jahren und prägten als neue Stilrichtung die Architektur und den Städtebau bis in die 1930er Jahre. Im Gegensatz zum Historismus des 19. Jahrhunderts orientierten sich die bevorzugten Formen, Konstruktionsweisen und Materialien dieser Bewegung an den Prinzipien der Zweckmäßigkeit und am technischen Fortschritt. Kubisch-rechtwinklige Formen, Eisenskelett- und Betonbauten aus vorgefertigten Modulen, Klinkerelemente, langgezogene Fensterbänder und die obligatorischen Flachdächer sind Erkennungsmerkmale dieses Stils. Der neue Stil hatte auch einen sozialen Hintergrund: Die Schaffung von Wohnraum in industriellem Ausmaß sollte die akute Wohnungsnot lindern.



**Siemensstadt, Berlin-Charlottenburg-
Wilmerdorf / Berlin-Spandau**

Baujahr hauptsächlich 1930er, 1950er
und 1960er Jahre

3.160 Wohnungen

Architekten:

Hans Scharoun, Walter Gropius, Otto
Bartning, Hugo Häring, Fred Forbat,
Paul Rudolf Henning

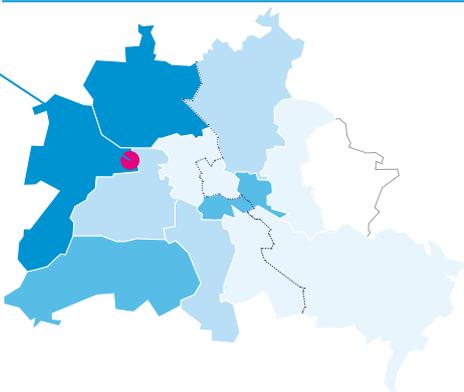


Paul Rudolf Henning

* 16. August 1886 † 11. Oktober 1986

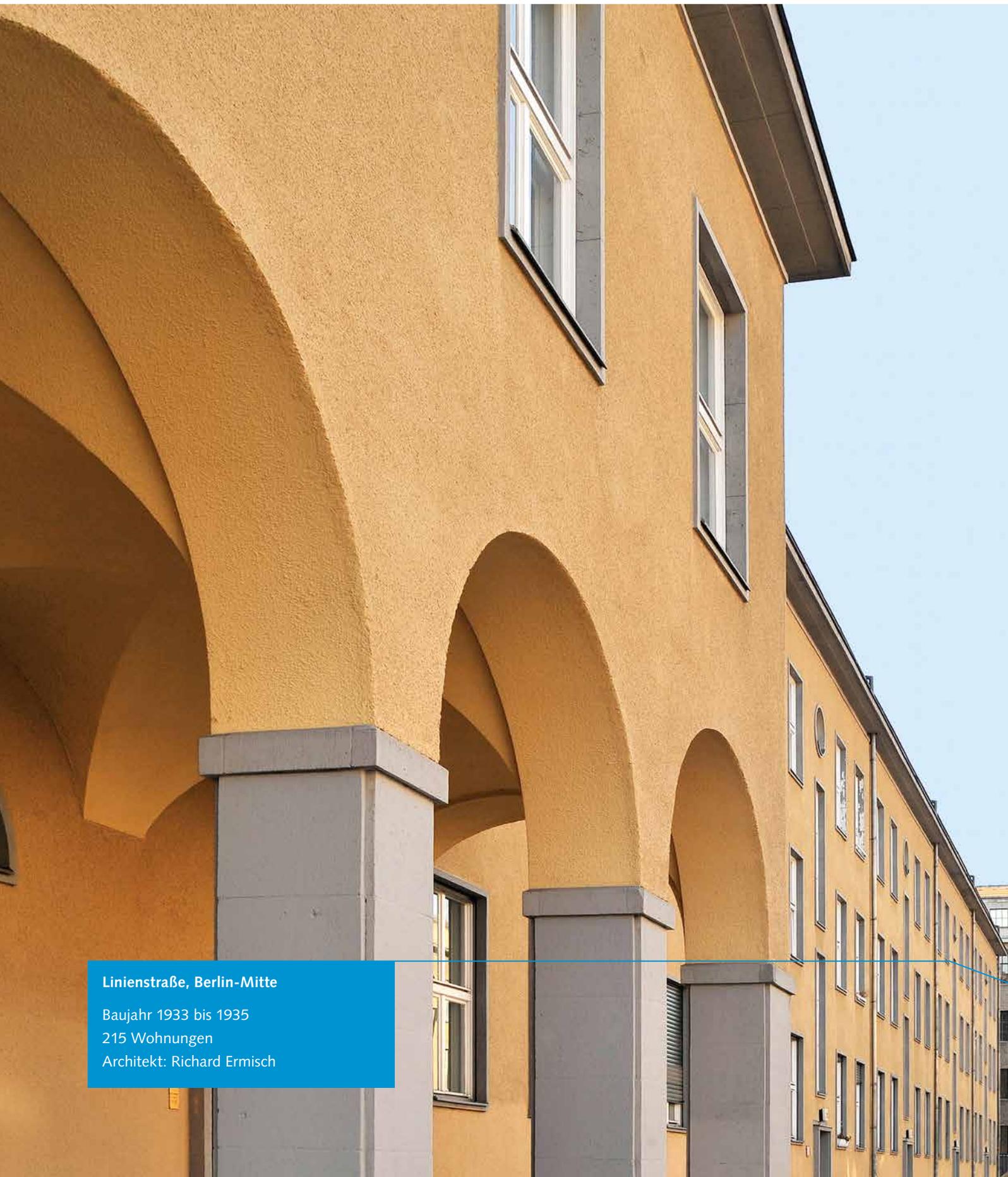
Paul Rudolf Henning studierte von 1903 bis 1907 Architektur und Bildhauerei an der Technischen Hochschule in Berlin und der Kunstakademie der Technischen Hochschule Dresden. Seine Laufbahn begann er im Anschluss mit einem eigenen Atelier in Berlin, in dem er als Bildhauer und Keramiker künstlerisch tätig war. In den 1920er Jahren begann Henning mit dem Entwurf größerer Wohnbauten, darunter Häuser und Wohnblöcke in den Berliner Stadtteilen Baumschulenweg, Treptow und Mitte. Der Stil seiner Entwürfe war zunächst von expressionistischen Elementen geprägt, später von architektonischer Strenge und Wucht, die sich an den Prinzipien der Neuen Sachlichkeit bzw. des Neuen Bauens orientierte. 1928 wurde Henning beratendes Mitglied im Vorstand des Internationalen Verbands für Städtebau und Wohnungswesen und Mitglied des Ausschusses für Wohnungsbau im Bund Deutscher Architekten. Er beteiligte sich an zahlreichen Aus-

stellungen und erreichte 1930/31 den Höhepunkt seiner Karriere als Architekt. Gemeinsam mit Walter Gropius und Hans Scharoun baute er in den 1930er Jahren die Großsiedlung Siemensstadt. Die Wohnhauszeilen aus den Jahren 1930 und 1931 am Heckerdamm im nördlichen Teil der Siedlung zählen zu den bekanntesten von Hennings Bauwerken. Ebenso wie Hans Scharoun blieb er als einer von wenigen modernen Architekten und Künstlern zwischen 1933 und 1945 in Berlin. Allerdings musste er sich bei seinen Werken stark zurückhalten: Seine gestalterischen Ideen waren für die damaligen politischen Verhältnisse zu revolutionär. Während der Zeit des Nationalsozialismus konzentrierte sich Henning daher auf den Bau von Industriegebäuden, Einfamilienhäusern und Wohnhäusern. Erst nach dem Zweiten Weltkrieg konnte er seine progressiven Konzepte wieder aufleben lassen und in städtebauliche Planungen für Siedlungsprojekte einarbeiten.



Deutscher Werkbund

Der Deutsche Werkbund wurde 1907 in München gegründet. Es handelt sich um eine Vereinigung aus Künstlern, Architekten, Kunsthandwerkern, Industriellen, Kaufleuten und Schriftstellern, die sich als Protestbewegung zum Historismus gegen die Entfremdung des Produktes vom Schaffenden stellte. Mit den Prinzipien der Materialgerechtigkeit, Zweckmäßigkeit, Gediegenheit und Nachhaltigkeit unterstützte der Deutsche Werkbund die künstlerische, sittliche und soziale Erneuerung. Unter seinen Mitgliedern waren bekannte Architekten wie Ludwig Mies van der Rohe, Bruno Taut, Hans Scharoun, Hugo Häring und auch Walter Gropius, der die Ideen und Intentionen des Deutschen Werkbundes in das 1919 von ihm gegründeten Bauhaus einfließen ließ.



Linienstraße, Berlin-Mitte

Baujahr 1933 bis 1935

215 Wohnungen

Architekt: Richard Ermisch

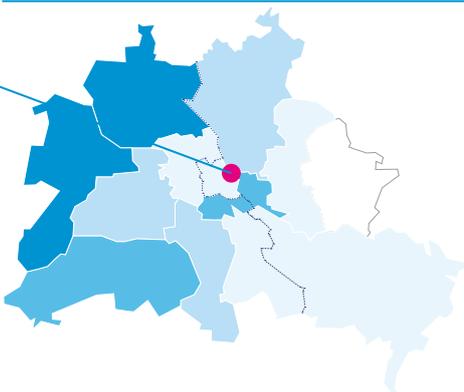


Richard Ermisch

* 17. Juni 1885 † 7. Dezember 1960

Der Architekt und Künstler Richard Ermisch wurde 1885 in Halle an der Saale als älterer von zwei Söhnen eines Gold- und Silberschmiedes geboren. Ab 1903 besuchte er die königlich-preußische Baugewerkschule zu Erfurt und zog im Jahr 1906 nach Berlin, wo er im Büro des Architekten Karl Doflein arbeitete. Ein Jahr später wechselte er in das Hochbauamt Charlottenburg, wo er sich unter der Leitung des Stadtbaurates Heinrich Seeling um den Bau von Schulgebäuden kümmerte. 1910 übernahm er die Entwurfsleitung für Krankenhäuser, 1921 wurde er zum Baurat ernannt. Kurze Zeit später begann er seine Laufbahn in der Berliner Bauverwaltung und wurde dort 1929 Oberbaurat, später Magistratsbaurat und Stadtbaudirektor. 1950 ging Richard Ermisch in den Ruhestand. Zu Beginn der 1920er Jahre waren seine Werke stark von expressionistischen Strömungen beeinflusst. Charakteristische Gestaltungselemente dieser Zeit waren vor- und zurückspringende Fassaden und Fensterfronten, Zacken, Spitzen, Erker, Türme, gebrochene Linien und Zickzackmuster. Ende der 1920er Jahre wandte sich Ermisch der Neuen Sachlichkeit zu. Glatte, abstrakt wirkende Wän-

de, knappe Umriss, waagerechte Gliederungen und flache Dächer prägten nun die Architektenentwürfe. Das in den Jahren 1929 und 1930 errichtete Strandbad in Wannsee ist eines der Hauptwerke von Richard Ermisch. Der Bau entspricht durch seine funktionsorientierte und zweckmäßige Gestaltung dem Leitgedanken, der damals in der Neuen Sachlichkeit gültig war: „Form folgt Funktion“. Eine Zäsur markierte das Jahr 1933: Der Stil der Neuen Sachlichkeit stand im Widerspruch zur neuen politischen Weltanschauung und so wurde die Formensprache der Entwürfe wieder unauffälliger. Das Wohnensemble in Berlin-Mitte neben der Berliner Volksbühne, von Richard Ermisch entworfen und in den Jahren 1934 und 1935 gebaut, zeigt diese Zurückhaltung (siehe Fotos). Die meisten Gebäude mit staatlichen oder repräsentativen Funktionen wurden in den Folgejahren in monumentalem Stil mit modernen und neoklassischen Elementen errichtet. Die beiden bekannten Ermisch-Werke Rathaus Tiergarten in Berlin-Moabit und die 35 Meter hohe monumentale Haupthalle auf dem Messegelände am Funkturm tragen diese Stilmerkmale.



Expressionistische Architektur

Die Phase der expressionistischen Architektur reichte vom Ende des Ersten Weltkriegs bis zum Anfang der 1930er Jahre. In der Gestaltung bildete sie zwar einen Gegensatz zu der stilistischen Klarheit, Strenge und Wucht der Neuen Sachlichkeit, nicht aber in ihrer Auffassung von Architektur als Ausdruck von Emotion. Die Merkmale des Expressionismus sind runde geschwungene oder gezackte, teils spitzwinklige Formen. Die Fassaden tragen Ornamente und Reliefs, teils mit Einflüssen aus dem Jugendstil, teils ergänzt um Skulpturen. Bevorzugte Materialien waren Backstein und später Beton. Ab den 1930er Jahren wurde der Expressionismus in der Kunst politisch unterdrückt, während er in der Architektur relativ unangetastet blieb.



**GSW-Zentrale,
Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg**

Jahre des Neubaus: 1995 bis 1999
24.500 m² Büro- und Ladenfläche
Architekten: Sauerbruch Hutton



Louisa Hutton

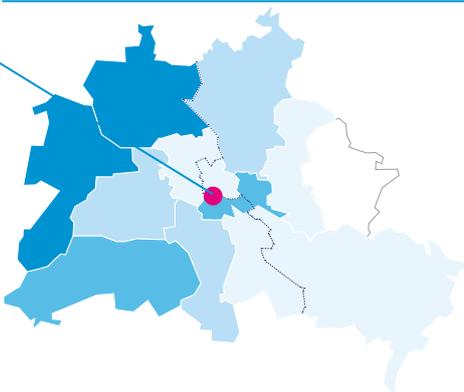
* 21. November 1957

Matthias Sauerbruch

* 4. Februar 1955

Louisa Hutton und Matthias Sauerbruch lernten sich während ihres Studiums an der Architectural Association in London kennen. Nachdem Louisa Hutton für Alison und Peter Smithson gearbeitet hatte und Matthias Sauerbruch für das Office for Metropolitan Architecture von Rem Koolhaas tätig war, gründeten sie ihr gemeinsames Büro Sauerbruch Hutton in London. Nach diversen Aufträgen über den Umbau von Häusern in London wurden sie 1990 schlagartig international bekannt, als sie den Wettbewerb für die GSW-Hauptverwaltung in Berlin gewannen. Das Gebäude befindet sich nahe dem ehemaligen Mauerstreifen unweit des Checkpoint Charlie. Es ist das weltweit erste ökologische Hochhaus und eines der auffälligsten Neubauprojekte im Berlin der Nachwendezeit. Der preisgekrönte Entwurf von Sauerbruch Hutton ist heute unter anderem Teil der Sammlung des Museum of Modern Art in New York. Seit 1991 hat das gemeinsame Büro von Louisa Hutton und Matthias

Sauerbruch seinen Hauptsitz in Berlin und ist inzwischen auf 90 Mitarbeiter angewachsen. Mit dem Umweltbundesamt in Dessau und dem 2008 fertiggestellten Museum Brandhorst in München schafften Sauerbruch Hutton weitere Meilensteine für nachhaltiges Bauen. Ihr Hochhaus für die Kreditanstalt für Wiederaufbau in Frankfurt wurde durch den Council of Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH) 2011 zum „Best Tall Building Worldwide“ ernannt. Sauerbruch Hutton haben in den 20 Jahren ihres bisherigen Schaffens die Farbe als Gestaltungsmittel der Architektur neu definiert. In den polychromen Fassaden ihrer Gebäude verdichten sich die Farben, Formen und Energien der umgebenden Stadt. Als Bild und Skulptur zugleich lassen die Fassaden die komplexe technische Realität der Gebäude hinter der sinnlichen Erfahrung von Farbe und Raum verschwinden. Die Entwürfe von Sauerbruch Hutton stellen sich den Ansprüchen der Nachhaltigkeit und entwickeln gleichzeitig eine klare Ästhetik.



Nachhaltiges Bauen

Die Baubranche ist eine der ressourcenintensivsten Branchen und entfaltet durch die lange Lebensdauer von Bauwerken besonders langfristige Auswirkungen. Nachhaltiges Bauen bedeutet, die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales in jeder Lebensphase eines Gebäudes zu betrachten und sorgfältig auszubalancieren – von der Errichtung über die Nutzung bis zum Rückbau. Nachhaltiges Bauen bedeutet, die Gebäude sensibel in das städtische Umfeld einzubetten, den Nutzern über mehrere Generationen ein Maximum an Gesundheit, Wohlbefinden und Identifikation zu bieten und eine technische Qualität zu sichern, welche die Ressourcen schont.



An die Aktionäre

- 16 Brief des Vorstands**
- 20 Portrait des Vorstands**
- 22 Highlights im Geschäfts- und Börsenjahr**
- 24 Geschichte der GSW**
- 26 Aktie**
 - 27 Das Börsenjahr 2012
 - 28 Investor Relations
 - 28 Hauptversammlung
 - 29 Finanzkalender
 - 29 IR-Kontakt
- 30 Unternehmensziele und Strategie**
 - 30 Bewährtes erhalten – neue Chancen nutzen
- 31 Unternehmerische Verantwortung und Nachhaltigkeit**
- 33 Bericht des Aufsichtsrats**
- 37 Corporate Governance-Bericht**
 - 40 Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte
 - 40 Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289a HGB
 - 40 Entsprechenserklärung gem. § 161 Abs. 1 AktG
 - 41 Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über die gesetzlichen Anforderungen hinaus angewandt werden
 - 43 Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise ihrer Ausschüsse
- 45 Entwicklung des Immobilienportfolios**
 - 45 Überblick
 - 45 Portfolioübersicht
- 53 Finanzierung**
 - 53 Entwicklungen im Jahr 2012
 - 53 Finanzierungsstruktur
 - 54 Covenants



| ANDREAS SEGAL
Finanzvorstand

| THOMAS ZINNÖCKER
Vorstandsvorsitzender

| JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
Vorstand

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

wir können auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2012 zurückblicken. Die GSW hat sich am Kapitalmarkt als ein solides und erfolgreiches MDAX-Unternehmen etabliert. Dazu haben die erfolgreiche Kapitalerhöhung im April, die Platzierung einer Wandelanleihe im November sowie die werterhöhende Akquisition von rd. 7.000 Wohnungen bis Ende des Jahres beigetragen. Seit dem Börsengang im April 2011 sind wir sowohl qualitativ als auch quantitativ gewachsen und konnten alle gesetzten und kommunizierten Ziele erreichen.

Ein Teil des Erfolges ist sicherlich auf die kontinuierliche Verbesserung des Marktumfelds in Berlin zurückzuführen. Die Berliner Wirtschaft ist auch im Jahr 2012 weiter gewachsen; die Region gehört damit zu den wachstumsstärksten Bundesländern Deutschlands. Sinkende Arbeitslosenzahlen, steigende Realeinkommen und eine deutliche Bevölkerungszunahme bilden dabei das Fundament. Dieses hatte auch positive Implikationen für den Berliner Immobilienmarkt. Sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen wurden im vergangenen Jahr stark nachgefragt. Auch die Neubautätigkeit entwickelt sich positiv, sie kann dem stetigen Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum jedoch nicht gerecht werden. Die Konsequenz: Die Miet- und Kaufpreise sind über alle Preissegmente hinweg auch im Jahr 2012 gestiegen. Das bestätigt auch unser aktueller Wohnmarktreport 2013 für Berlin, den wir mittlerweile zum neunten Mal in Zusammenarbeit mit dem Immobiliendienstleistungsunternehmen CBRE veröffentlichen. Auf der Grundlage sachlicher und fundierter Analyse ist erkennbar, dass sich der Berliner Wohnungsmarkt zwar deutlich positiv entwickelt, zwischen den Mikrolagen im Einzelnen aber große Unterschiede bestehen und in jedem Stadtteil auch noch günstiger Wohnraum vorhanden ist.

Als Eigentümer und Bewirtschafter eines Immobilienportfolios mit einem Wert von über 3,3 Mrd. EUR wissen wir um die Kapitalintensität und die langfristigen Investitionszyklen unseres Geschäfts. Unser Erfolg basiert dabei vor allem auf den Prinzipien einer nachhaltigen Unternehmensführung, die den dauerhaften Unternehmensfortbestand in den Mittelpunkt unseres Handelns stellt. Wir haben diese Prinzipien in unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht vorgestellt, der Anfang des Jahres veröffentlicht wurde.

Unser Geschäftsmodell fokussiert sich auf die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien für ein breites Berliner Bevölkerungssegment. Auf der Grundlage hoher operativer Standards und einer konservativen Finanzierungsstruktur sind die geschäftsimmanenten Risiken relativ niedrig und werden angemessen verzinst. Unser Ziel ist es, nachhaltiges Wachstum mit einer attraktiven Dividendenpolitik zu kombinieren, um für unterschiedliche Investorenbedürfnisse aufgestellt zu sein.

Die folgenden Ereignisse haben im Jahr 2012 dazu beigetragen, auf unserem Weg einen weiteren Schritt voranzukommen:

- Ende April 2012 haben wir eine Kapitalerhöhung erfolgreich durchgeführt. Dabei wurden rd. 9,5 Mio. nennwertlose Stückaktien platziert und dadurch Mittelzuflüsse von rd. 191 Mio. EUR generiert.

- Mit Emission am 15. November 2012 haben wir erstmals eine Wandelanleihe am Kapitalmarkt erfolgreich platziert. Diese hat eine Laufzeit von sieben Jahren und verbrieft einen Coupon von jährlich zwei Prozent. Aus der Transaktion sind der Gesellschaft flüssige Mittel von ca. 180 Mio. EUR zugeflossen. Damit konnten wir erneut unsere Finanzierungsfähigkeit unter Beweis stellen.
- Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir mit diesen Mitteln unseren Expansionskurs fortgesetzt und insgesamt 7.000 Wohneinheiten dazu erworben, deren Mieterträge das Unternehmensergebnis ab 2013 positiv beeinflussen werden. Insgesamt bewirtschafteten wir zum Jahreswechsel mit rd. 60.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten eines der größten Immobilienportfolien in Berlin.
- Auf unserer ersten ordentlichen Hauptversammlung als börsennotierte Gesellschaft am 28. Juni 2012 wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 0,90 EUR pro dividendenberechtigter Aktie beschlossen und anschließend ausgezahlt.
- Mit dem Verkauf der BWG Anfang Oktober an die STRABAG haben wir uns vom Segment der Immobilienverwaltung für Dritte getrennt. Damit setzen wir die Konzentration auf unser Kerngeschäft konsequent fort: die nachhaltige Bewirtschaftung unseres eigenen Mietwohnungsbestands.

Auch in operativer Hinsicht verlief das vergangene Jahr äußerst erfolgreich. Im Geschäftsjahr 2012 stiegen unsere Mieterlöse um rd. 19,0 Mio. EUR auf 202,1 Mio. EUR – ein deutliches Plus von 10,4 %. Wesentlicher Einflussfaktor dafür war der Erwerb eines Immobilienportfolios im vierten Quartal 2011, welches in 2012 ganzjährig ergebnisrelevant wurde. Auch haben die im Vergleich zum Vorjahr höheren Durchschnittsmieten und der geringere Leerstand zu dieser Ergebnisverbesserung beigetragen. Insgesamt stieg das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung im Vergleich zu 2011 um rd. 13,4 % auf 160,0 Mio. EUR. Dabei konnten wir den Leerstand um 0,7 Prozentpunkte auf 2,7 % erneut deutlich reduzieren, die monatliche Ist-Nettokaltmiete stieg im selben Zeitraum um 2,8 % auf 5,22 EUR pro Quadratmeter. Erwähnenswert ist auch das außergewöhnlich gute Vertriebsergebnis: Aufgrund der derzeit überaus guten Nachfrage nach Berliner Immobilien konnten wir unser Vertriebsergebnis um 6,3 Mio. EUR auf 9,6 Mio. EUR steigern.

Besonders erfreulich entwickelte sich die für die Dividendenzahlung 2012 relevante Kennzahl Funds from Operations (FFO I). Der FFO I erhöhte sich um 13,5 % und lag mit 64,2 Mio. EUR dank einmaliger Sondereffekte leicht über unserer Prognose. Die positive Entwicklung des operativen Geschäfts und der Marktmieten wurden auch im Bewertungsergebnis von 76,4 Mio. EUR reflektiert und wirkten sich positiv auf das wirtschaftliche Eigenkapital des GSW-Konzerns aus. Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) erhöhte sich bis zum Ende des Geschäftsjahres um rd. 25,1 % auf 1.526,2 Mio. EUR. Dies entspricht einem Wert von 30,21 EUR je Aktie zum 31. Dezember 2012.

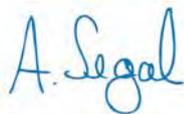
Diese Erfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr wären allerdings nicht ohne das Vertrauen unserer Aktionäre möglich gewesen. Dafür möchten wir uns ausdrücklich bedanken. Aufgrund des guten Geschäftsverlaufs und positiver Sondereffekte, wie beispielsweise dem Verkauf der BWG, werden wir der Hauptversammlung am 18. Juni 2013 vorschlagen, die Dividendenzahlung je Aktie konstant zu halten und damit erneut eine Dividende in Höhe von 0,90 EUR je Aktie auszuzahlen.

Im Zuge unseres konsequenten Wachstumskurses hat sich der Personalbestand der GSW um ca. 5 % auf 337 Mitarbeiter erhöht. Neben der Rekrutierung hochkarätiger Fachspezialisten und Führungskräfte aus anderen Branchen wie Banken, Wirtschaftsprüfung und Beratung legen wir auf die zielgerichtete Qualifizierung und Weiterbildung unserer Mitarbeiter und die Entwicklung unserer jungen Nachwuchskräfte besonderen Wert. Wir bieten eine marktadäquate und leistungsorientierte Vergütung sowie ein Arbeitsumfeld, welches die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben unterstützt. Dafür werden wir in allen Aktivitäten durch ein hohes persönliches Engagement unserer Führungskräfte und Mitarbeiter unterstützt, wofür wir besonders dankbar sind.

Zu guter Letzt haben wir auch unseren Mietern zu danken. Viele sind uns bereits über viele Jahre verbunden. Bei unseren zahlreichen Engagements in Nachbarschafts- und Sozialeinrichtungen konzentrieren wir uns insbesondere auf Konzepte für Kinder und Jugendliche sowie die aktive Förderung der ausgeglichenen Entwicklung von Berliner Stadtquartieren.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren, unser Unternehmen hat sich 2012 sehr gut entwickelt und die Grundlagen für eine weitere erfolgreiche Zukunft geschaffen. Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre des Geschäftsberichts. Für Anregungen, Fragen und Hinweise stehen Ihnen die bekannten Ansprechpartner zur Verfügung.

Berlin, im März 2013



ANDREAS SEGAL
Finanzvorstand



THOMAS ZINNÖCKER
Vorstandsvorsitzender



JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
Vorstand

Portrait des Vorstands

Thomas Zinnöcker, Vorstandsvorsitzender (Jahrgang 1961)

Akademischer Abschluss: Diplom-Kaufmann

In der Immobilienwirtschaft tätig seit: 1995

Stationen und Funktionen in der Immobilienwirtschaft:

- 1995-2001: Geschäftsführer der Krantz TKT GmbH und später Vorsitzender der Geschäftsführung
- 2001-2004: Mitglied der Geschäftsführung der Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH

Stationen bei der GSW:

- 2005-2010: Vorsitzender der Geschäftsführung, CEO
- seit 2010: Vorsitzender des Vorstands, CEO

Jörg Schwagenscheidt, Vorstand (Jahrgang 1964)

Akademischer Abschluss: Immobilienökonom (ebs European Business School), Fellow der RICS

In der Immobilienwirtschaft tätig seit: 1990

Stationen und Funktionen in der Immobilienwirtschaft:

- 1991-1996 Regionalleiter NRW der Dr. Lübke Immobilien GmbH, Prokurist
- 1996-1997 Geschäftsführer der DB Immobilien GmbH
- 1998-1999 Mitglied der Geschäftsleitung der BBT Bau-Boden Treuhand GmbH & Co. KG
- 1999-2006 Leiter der Niederlassungen Gelsenkirchen und Essen der Viterra AG / Deutsche Annington GmbH, Prokurist

Stationen bei der GSW:

- 2006-2010: Mitglied der Geschäftsführung, COO
- seit 2010: Mitglied des Vorstands, COO

Andreas Segal, Finanzvorstand (Jahrgang 1969)

Akademischer Abschluss: Zweite Juristische Staatsprüfung

In der Immobilienwirtschaft / Finanzwirtschaft tätig seit: 2000

Stationen und Funktionen in der Immobilienwirtschaft/Finanzwirtschaft:

- 2000-2003 Mergers & Acquisitions der Commerzbank AG
- 2003-2006 Mitglied der Geschäftsleitung der ProMarkt Handels GmbH
- 2003-2006 Kaufmännischer Geschäftsführer der Wegert Holding GmbH

Stationen bei der GSW:

- 2006: Leiter Finanzierung
- 2006-2007: Leiter Controlling und Finanzierung
- 2007-2008: Mitglied der Geschäftsleitung, CFO
- 2008-2010: Mitglied der Geschäftsführung, CFO
- seit 2010: Mitglied des Vorstands, CFO



„Nach dem Ausstieg unserer Altgesellschafter zum Jahresanfang 2012 haben wir das in uns gesetzte Vertrauen gerechtfertigt. Unsere Aktionäre profitierten insbesondere von der erstmaligen Zahlung einer Dividende von 0,90 EUR je Aktie sowie einem Kursanstieg um mehr als 45 %, womit wir sogar die Entwicklung des MDAX übertroffen haben.“

Thomas Zinnöcker,
Vorstandsvorsitzender der GSW Immobilien AG

„In 2012 erfreute sich der Berliner Markt für Wohnimmobilien weiterhin großer Beliebtheit. Wir haben mit dem Zukauf von 7.000 Wohnungen den Wachstumskurs beibehalten und unseren Wohnungsbestand um mehr als 10 % ausgebaut.“

Jörg Schwagenscheidt,
Vorstand der GSW Immobilien AG

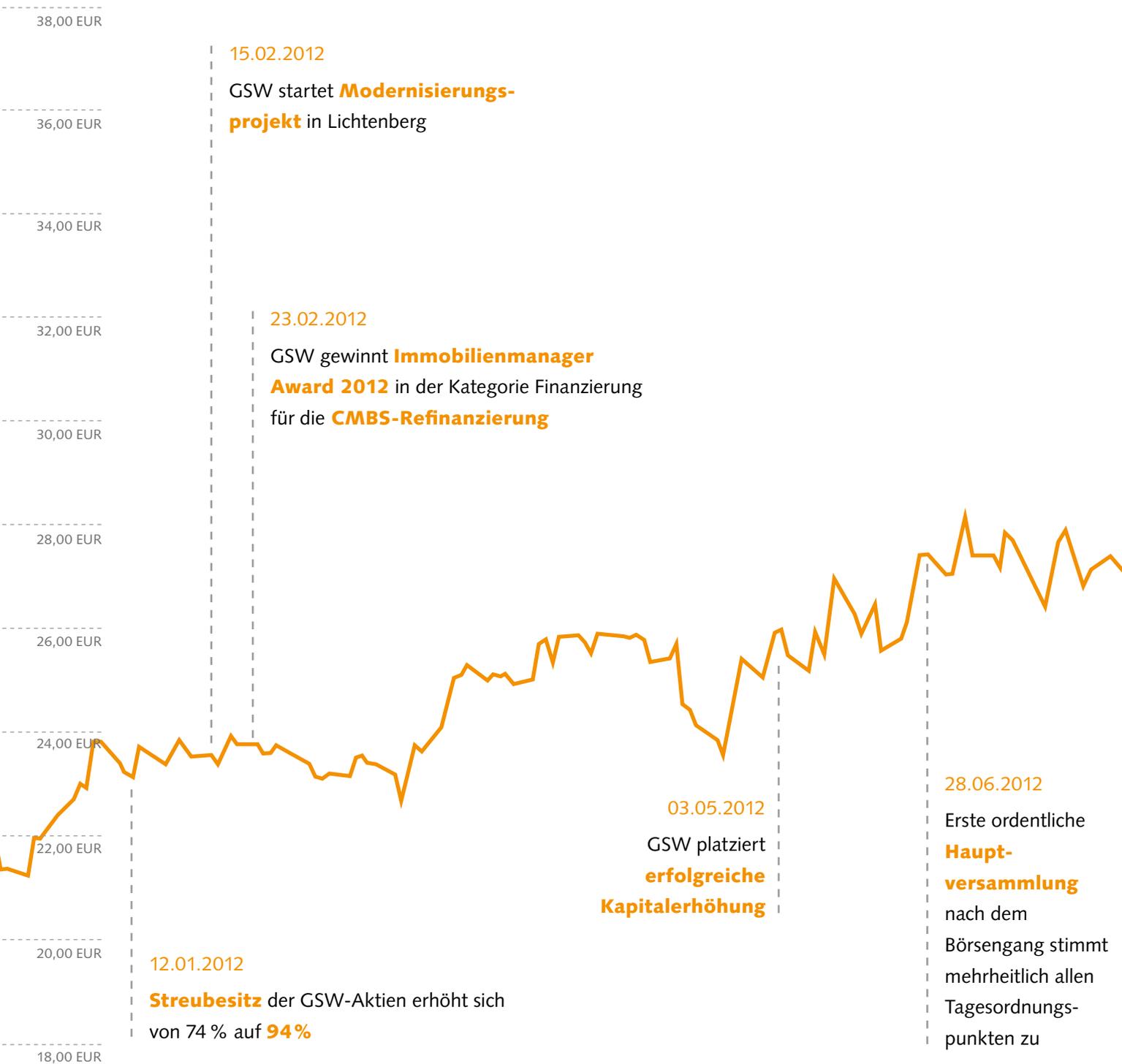


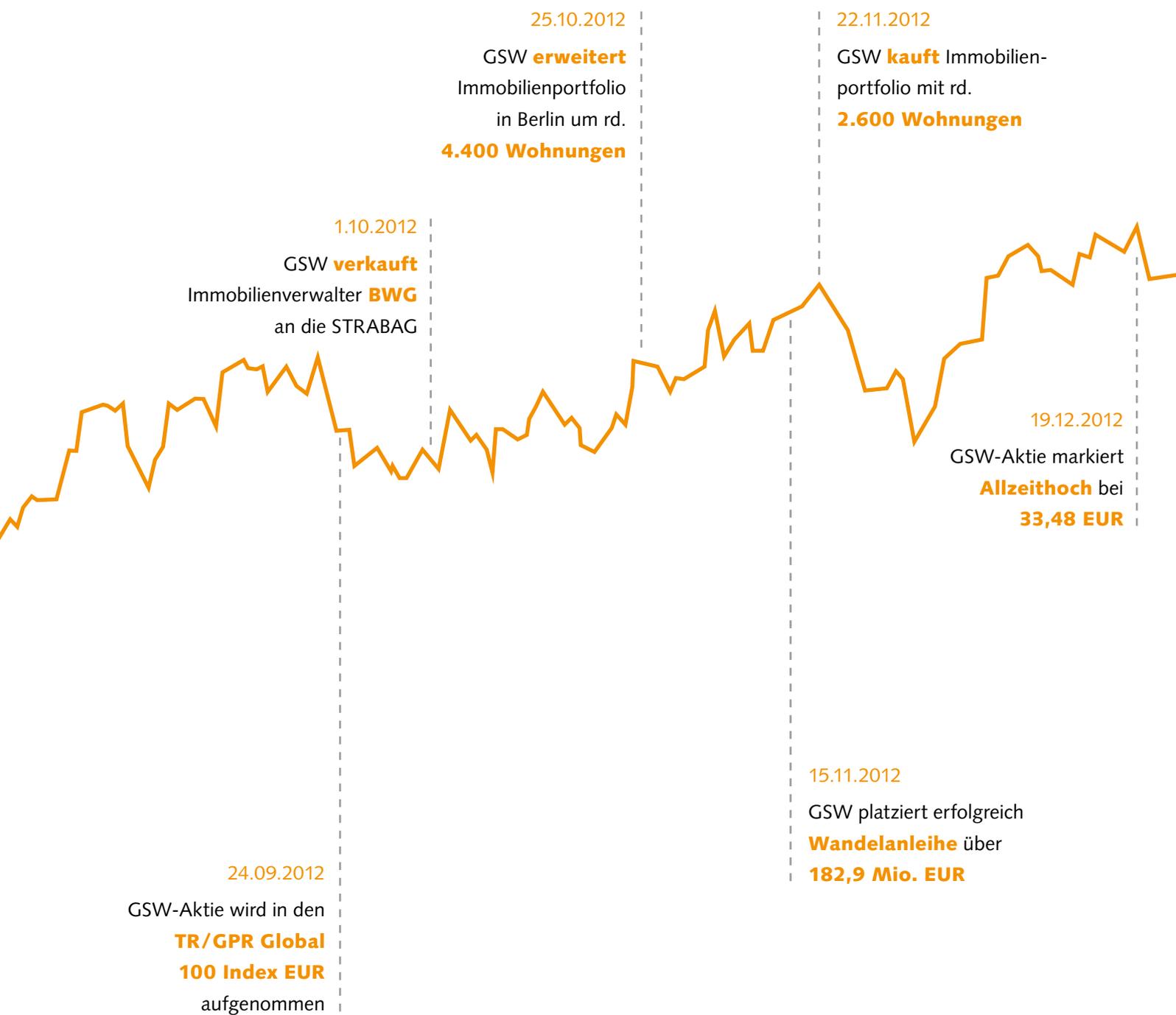
„In 2012 konnte die GSW eine erfolgreiche Kapitalerhöhung und eine Wandelanleihe zu attraktiven Konditionen platzieren. Beide Male setzten die Investoren großes Vertrauen in unser Geschäftsmodell.“

Andreas Segal,
Finanzvorstand der GSW Immobilien AG



Highlights im Geschäfts- und Börsenjahr 2012





Geschichte der GSW

2012

Wachstum um 7.000 Wohneinheiten mittels zweier erfolgreicher Kapitalmaßnahmen realisiert

2011

Erfolgreicher Börsengang der GSW Immobilien AG, schneller Aufstieg in den MDAX

2010

Änderung der Rechtsform in GSW Immobilien AG

2004

Verkauf der GSW an die Finanzinvestoren Whitehall und Cerberus durch das Land Berlin

1992 bis 1993

GSW erhält Großteil der Wohnungen zurück, die durch die Teilung der Stadt verloren gegangen waren

1961 bis 1979

Errichtung zahlreicher Großsiedlungen, u. a. das „Springprojekt“ in Kreuzberg mit 1.300 Wohnungen, Teilbereiche der Großsiedlung an der Falkenseer Chaussee in Spandau mit 2.540 Wohnungen und der „Thermometer-Siedlung“ in Lichterfelde

1948

Mit Spaltung der Stadt in Ost und West verliert die GSW fast die Hälfte ihres Wohnungsbestands

1945

Kriegsende: Gesamter Immobilienbestand der GSW ist beschädigt. 11.200 der 53.000 Wohnungen sind zerstört

1937

Zusammenschluss von acht bis dahin selbstständigen städtischen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaften unter dem Dach der GSW

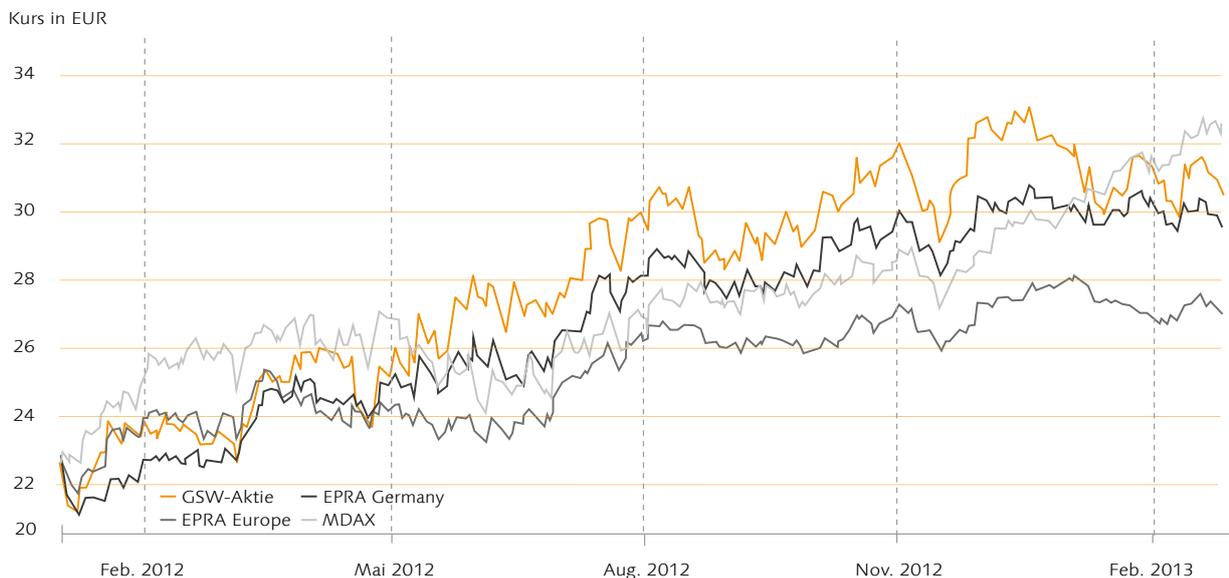
1924

Gründung der GSW als städtische „Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin mbH“ durch die Stadt Berlin und den preußischen Staat



Aktie

KURSVORLAUF



STAMMDATEN DER AKTIE

Branche	Immobilien
ISIN	DE000GSW1111
WKN	GSW111
Börsenkürzel	GIB
Reuters	GIBG.DE
Bloomberg	GIB:GR
Erstnotiz	15. April 2011
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Frankfurter Wertpapierbörse XETRA Regulierter Markt der Berliner Börse
Indizes	MDAX FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Serie GPR 250, STOXX Europe 600 TR/GPR Global 100 Index EUR
Designated Sponsors	Deutsche Bank Goldman Sachs International DZ Bank

AKTIENKENNZAHLEN

	2012	2011
Grundkapital (in EUR)	50.526.314	41.052.630
Anzahl der Aktien per 31. Dezember (in Stück)	50.526.314	41.052.630
Schlusskurs per 31. Dezember (XETRA, in EUR)	32,00	22,40
Höchstkurs (XETRA, in EUR)	33,48	24,71
Tiefstkurs (XETRA, in EUR)	21,19	19,55
Marktkapitalisierung per 31. Dezember (in EUR)	1.616.842.048	919.578.912
Durchschnittliches Tagesvolumen (XETRA, in EUR)	3.415.065	2.013.059
Dividende je Aktie (in EUR)	0,90	-

Das Börsenjahr 2012

Im Jahr 2012 blieben die Kapitalmärkte volatil, entwickelten sich aber trotz der Schuldenkrise im Euroraum insgesamt positiv. Der DAX verzeichnete nach einem guten Jahresauftakt Anfang Juni ein Zwischentief mit unter 6.000 Punkten, von dem er sich in der zweiten Jahreshälfte wieder erholte. Am 20. Dezember schrieb er mit 7.672 Punkten sein Jahreshoch und zugleich den höchsten Wert der vergangenen fünf Jahre. Noch besser entwickelte sich der MDAX: Mit 12.086 Punkten wies er am 19. Dezember den höchsten Stand seit seiner Einführung im Jahr 1996 auf. Gestützt wurde diese positive Entwicklung vor allem durch die Entscheidung der EZB, unbegrenzt Anleihen europäischer Krisenstaaten aufzukaufen.

Deutlich besser als der Gesamtmarkt entwickelte sich die GSW-Aktie: Mit einem Schlusskurs von 32,00 EUR notierte sie am 28. Dezember 2012 um 42,2 % höher als zu Jahresbeginn (22,50 EUR); ihr Jahrestief von 21,19 EUR am 9. Januar ließ sie damit weit hinter sich. Dagegen schlossen DAX und MDAX bei 7.612 und 11.914 Punkten und damit um 25,3 % bzw. 30,7 % höher als zu Jahresbeginn. Die Marktkapitalisierung der GSW lag am 31. Dezember 2012 bei rd. 1.617 Mio. EUR.

Zu Beginn des Börsenjahres 2013 gab das Papier der GSW etwas nach. Der Kurs der Aktie lag zum 28. Februar 2013 mit 30,53 EUR um 7,5 % unter dem Schlusskurs des Jahres 2012.

Bereits im Januar 2012 platzierten die ehemals größten Anteilseigner Cerberus und Whitehall jeweils etwa 4 Mio. Aktien der GSW erfolgreich am Kapitalmarkt. Der Streubesitz der Aktie liegt seitdem laut Definition der Deutschen Börse AG bei 94 %.

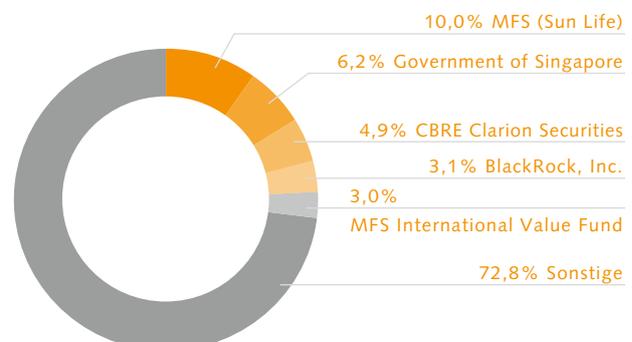
Zum 27. April 2012 wurde das Grundkapital der GSW im Zuge einer Kapitalerhöhung durch die Ausgabe neuer Aktien um 9.473.684 EUR erhöht. Die Anzahl der Stammaktien beläuft sich seither auf 50.526.314 Stück. Alle neuen Aktien waren bereits für das Geschäftsjahr 2011 voll dividendenberechtigt; die bestehenden Aktionäre konnten sie bei einem Bezugsverhältnis von 13:3 zu einem Bezugspreis von 21,30 EUR je Aktie erwerben. Insgesamt konnten 99,7 % der neuen Aktien durch Ausübung des Bezugsrechts

platziert werden. Die neuen Aktien, für die keine Ausübung der Bezugsrechte erfolgte, wurden über die Börse veräußert. Am 3. Mai 2012, dem Tag der Notierung der neuen Aktien, lag die Aktie mit 26,05 EUR bereits deutlich über dem Emissionspreis der Kapitalerhöhung.

Mit der Kapitalerhöhung erzielte die GSW Immobilien AG einen Bruttoemissionserlös von 201,8 Mio. EUR, der mittlerweile zum weiteren Ausbau des Immobilienportfolios und damit einer Stärkung der Marktposition genutzt wurde. Die erfolgreiche Platzierung der neuen Aktien sowie die große Akzeptanz bei den Altaktionären belegen das Vertrauen des Kapitalmarkts in die Stabilität und Kontinuität des Geschäftsmodells der GSW.

Das Gewicht der GSW im MDAX betrug per 28. Februar 2013 1,5 %. Seit April 2011 ist die GSW-Aktie zudem in mehreren Immobilienaktienindizes vertreten, die von der European Public Real Estate Association (EPRA) und der National Association of Real Estate Investment Trust (NAREIT) berechnet werden. Dabei entwickelte sich die Aktie der GSW stärker als die Indizes EPRA Europe und EPRA Germany, in denen die GSW zum 28. Februar 2013 mit einem Gewicht von 1,4 % bzw. 14,7 % vertreten ist. Beide Indizes sind wichtige Benchmarks für die Anlagestrategie internationaler institutioneller Investoren und legten im Jahr 2012 um 22,6 % bzw. 33,0 % zu. Darüber hinaus ist die GSW-Aktie mit Wirkung zum 24. September 2012 in den TR/GPR Global 100 Index EUR aufgenommen worden.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM STICHTAG 28.02.2013



Investor Relations

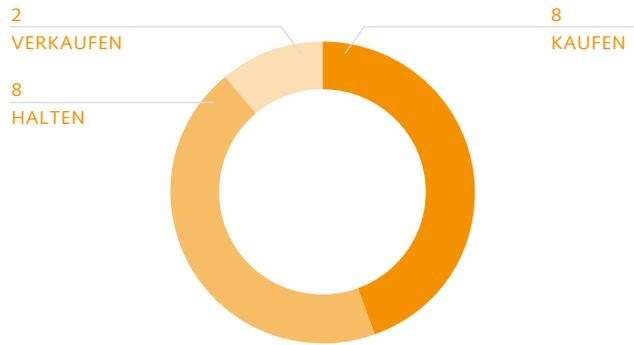
Ziel der Investor-Relations-Aktivitäten der GSW ist es, das Vertrauen der Aktionäre, Investoren, Finanzanalysten und -journalisten sowie aller weiteren Kapitalmarktteilnehmer zu festigen und auszubauen. Die GSW pflegt einen offenen, kontinuierlichen und intensiven Austausch mit dem Kapitalmarkt und der interessierten Öffentlichkeit.

Im Bereich „Investor Relations“ auf der Internetseite der GSW finden die Besucher daher ein umfangreiches Informationsangebot: Dort stehen neben den Finanzpublikationen, Pflicht- und Pressemeldungen und Aktieninformationen auch Präsentationen sowie das Factsheet zur Verfügung. Darüber hinaus werden Informationen zur GSW, zur Hauptversammlung und zur Corporate Governance geliefert. Bei der Veröffentlichung von Geschäftszahlen finden am Tag der Veröffentlichung Webcasts statt.

Im Jahr 2012 haben der Vorstand und das IR-Team der GSW an 18 Roadshows und 11 Kapitalmarktkonferenzen im In- und Ausland teilgenommen – unter anderem in Frankfurt am Main, München, London, Amsterdam, Zürich und New York. Dabei konnte die GSW einer Vielzahl von Investoren ihr attraktives Geschäftsmodell mit der Fokussierung auf die Bestandshaltung von Wohnimmobilien in der Metropole Berlin präsentieren. Zudem fanden für interessierte Investoren und Analysten zahlreiche Property-Touren durch das Immobilienportfolio statt.

Analysten und Investoren bestätigen der GSW den umfangreichen Informationsgehalt und die hohe Qualität ihrer Finanzkommunikation. Die positive Wahrnehmung und das große Interesse des Kapitalmarkts zeigen sich auch darin, dass der GSW-Titel von derzeit 18 Research-Häusern regelmäßig analysiert wird und im Berichtsjahr 7 Analysten die Coverage neu aufgenommen haben. Eine große Mehrheit der Analysten empfiehlt zum derzeitigen Zeitpunkt, die GSW-Aktie zu kaufen oder zu halten; nur 2 Research-Häuser raten zum Verkauf des Papiers. Die Kursziele der Analysten liegen zwischen 25 EUR und 36,70 EUR.

ANALYSTENEMPFEHLUNGEN ZUM STICHTAG 28.02.2013



Die professionelle Zusammenarbeit mit Investoren und Analysten sowie das positive Feedback auf ihre Finanzkommunikation spornen die GSW dazu an, den offenen Dialog mit allen Kapitalmarktteilnehmern auch in den kommenden Jahren weiter zu intensivieren. Auch im Jahr 2013 wird die GSW auf zahlreichen Roadshows und Konferenzen vertreten sein.

Hauptversammlung

Die erste ordentliche Hauptversammlung nach dem Börsengang im April 2011 fand am 28. Juni 2012 in Berlin statt. Die Hauptversammlung stimmte allen Tagesordnungspunkten mehrheitlich zu; unter anderem entlastete sie Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2011 mit 99,99 % Zustimmung. Nahezu einstimmig wurde zudem die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 0,90 EUR auf jede dividendenberechtigte Stückaktie beschlossen. Das entspricht einem Gesamtbeitrag von rd. 45,5 Mio. EUR. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittspreis 2011 von 21,80 EUR ergibt sich eine Dividendenrendite von 4,1 %. Mit deutlicher Mehrheit beschloss die Hauptversammlung zudem eine Verkleinerung des Aufsichtsrats von neun auf sechs Mitglieder. Frau Gisela von der Aue, Justizsenatorin des Landes Berlin a. D., wurde als sechstes Mitglied in den Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG gewählt. Nähere Informationen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats sind auf Seite 150 dieses Geschäftsberichts dargestellt.

Bedingtes und genehmigtes Kapital

Um den künftigen Wachstumskurs und die finanzielle Flexibilität der GSW dauerhaft zu sichern, hat die Hauptversammlung mit Mehrheiten von 92,38 % bzw. 89,78 % ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von 17 Mio. EUR und ein bedingtes Kapital in Höhe von 7,5 Mio. EUR beschlossen.

Das genehmigte Kapital ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital der GSW mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. Juni 2017 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 17 Mio. EUR zu erhöhen. Dazu können bis zu 17 Mio. neue auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlagen ausgegeben werden. Grundsätzlich wird den Aktionären das gesetzliche Bezugsrecht auf die neuen Aktien gewährt; der Vorstand kann es jedoch mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausschließen. Das bedingte Kapital hat einen Umfang von 7,5 Mio. EUR. Bis zum 27. Juni 2017 dürfen einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und / oder auf den Namen lautende Wandel- und / oder Optionsschuldverschreibungen und / oder Genussrechte und / oder Gewinnschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 250 Mio. EUR ausgegeben werden.

Davon hat die GSW bereits Gebrauch gemacht und am 15. November 2012 Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von 182,9 Mio. EUR und einer Laufzeit bis November 2019 im Rahmen einer Privatplatzierung an ausschließlich institutionelle Anleger außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan ausgegeben. Nähere Informationen zur Emission der Wandelanleihe sind den Seiten 53f. dieses Geschäftsberichts zu entnehmen.

Finanzkalender

FINANZKALENDER

22. März 2013	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012
22.–24. April 2013	Roadshow (London)
25. April 2013	Roadshow (Amsterdam)
15. Mai 2013	Zwischenbericht Q1-2013
29. Mai 2013	Kempen European Property Seminar (Amsterdam)
18. Juni 2013	Hauptversammlung (Berlin)
15. August 2013	Zwischenbericht H1-2013
15. November 2013	Zwischenbericht 9M-2013

IR-Kontakt

Sebastian Jacob

E-Mail: ir@gsw.de

Telefon: +49 (0) 30 2534-1882

René Bergmann

E-Mail: ir@gsw.de

Telefon: +49 (0) 30 2534-1362

Kati Pohl

E-Mail: ir@gsw.de

Telefon: +49 (0) 30 2534-1340

Unternehmensziele und Strategie

Bewährtes erhalten – neue Chancen nutzen

Berlin ist in Westeuropa die Stadt mit dem größten Mietwohnungsmarkt. Seit sieben Jahren steigt die Einwohnerzahl kontinuierlich und jüngsten Prognosen zufolge rechnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit einem weiteren Zuwachs um eine Viertel Mio. Berliner Einwohner auf 3,75 Mio. Einwohner bis zum Jahr 2030. Demzufolge ergeben sich gute Aussichten für die kontinuierliche Entwicklung der Wohnungsnachfrage. Mit der Vermietung und Bewirtschaftung von fast 60.000 Wohnungen ist die GSW der größte private Eigentümer von Wohnungen in der Hauptstadt. Daher erwarten wir, dass sich die soziodemografischen Rahmendaten auch positiv auf die Geschäftsentwicklung der GSW auswirken.

Das Geschäftsmodell der GSW beruht auf einer nachhaltigen Unternehmensführung, die den dauerhaften Unternehmensfortbestand in den Mittelpunkt des Handelns stellt. Mit unserer Ausrichtung auf die Bewirtschaftung von Immobilien für ein breites Bevölkerungssegment mit niedrigen und mittleren Einkommen in Berlin gehen wir bewusst ein niedriges Risikoprofil mit hoher Sicherheit und einer angemessenen Dividendenrendite für Anleger ein.

Traditionsreich und nah am Markt

Die GSW ist seit über 85 Jahren ein Teil Berlins. Traditionsbewusstsein, Wissen und Erfahrung, Markt- und Quartiersnähe sowie eine ausgewiesene Fachkompetenz in allen wohnungswirtschaftlichen Fragen zeichnen die Führungskräfte und Mitarbeiter der GSW aus. Seit dem Jahr 2007 erstellt die GSW den Wohnmarktreport Berlin, der die Entwicklungen des Berliner Wohnungsmarkts bis auf die Postleitzahlenebene abbildet. Wir verfügen über langjährige, vertrauensvolle Kontakte zu sämtlichen Stakeholdern in Berlin und am internationalen Banken- und Kapitalmarkt. Dadurch sind wir umfassend präsent und haben somit die Möglichkeit, rechtzeitig von attraktiven Investitionschancen zu profitieren.

Wohnen gerät immer mehr in den politischen Fokus

Diskussionen um bezahlbare Mieten, Nebenkostenentwicklungen, energetische Sanierungen und der knapper werdende Wohnraum in Ballungszentren rücken das Thema „Wohnen“ in den Mittelpunkt der Gespräche auf bundes-, länder- und kommunalpolitischer Ebene. Auf der einen Seite sind wir hiervon unmittelbar betroffen, auf der anderen Seite sehen wir eine Selbstverpflichtung und Verantwortung, diese Diskussion nicht nur als Betrachter zu begleiten, sondern uns aktiv in die Gestaltung einzubringen. Unser Ziel ist es, ein gegenseitiges Verständnis für die Interessen von Politik, Mietervertretern und Wohnungswirtschaft zu erreichen. Auf Basis einer so erzielten Transparenz lassen sich aus unserer Sicht langfristige stabile Rahmenbedingungen schaffen, die gesellschaftliche, ökonomische und ökologische Ansprüche sämtlicher Interessensgruppen gleichermaßen berücksichtigen. Für diesen Austausch engagieren wir uns auf Bundesebene im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., auf Landesebene im BBU, dem Verband der Berliner und Brandenburger Wohnungsunternehmen, und auf der Berliner Bezirksebene in zahlreichen Quartiersinitiativen. Mit der politischen Öffentlichkeit organisieren wir regelmäßige Treffen, um uns über die Notwendigkeiten einer ausgewogenen Wohnungspolitik für alle Bevölkerungsschichten in Berlin auszutauschen.

In diesem Umfeld zeichnen sich das Geschäftsmodell und die Strategie der GSW durch die folgenden Parameter aus:

- Standardisierte Prozesse und hohe Serviceorientierung**
 Die Vermietung und Bewirtschaftung von rd. 60.000 Wohnungen verlangen eine effiziente Organisation, ohne dabei Abstriche bei der Kundenorientierung zuzulassen. Somit sind standardisierte Prozesse die Voraussetzung für Skaleneffekte. Dies haben wir erreicht. Wir sind heute organisatorisch, technisch und personell so aufgestellt, dass wir auf der einen Seite mit jeder neuen Akquisition zusätzliche Effizienzgewinne bei der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios erzielen und auf der anderen Seite für unsere Mieter mit einer Erreichbarkeit von mehr als 95 % jeden Wochentag von 8 bis 18 Uhr zur Verfügung stehen. Mit jedem zusätzlichen Wachstum können wir unsere Kapazitäten noch besser einsetzen, um unseren Service und unsere Verlässlichkeit für Mieter und Mietinteressenten kontinuierlich weiterzuentwickeln.

- **Bewirtschaftung von eigenen Wohnimmobilien in Berlin als Kerngeschäft**

Wir konzentrieren uns auf das standardisierte Massengeschäft der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen für untere und mittlere Einkommenschichten in Berlin. Dieses Geschäft hebt sich aufgrund seiner Fragmentierung, seiner Größe und seiner positiven Dynamik im Risikoprofil deutlich und positiv von alternativen Nutzungsarten in Berlin ab. Aufgrund der gesellschaftlichen und demografischen Entwicklung ist die Nachfrage gut zu antizipieren und daher risikoarm. Aus diesem Grund gehören volatilere Zielgruppen, Nutzungsarten oder Wertschöpfungsstufen nicht zu unseren Aktivitäten. Wir konzentrieren uns als reiner Bestandhalter auf die wertschöpfenden Aktivitäten wie das Portfoliomanagement, die Neukundenakquisition, die Bestandskundenpflege, das Finanzmanagement und die Instandhaltungssteuerung, die wir allesamt mit eigenen Mitarbeitern erbringen.

- **Solide, langfristige Finanzierung auf der Eigen- und Fremdkapitalseite und modernes Finanzmanagement**

Die Bewirtschaftung von im Eigentum befindlichen Wohnungen ist ein kapitalintensives Geschäft mit langfristigen Instandhaltungs- und Bewirtschaftungszyklen. Deshalb ist die Grundlage eines nachhaltigen Geschäftsmodells eine solide und flexible Finanzierung auf der Eigen- und Fremdkapitalseite. Dies bedeutet Sicherheit für Mieter, Mitarbeiter und den dauerhaften Unternehmensfortbestand. Die GSW hat eine solide Finanzierungsstruktur. Unser Verschuldungsgrad ist konservativ, langfristige Darlehen zu attraktiven und abgesicherten Zinskonditionen schützen uns vor volatilen Entwicklungen an den Finanzmärkten. Dabei nutzen wir die vielfältigen Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung, um ein maximales Maß an Flexibilität in der Unternehmens- und Akquisitionsfinanzierung zu erreichen. Hierzu gehören Kapitalerhöhungen auf der Eigenkapitalseite ebenso wie ein kurz-, mittel- und langfristiges Kreditlaufzeitenportfolio sowie alternative Finanzierungsinstrumente wie beispielsweise Wandelanleihen.

Wachstum und nachhaltige Unternehmensführung als Grundpfeiler der künftigen Entwicklung

Die GSW ist optimal positioniert, um alle Chancen der weiteren Marktentwicklung zu nutzen. Die klaren Ziele sind ein kontinuierliches Wachstum des Wohnungsbestands in Berlin und eine nachhaltige Unternehmensführung.

Wachsen wollen wir durch Investitionen in neue Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzialen unter den Prämissen der Liquiditäts- und Wertsteigerung sowie der Sicherstellung ausschüttungsfähiger Cashflows. Aus diesen Überschüssen können den Aktionären regelmäßig eine signifikante Dividende ausbezahlt, Finanzierungsstrukturen weiter optimiert und marktgerechte, wertsteigernde Investitionen in den Immobilienbestand vorgenommen werden.

Unser Prinzip der nachhaltigen Unternehmensführung umfasst den verantwortungsvollen Umgang mit dem Kapital unserer Aktionäre, der sozialen und wirtschaftlichen Situation unserer Mitarbeiter und Mieter, den Interessen langjähriger Partner auf der Banken- und der Lieferantenseite sowie den ordnungs-, gesellschafts- und sozialpolitischen Anliegen auf Bundes-, Landes- und Bezirksebene. Wir streben ein hohes Maß an Kundennähe zur dauerhaften Mieterzufriedenheit und -bindung an und engagieren uns für die soziale Balance der Mieterstruktur durch ein aktives Quartiersmanagement.

Wir sind davon überzeugt, dass nur durch die Ausbalancierung der Bedürfnisse sämtlicher Interessensgruppen der GSW ein dauerhafter Unternehmenserfolg möglich ist.

Unternehmerische Verantwortung und Nachhaltigkeit

Es gibt einen klaren Zusammenhang zwischen wertorientierter Führung und nachhaltigem Unternehmenserfolg. Werte stabilisieren Unternehmen und geben allen Beteiligten Orientierung. Der wohl wichtigste Wert dabei ist Vertrauen. Es entsteht dort, wo Maß gehalten, Wahrhaftigkeit bewiesen und Courage gezeigt wird, wo der Einzelne aufrichtig ist und den Mut hat, auf das eigene Gewissen zu hören. Und dort schließt sich der Kreis zu den berechtigten Erwartungen unserer vielfältigen Stakeholder.

Im vergangenen Jahr sind wir einen großen Schritt bei der Beantwortung der Fragen vorangekommen, wie wir Nachhaltigkeit definieren, was dies mit unserem Unternehmen zu tun hat und welche Konsequenzen wir daraus ziehen müssen. Im Januar 2013 haben wir daher unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht.

Darin stellen wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie dezidiert dar und erläutern, wie wir sie konkret umsetzen. Wir betrachten Nachhaltigkeit nicht als Marketingbegriff, sondern richten unsere Entscheidungen und unser Handeln an dem Prinzip des verantwortungsvollen und respektvollen Umgangs mit den Interessen aller Anspruchsgruppen und dem dauerhaften Unternehmensfortbestand auch für künftige Generationen aus.

Aus unserer Historie und lokalen Verwurzelung heraus haben wir eine besondere Verantwortung für die Stadt Berlin. Der demografische Wandel, die Einkommensentwicklung, die Klimaschutzziele und die Gefährdung der Sozialsysteme sind einige der prägenden gesellschaftlichen und branchenspezifischen Herausforderungen, denen auch wir uns zu stellen haben. Wohnraum muss gerade für die Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen bezahlbar bleiben, die energetische Gebäudesanierung muss weiter intensiv vorangetrieben werden. Bei diesen Herausforderungen müssen teilweise gegensätzlich gelagerte Interessen unserer Stakeholder zum Ausgleich gebracht werden. Diesen Spannungsbogen bewältigen wir in einem täglichen Abwägungsprozess.

Soziale und ökologische Verantwortung können wir jedoch nur dann übernehmen, wenn wir den wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens aufrechterhalten und ausbauen. Als Aktiengesellschaft, die ihr Eigenkapital von unseren zahlreichen Aktionären erhält, ist es unsere Aufgabe, auch deren Interessen stets im Auge zu behalten – indem wir Liquiditätsüberschüsse und Wertzuwächse in unserem Immobilienportfolio erzielen, um zu investieren, zu tilgen, zu akquirieren und Dividenden auszuschütten.

Nur der wirtschaftliche Erfolg versetzt uns in die Lage, Aufgaben wie ein energetisch ausgewogenes Portfolio, Mitarbeiterqualifikation und Diversität, die Bereitstellung eines gesellschaftsstrukturgerechten Wohnangebotes oder Corporate Citizenship bewältigen zu können. Dabei sind wir auf einem guten Weg. Mit unserer klaren Nachhaltigkeitsorientierung stellen wir die strategischen Weichen für eine erfolgreiche Zukunft: für Anleger, Mitarbeiter und für

weit über 100.000 Menschen, die in den Wohnungen der GSW zufrieden leben und sich dort zu Hause fühlen.

Mit unserem Produkt GSW-Lebensphasenwohnen sprechen wir unsere Zielgruppen bei der Neuvermietung in enger Abstimmung mit ihrer individuellen Lebenssituation an – von Studenten über junge Familien bis zum senioren-gerechten Wohnen. In seiner Funktion als Vizepräsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) hat der GSW-Vorstandsvorsitzende Thomas Zinnöcker maßgeblich an der Ausarbeitung eines Branchenkodex mitgewirkt. Über diesen Kodex verpflichten sich zahlreiche Unternehmen aus der Immobilienbranche, nachhaltiges Handeln als wesentlichen Grundsatz in ihr unternehmerisches Handeln zu verankern. In Berlin fördern wir zahlreiche Projekte in den Bereichen Jugend, Kultur und Sport, die vor allem sozial benachteiligten Menschen zugutekommen. So unterstützen wir in Berlin Nachbarschafts- und Stadtteilzentren sowie Initiativen und Angebote für Freizeitaktivitäten, indem wir Räumlichkeiten bereitstellen und Personalkosten übernehmen. Der GSW-Mieterverein zur Förderung sozialer Aufgaben e. V. unterstützt hilfsbedürftige Menschen bei Fragen rund um ihren Mietvertrag, für wohnungslos gewordene Menschen stellen wir jährlich mehrere Hundert Wohnungen zur Verfügung.

An diesen und vielen anderen Aktivitäten lassen wir uns im wahrsten Sinne des Wortes messen. Zu diesem Zweck weisen wir in unserem in zweijährigem Rhythmus erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht Key-Performance-Indikatoren für die Bereiche der sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit aus.

Unserem Ziel, Vertrauen bei allen unseren Interessensgruppen zu gewinnen und es dauerhaft beizubehalten, sind wir im abgelaufenen Geschäftsjahr einen großen Schritt näher gekommen. Schritt für Schritt eine Unternehmenskultur entwickeln, in der jeder Einzelne die Prinzipien der Nachhaltigkeit in sein Handeln übernimmt – dies ist der Anspruch, an dem die GSW sich in Zukunft messen lassen wird.

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2012 war ein sehr erfolgreiches Jahr für die GSW Immobilien AG. Das Geschäftsmodell des Unternehmens mit Fokussierung auf Wohnimmobilien in Berlin hat sich bewährt. Der Berliner Wohnungsmarkt erweist sich als attraktiv und dynamisch. Die GSW Immobilien AG nutzte die Möglichkeiten des Kapitalmarkts mit einer Kapitalerhöhung im April 2012 und der Ausgabe einer Wandelanleihe im November 2012. Mit den Erlösen aus den Kapitalmaßnahmen konnte die Wachstumsstrategie durch den Erwerb weiterer 7.000 Wohneinheiten erfolgreich umgesetzt werden. Die Gesellschaft bewirtschaftet aktuell einen Gesamtbestand von rd. 60.000 Wohn- und Gewerbeinheiten.

Als börsennotiertes Unternehmen hat sich die GSW Immobilien AG etabliert und sehr positiv entwickelt.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Tätigkeit überwacht. In allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Konzerns. Der Aufsichtsrat hat sich von der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand überzeugt. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens stimmte der Vorstand mit uns ab. Die für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge haben wir auf Basis der Berichte und Erläuterungen des Vorstands ausführlich beraten.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand über die Aufsichtsratsitzungen hinaus mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und hat sich über die aktuelle Entwicklung der Gesellschaft und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert. In gesonderten Strategiegesprächen hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats mit dem Vorstand die Perspektiven und die künftige Ausrichtung des Unternehmens erörtert.



Dr. Eckart John von Freyend
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsratsplenium

Insgesamt fanden 2012 vier turnusgemäße und vier außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt, teilweise in Form von Telefonkonferenzen. Gegenstand regelmäßiger Beratungen im Plenum waren die Umsatz-, Ergebnis- und Geschäftsentwicklung der GSW Immobilien AG sowie des GSW-Konzerns, die Finanz- und Liquiditätslage, das Risikomanagement und wesentliche Akquisitionsprojekte. Die Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft wurden ausführlich geprüft und erörtert. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über seine Einschätzung des Marktgeschehens und die Chancen und Risiken. Den Beschlussvorschlägen des Vorstands für zustimmungspflichtige Maßnahmen hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt.

Der Aufsichtsrat hat die Umsetzung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex geprüft und als Ergebnis am 16. März 2012 die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG beschlossen.

In der Aufsichtsratssitzung am 28. März 2012 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 sowie dem Bericht des Prüfungsausschusses. Nach eingehender Erörterung wurde der Jahresabschluss festgestellt und der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 gebilligt. Des Weiteren wurden die Beschlussgegenstände für die ordentliche Hauptversammlung 2012 beraten. Der Aufsichtsrat beschloss den Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung und den Corporate Governance-Bericht für das Geschäftsjahr 2011.

Gegenstand der als Telefonkonferenz abgehaltenen außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 17. April 2012 war die Zustimmung zur Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals und der Ausgabe von 9.473.684 neuen Inhaberstückaktien. Der Aufsichtsrat beschloss zugleich die entsprechende Änderung der Satzung mit Wirkung zum Zeitpunkt der Eintragung der Kapitalerhöhung.

Schwerpunkte der turnusmäßigen Sitzung vom 8. Mai 2012 bildeten die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Beratung über das Vergütungssystem des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Vorbereitung der Hauptversammlung.

In einer außerordentlichen Sitzung am 14. Mai 2012 beschloss der Aufsichtsrat ein neues Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder und die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2011. In dieser Sitzung wurden die Bestellungsperioden der Vorstandsmitglieder einvernehmlich geändert und der Abschluss neuer Anstellungsverträge beschlossen. Auf Vorschlag des Prüfungsausschusses schlug der Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, PricewaterhouseCoopers als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 zu wählen. Weiter beschloss der Aufsichtsrat auf Vorschlag des Nominierungsausschusses, Frau Gisela von der Aue zur Wahl als neues Aufsichtsratsmitglied vorzuschlagen. Der Aufsichtsrat stimmte den weiteren Beschlussvorschlägen an die Hauptversammlung zu und beschloss eine aktualisierte Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG. Die Entsprechenserklärungen wurden den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

Die Ergebnisse des ersten Halbjahres 2012, die wirtschaftliche Entwicklung und der Ausblick für das zweite Halbjahr wurden in der ordentlichen Sitzung vom 29. August 2012 erörtert. Daneben beriet das Plenum über Akquisitionenprojekte und weitere zustimmungspflichtige Maßnahmen.

In einer telefonisch abgehaltenen außerordentlichen Sitzung vom 16. Oktober 2012 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Erwerb von Immobilienportfolien und stimmte den vom Vorstand vorgeschlagenen Akquisitionen zu.

In der außerordentlichen Sitzung vom 30. Oktober 2012 in Form einer Telefonkonferenz stimmte der Aufsichtsrat dem Ankauf eines weiteren Portfolios von ca. 2.500 Wohneinheiten zu.

Die letzte turnusmäßige Sitzung im Geschäftsjahr 2012 fand am 20. Dezember 2012 statt. Der Aufsichtsrat hat das vom Vorstand vorgelegte Budget für 2013 beraten und beschlossen. Weiterhin hat der Aufsichtsrat die vom Vorstand vorgestellte Mittelfristplanung (Jahre 2014 bis 2017) zur Kenntnis genommen. Das Plenum erörterte die Kriterien für die Unabhängigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern. Nach ausführlicher Befassung hat der Aufsichtsrat beschlossen, dass 50 % der Aufsichtsratsmitglieder unabhängig sein sollen. Im Kontext der Sitzung hat der Aufsichtsrat festgestellt, dass aktuell alle Aufsichtsratsmitglieder unabhängig sind und die Kriterien damit erfüllt sind.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hatte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2012 drei ständige Ausschüsse eingerichtet: das Präsidium, den Prüfungsausschuss und den Nominierungsausschuss. Diese bereiten Beschlüsse des Aufsichtsrats vor sowie Themen, die im Plenum zu behandeln sind. Darüber hinaus sind einzelne Entscheidungsbefugnisse des Aufsichtsrats auf Ausschüsse übertragen worden. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsratsplenum über die Arbeit der Ausschüsse jeweils in der anschließenden Sitzung.

Präsidium

Das Präsidium tagte im Berichtsjahr dreimal. Zwischen den Sitzungen hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats mit den Präsidiumsmitgliedern Themen von besonderer Bedeutung besprochen. Das Präsidium hat sich mit Corporate Governance-Fragen befasst, Vorschläge für ein neues System der Vorstandsvergütung erarbeitet und sich mit verschiedenen Personalthemen beschäftigt. In einer außerordentlichen Sitzung stimmte das Präsidium des Aufsichtsrats am 15. November 2012 der Ausgabe einer Wandelanleihe über rund 182,9 Mio. EUR und einer Laufzeit bis November 2019 zu.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss besteht aus den Mitgliedern des Präsidiums. Der Nominierungsausschuss erarbeitete im Geschäftsjahr 2012 einen Vorschlag an das Plenum für die Neuwahl eines Aufsichtsratsmitglieds.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss kam im Jahr 2012 zu vier Sitzungen zusammen. Er beriet in seiner Sitzung am 26. März 2012 über den Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 mit den Abschlussprüfern und den Vorstandsmitgliedern. In dieser Sitzung wurde auch der Gewinnverwendungsvorschlag erörtert. Die Ausschussmitglieder haben sich darüber hinaus in Gegenwart des Immobilienbewerbers mit der Bewertung des Immobilienbestands des Konzerns ausführlich befasst.

In der Sitzung am 8. Mai 2012 befasste sich der Prüfungsausschuss mit der Auswahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2012 und gab dem Aufsichtsrat auf der Grundlage eines durchgeführten Auswahlverfahrens eine Empfehlung für den Vorschlag an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers. Vor dem Wahlvorschlag hatte der Aufsichtsrat eine Unabhängigkeitserklärung des Prüfers eingeholt.

Gegenstand ausführlicher Beratung des Prüfungsausschusses waren außerdem der Prüfungsauftrag an den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012, die Überwachung seiner Unabhängigkeit und Qualifikation sowie der von ihm erbrachten zusätzlichen Leistungen, die Festlegung seines Honorars sowie die prüferische Durchsicht der Quartalsabschlüsse und des Halbjahresfinanzberichts. Der Prüfungsauftrag wurde durch den Aufsichtsrat erteilt.

Der Prüfungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung vom 29. August 2012 schwerpunktmäßig mit Finanzierungsinstrumenten am Kapitalmarkt.

In der Sitzung des Prüfungsausschusses vom 29. November 2012 haben sich die Ausschussmitglieder zudem mit dem Rechnungslegungsprozess, mit dem Risikomanagementsystem und der Risikolage des Unternehmens ausei-

nergangesetzt. Ferner wurden die Ausstattung, organisatorische Zuordnung und die Feststellungen der internen Revision erörtert.

Projektausschuss Standortbestimmung GSW-Zentrale

Im Dezember 2012 beschloss der Aufsichtsrat die Einrichtung eines vorübergehenden Projektausschusses, der sich 2013 zeitlich befristet mit dem vom Vorstand initiierten Projekt zur Standortbestimmung der GSW-Zentrale nach Auslaufen des aktuellen Mietvertrags im Jahr 2015 befassen wird. Der Projektausschuss begleitet die Maßnahmen des Vorstands beratend und bereitet erforderliche Entscheidungen im Aufsichtsratsplenium vor.

Vorstandsvergütung

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt, das Vergütungssystem des Vorstands regelmäßig zu überprüfen. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 einen unabhängigen Vergütungsberater damit beauftragt, das Vergütungssystem zu überprüfen und Vorschläge für eine Weiterentwicklung vorzulegen. Die Ergebnisse der Überprüfung und die Vorschläge des Vergütungsberaters wurden in den Aufsichtsratsitzungen vom 8. und 14. Mai 2012 umfassend diskutiert. Als Ergebnis der Beratungen hat der Aufsichtsrat ein neues Vergütungssystem für den Vorstand beschlossen, das im Vergütungsbericht ausführlich dargestellt ist.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2012 kontinuierlich mit der Weiterentwicklung der Corporate Governance im Unternehmen und mit den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst. Am 16. März 2012 wurde die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG beschlossen. Im Hinblick auf eine geänderte Unternehmenspraxis und die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung entschied der Aufsichtsrat am 14. Mai 2012, eine aktualisierte Entsprechenserklärung abzugeben, wonach die Gesellschaft die Empfehlungen

des Deutschen Corporate Governance Kodex mit wenigen, in der Entsprechenserklärung begründeten Ausnahmen entspricht und entsprechen wird.

Die Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex waren insbesondere Gegenstand der Aufsichtsratssitzung vom 20. Dezember 2012. Nähere Angaben zur Corporate Governance des Unternehmens enthält der Corporate Governance-Bericht, der Teil des Geschäftsberichts ist.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats legen dem Aufsichtsrat mögliche Interessenkonflikte offen. Im Geschäftsjahr 2012 gab es zwei Sachverhalte, bei denen jeweils ein punktueller Interessenkonflikt eines Aufsichtsratsmitglieds nicht zweifelsfrei auszuschließen war. In einem Fall stand der Interessenkonflikt im Zusammenhang mit einem letztlich nicht realisierten Akquisitionsvorhaben und im anderen Fall ging es um die Anbahnung von Vertragsverhandlungen mit einem Immobiliendienstleistungsunternehmen, dessen Aufsichtsrat ein Mitglied des GSW-Aufsichtsrats ist. Vorsorglich haben der Aufsichtsrat und die betroffenen Aufsichtsratsmitglieder Vorkehrungen getroffen, um sicherzustellen, dass diese einzelfallbezogenen Interessenkonflikte die Beratung und Beschlussfassung im Aufsichtsrat und dessen Ausschüssen nicht beeinflussen.

Jahres- und Konzernabschluss 2012

Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft 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 2012 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG und der zusammengefasste Lagebericht für die GSW Immobilien AG und den Konzern 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) festgestellten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) vorgenommen. Die genannten Unterlagen und der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat der Vorstand dem Aufsichtsrat rechtzeitig zugeleitet. Sie wurden in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 18. März 2013 intensiv beraten. Die Prüfungsberichte der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 21. März 2013 in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorliegen. In dieser Sitzung hat der Vorstand die Abschlüsse der GSW Immobilien AG und des Konzerns sowie das Risikomanagementsystem erläutert. Der Abschlussprüfer berichtete ferner über Umfang, Schwerpunkte sowie Kosten der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Prüfungsausschuss und unserer eigenen Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 gebilligt; der Jahresabschluss der GSW Immobilien AG ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat stimmte dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands zu, eine Dividende von 0,90 EUR je Aktie auszuschütten.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder Geert-Jan Schipper und Thomas Wiegand schieden mit Wirkung zum 31. März 2012 aus. Wir danken Herrn Schipper und Herrn Wiegand für die stets konstruktive Mitarbeit im Aufsichtsrat. Als Nachfolger von Herrn Wiegand als Mitglied des Präsidiums wurde Herr Wisser gewählt. Herr Dr. Baumgarten und Herr Dr. John von Freyend wurden zu Mitgliedern des Prüfungsausschusses gewählt.

Veränderungen im Vorstand

Während des Geschäftsjahres 2012 gab es keine Veränderungen im Vorstand.

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 18. März 2013 dem Wunsch von Thomas Zinnöcker entsprochen, seine Bestellung zum Vorstandsvorsitzenden mit Wirkung zum Ablauf des 15. April 2013 aufzuheben. Der Aufsichtsrat spricht Herrn Zinnöcker besonderen Dank aus für seine langjährige erfolgreiche Tätigkeit in der GSW Immobilien AG.

Der Aufsichtsrat bestellte mit Beschluss vom 18. März 2013 Herrn Dr. Bernd Kottmann zum neuen Vorstandsvorsitzenden mit Wirkung zum 16. April 2013.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GSW Immobilien AG und allen Konzerngesellschaften für ihren hohen persönlichen Einsatz. Sie haben zu diesem für die GSW Immobilien AG sehr erfolgreichen Geschäftsjahr wesentlich beigetragen.

Bei den Aktionären bedanken wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Berlin, den 21. März 2013
GSW Immobilien AG

Für den Aufsichtsrat



Dr. Eckart John von Freyend
Vorsitzender des Aufsichtsrats

CORPORATE GOVERNANCE- BERICHT

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

Vorstand und Aufsichtsrat berichten gemeinsam über die Corporate Governance bei der GSW Immobilien AG entsprechend den Empfehlungen in Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) in der Fassung vom 15. Mai 2012, bekannt gemacht im Bundesanzeiger am 15. Juni 2012. Dieser Bericht enthält auch die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Details zu Vorstand, Aufsichtsrat und dem Zusammenwirken der beiden Organe werden ausführlich im Bericht des Aufsichtsrats sowie in der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB erläutert.

Ziele des Aufsichtsrats für seine Zusammensetzung und Stand der Umsetzung

Der Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG besteht aus sechs Mitgliedern und setzt sich nach den Vorschriften des Aktiengesetzes zusammen.

Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Deutschen Corporate Governance Kodex sieht vor, dass der Aufsichtsrat konkrete Ziele für seine Zusammensetzung benennen soll, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potenzielle Interessenkonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder

und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen und insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen. Der Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG hat die folgenden konkreten Ziele beschlossen:

- Bis zur Neuwahl der derzeit amtierenden Aufsichtsratsmitglieder im Jahr 2015 soll ein Frauenanteil von mindestens 30 % beibehalten werden.
- Eine hinreichende Zahl von Aufsichtsratsmitgliedern soll über besondere Kenntnisse oder ausreichende Erfahrung im Immobiliengeschäft verfügen.
- Ein oder mehrere unabhängige Mitglieder des Aufsichtsrats sollen über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen. Ein oder mehrere Mitglieder des Aufsichtsrats sollen zudem über Erfahrungen in der Anwendung interner Kontrollverfahren verfügen.
- Aufsichtsratsmitglieder sollen nicht länger amtierend als bis zum Ende der Hauptversammlung, die auf die Vollendung ihres fünfundsiebzigsten Lebensjahres folgt.
- Dem Aufsichtsrat sollten auch ein oder mehrere Personen angehören, die aufgrund ihrer im Ausland erworbenen Ausbildung bzw. einer im Ausland ausgeübten Berufstätigkeit internationale Erfahrungen in die Aufsichtsratsarbeit einbringen können.
- Dem Aufsichtsrat sollen stets mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder angehören, die unabhängig im Sinne der Ziffer 5.4.2 des Kodex sind. Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 20. Dezember 2012 festgestellt, dass in dem Gremium alle Aufsichtsratsmitglieder unabhängig im Sinne der vorgenannten Regelung sind. Entschieden hat der Aufsichtsrat in dieser Sitzung weiterhin, dass mindestens 50 % der Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig sein sollen.

Der Aufsichtsrat wird diese Ziele bei Wahlvorschlägen von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigen. Entsprechendes gilt für die Kandidatenvorschläge, die der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats dem Aufsichtsrat unterbreitet.

Die aktuelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats entspricht nach eigener Einschätzung des Aufsichtsrats diesen Zielen. Durch die Verkleinerung des Aufsichtsrats von neun auf sechs Mitglieder und die Wahl von Frau Gisela von der Aue als Mitglied des Aufsichtsrats durch die Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 liegt der Anteil weiblicher Aufsichtsratsmitglieder bereits heute bei 33 %. Insbesondere gehört dem Aufsichtsrat nach eigener Einschätzung eine angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder an. Der Aufsichtsrat ist weiter davon überzeugt, dass seine Mitglieder in der derzeitigen Zusammensetzung über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen.

Aufsichtsratsarbeit und Interessenkonflikte

Die Mitglieder des Aufsichtsrats legen dem Aufsichtsrat mögliche Interessenkonflikte offen. Im Geschäftsjahr 2012 gab es zwei Sachverhalte, bei denen jeweils ein punktueller Interessenkonflikt eines Aufsichtsratsmitglieds nicht zweifelsfrei auszuschließen war. In einem Fall stand der Interessenkonflikt im Zusammenhang mit einem letztlich nicht realisierten Akquisitionsvorhaben und im anderen Fall ging es um die Anbahnung von Vertragsverhandlungen mit einem Immobiliendienstleistungsunternehmen, dessen Aufsichtsrat ein Mitglied des GSW-Aufsichtsrats ist. Vorsorglich haben der Aufsichtsrat und die betroffenen Aufsichtsratsmitglieder Vorkehrungen getroffen, um sicherzustellen, dass diese einzelfallbezogenen Interessenkonflikte die Beratung und Beschlussfassung im Aufsichtsrat und dessen Ausschüssen nicht beeinflussen.

Interessenkonflikte könnten auch dadurch entstehen, dass Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen bei anderen Unternehmen der Immobilienbranche wahrnehmen. So ist Dr. Jochen Scharpe, Mitglied des Aufsichtsrats und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft, Mitglied des Aufsichtsrats der FFIRE Immobilienverwaltung AG, Berlin, und Mitglied des Aufsichtsrats der seit Februar 2013 börsennotierten LEG Immobilien AG, Düsseldorf.

Die LEG Immobilien AG ist in ihrer Geschäftstätigkeit geografisch auf den Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen fokussiert, während die GSW Immobilien AG sich auf den Wohnungsmarkt in Berlin und unmittelbarer Umgebung konzentriert. Da die Aktivitäten der beiden Unternehmen sich derzeit allenfalls in Randbereichen überschneiden und der Wettbewerb auf dem Berliner Markt von einer Vielzahl von Investoren und Wohnungsunternehmen geprägt ist, sehen Vorstand und Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG nach eigener Prüfung die LEG Immobilien AG nicht als wesentlichen Wettbewerber der Gesellschaft.

Die Unternehmensstrategien der GSW Immobilien AG und der FFIRE Immobilienverwaltung AG sind grundsätzlich unterschiedlich. Die GSW Immobilien AG ist ein bestandshaltendes Wohnungsunternehmen, während das Kerngeschäft der FFIRE Immobilienverwaltung AG im Krisenmanagement für Immobilien und in Dienstleistungen für einzelne Immobilieninvestoren liegt. Bei Akquisitionsmandanten der FFIRE Immobilienverwaltung AG für Dritte kann im Berliner Markt im Einzelfall eine Wettbewerbssituation eintreten. Diese führt nach Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats der GSW Immobilien AG jedoch nicht dazu, die FFIRE Immobilienverwaltung AG als wesentlichen Wettbewerber der GSW Immobilien AG einzustufen.

Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die große Erfahrung und umfassende Branchenkenntnis von Dr. Scharpe ein wichtiges Element der Aufsichtsratsaktivität sind. Dr. Scharpe hat gegenüber dem Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG bestätigt, dass er aufgrund seiner Aufsichtsratsmandate bei der LEG Immobilien AG und der FFIRE Immobilienverwaltung AG keinen dauerhaften oder wesentlichen Interessenkonflikten ausgesetzt ist. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Überzeugung, dass Herr Dr. Scharpe sein Mandat im Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG jederzeit im Unternehmensinteresse der Gesellschaft ausüben kann. Der Aufsichtsrat hat zusätzlich im Einverständnis mit Dr. Scharpe Vorkehrungen getroffen, um sicherzustellen, dass etwaige im Einzelfall auftretende Interessenkonflikte die Beratung und Beschlussfassung im Aufsichtsrat und dessen Ausschüssen nicht beeinflussen.

Aktionäre und Hauptversammlung

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die Bilanzierung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2012 richtet sich nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Einzelabschluss wird gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Die Hauptversammlung hat am 28. Juni 2012 die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 gewählt. Der Prüfungsauftrag wurde durch den Aufsichtsrat erteilt. Vor dem Wahlvorschlag hat der Aufsichtsrat eine Unabhängigkeitserklärung des Prüfers eingeholt.

Aktionsoptionsprogramme und ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme der Gesellschaft

Im Rahmen des Börsengangs im April 2011 hat die Gesellschaft allen Mitarbeitern (mit Ausnahme des Vorstands), die zum Zeitpunkt des Börsengangs in einem ungekündigten Arbeitsverhältnis standen, freiwillig, einmalig und unentgeltlich eine bestimmte Anzahl an Aktien der Gesellschaft zugewendet. Die Gesellschaft hat hierzu für jeden Mitarbeiter einen Betrag in Höhe seiner regelmäßi-

gen Bruttomonatsgrundvergütung – bei Tarifmitarbeitern einschließlich Leistungszulage – aufgewendet und auch die hierauf jeweils entfallenden Arbeitgeberbeiträge zur Sozialversicherung getragen. Den einzelnen Mitarbeitern wurden danach Aktien im Gegenwert von ca. einer Nettomonatsvergütung des jeweiligen Mitarbeiters zur Zeichnung angeboten. Der Preis der Aktien sowie die Zeichnungskosten wurden von der Gesellschaft getragen. Die Sperrfrist, innerhalb derer die Mitarbeiter über die zugewandten Aktien nicht verfügen durften, endete am 30. Juni 2012.

Der Vorstand prüft die Einführung eines aktienorientierten Mitarbeiterbeteiligungsprogramms für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GSW Immobilien AG und der Konzernunternehmen.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats oder ihnen nahestehende Personen sind nach § 15a WpHG verpflichtet, meldepflichtige Geschäfte in Aktien der GSW Immobilien AG oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten offenzulegen, wenn der Wert der Geschäfte innerhalb eines Kalenderjahres die Summe von 5.000 EUR erreicht oder übersteigt (sog. „Director's Dealings“). Entsprechende Mitteilungen sind auf der Internetseite der GSW Immobilien AG (www.gsw.de) einsehbar.

Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung enthält die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG, relevante Angaben zu den über die gesetzlichen Anforderungen hinaus angewandten Unternehmensführungspraktiken, eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise der bestehenden Ausschüsse. Sie ist auch auf unserer Internetseite unter www.gsw.de als Teil des Geschäftsberichts 2012 veröffentlicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB ist Bestandteil des Lageberichts. Nach § 317 Abs. 2 Satz 3 HGB sind die Angaben nicht in die Abschlussprüfung einzubeziehen.

Entsprechenserklärung gem. § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG haben am 14. Mai 2012 folgende Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 des Aktiengesetzes abgegeben:

Vorstand und Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG aktualisieren die Entsprechenserklärung und erklären, dass die GSW Immobilien AG seit dem 14. Mai 2012 den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlichten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 mit den nachfolgend genannten Ausnahmen entspricht und ihnen auch zukünftig mit den nachfolgend genannten Ausnahmen entsprechen wird:

Keine erfolgsorientierte Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder (Ziffer 5.4.6 Absatz 2 des Kodex)

Gemäß Ziffer 5.4.6 Absatz 2 des Kodex sollen die Mitglieder des Aufsichtsrats neben einer festen Vergütung eine erfolgsorientierte Vergütung erhalten. Die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft erhalten ausschließlich eine feste, jedoch keine erfolgsorientierte Vergütung. Nach Ansicht der Gesellschaft stellt die ausschließliche Zahlung einer festen Vergütung an die Aufsichtsratsmitglieder in Hinblick auf die Aufgaben des Aufsichtsrats, die Leitung des Unternehmens durch den Vorstand unabhängig zu überwachen und zu überprüfen, die am besten geeignete Vergütungsstruktur dar. Arbeitsbelastung und Haftungsrisiko der Aufsichtsratsmitglieder entwickeln sich ferner in aller Regel nicht parallel zum geschäftlichen Erfolg des Unternehmens. Vielmehr wird gerade in schwierigen Zeiten, in denen eine erfolgsorientierte Vergütung unter Umständen zurückgeht, eine besonders intensive Wahrnehmung der Überwachungs- und Beratungsfunktion des Aufsichtsrats erforderlich sein. Der Verzicht auf eine erfolgsorientierte Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird daher in der aktuellen Corporate Governance-Diskussion von verschiedener Seite befürwortet und entspricht aus Sicht der Gesellschaft eher der internationalen Best Practice. In ihrer Plenarsitzung vom 17. Januar 2012 hat die Kodexkommission selbst vorge-

schlagen, im Gegensatz zu der bisherigen Empfehlung eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder nur noch als Möglichkeit neben einer festen Vergütung zu nennen.

Überschreitung der Veröffentlichungsfristen für den Konzernabschluss und die Zwischenberichte (Ziffer 7.1.2 Satz 4 des Kodex)

Gemäß Ziffer 7.1.2 Satz 4 des Kodex soll der Konzernabschluss binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die Zwischenberichte sollen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein. Der Konzernabschluss der Gesellschaft wird innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen erstellt und öffentlich zugänglich gemacht und die Zwischenberichte der Gesellschaft werden innerhalb von 60 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums erstellt und öffentlich zugänglich gemacht. Darüber hinaus werden auch alle Verpflichtungen bezüglich der Erstellung und Veröffentlichung des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der Gesellschaft, die sich aus der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Teilbereich der Frankfurter Wertpapierbörse mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) ergeben, erfüllt.

Aufgrund der zeitlichen Anforderungen einer sorgfältigen Erstellung der Konzernabschlüsse und Zwischenberichte kann die Einhaltung der in Ziffer 7.1.2 Satz 4 des Kodex vorgesehenen Veröffentlichungsfristen noch nicht verbindlich zugesagt werden. Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen jedoch, die bestehende Praxis dahingehend zu überprüfen, ob auch der Empfehlung in Ziffer 7.1.2 Satz 4 des Kodex entsprochen werden kann.

Diese und frühere Entsprechenserklärungen sind auch auf der Internetseite der Gesellschaft (www.gsw.de) dauerhaft zugänglich.

Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über die gesetzlichen Anforderungen hinaus angewandt werden

Corporate Social Responsibility

Von Unternehmen wird heute mehr noch als vor Jahren erwartet, ihre Rolle als guter Unternehmensbürger (Good Corporate Citizenship) wahrzunehmen und sich im Rahmen einer Corporate Social Responsibility sozial und kulturell zu engagieren. Auch die GSW mit ihrer über 85-jährigen Tradition bekennt sich zu dieser Verantwortung.

Das traditionelle Bekenntnis zum Standort Berlin gehört ebenso zu den Grundwerten des Unternehmens wie die nachhaltige soziale Verantwortung. Der GSW-Privatisierungskodex zum Schutz von Mieterrechten und das Engagement für soziale, kulturelle und sportliche Projekte mit Schwerpunkt Kinder und Jugend sind Beispiele für nachhaltige Investitionen in die Zukunft der GSW Immobilien AG und des Standorts Berlin. In Gestalt von internen Leitbildern, Leitlinien und Leitsätzen haben wir darüber hinaus auch unserem täglichen unternehmerischen Handeln einen über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden rechtlich-ethischen Rahmen verliehen, der unsere Werte und Prinzipien widerspiegelt.

Die GSW Immobilien AG legt besonderen Wert auf einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen und auf ein ökologisch verträgliches Wirtschaften. Unsere Anstrengungen zur Bewahrung der Lebensgrundlagen und zur Verringerung von Emissionen sind in unserem Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert, der zusammen mit weiteren Informationen zum Thema Corporate Social Responsibility auf unserer Internetseite verfügbar ist.

Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft

Des Weiteren befolgen wir die Empfehlungen und Grundsätze, welche die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. erarbeitet hat und die auf der Internetseite der Initiative (www.immo-initiative.de) abrufbar sind, mit Ausnahme der Empfehlung der Ziffer 4.3.6.i Abs. 2 und der Ziffer 5.5i zur Offenlegung sämtlicher privat durchgeführter Immobiliengeschäfte durch Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats. Da eine Überschneidung der Interessen der GSW Immobilien AG mit den Interessen ihrer Organmitglieder in erster Linie bei substanziellen Geschäften im tatsächlichen Tätigkeitsbereich des Unternehmens, das heißt vor allem bei An- oder Verkäufen sowie Vermietungen in Berlin oder Potsdam, in Betracht kommt, wurde die Pflicht der Organmitglieder zur Offenlegung privater Immobiliengeschäfte in den Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und des Vorstands entsprechend eingeschränkt.

Für Immobiliengeschäfte zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und Mitgliedern des Aufsichtsrats andererseits hat der Aufsichtsrat gemäß der Empfehlung der Ziffer 3.9.i des Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft ein ausdrückliches Zustimmungserfordernis des Aufsichtsrats beschlossen.

Compliance, Risikomanagement, Interne Revision

Compliance, Risikomanagement und interne Revision sind Bestandteile des internen Kontrollsystems.

Compliance ist für die GSW Immobilien AG, ihre Konzernunternehmen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von hoher Bedeutung, um das Vertrauen von Aktionären, Kunden und Vertragspartnern zu erhalten.

Compliance umfasst die Umsetzung und nachhaltige Einhaltung der Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung. Dies sind die gesetzlichen Bestimmungen, die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und des Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. sowie die unternehmensintern vorgegebenen Prozessabläufe und

Verhaltensregeln. Die GSW Immobilien AG hat einen Chief Compliance Officer ernannt, der direkt an den Vorstand berichtet. Der Compliance Officer führt das Insiderverzeichnis der Gesellschaft.

Die GSW hat im Jahr 2012 ihr unternehmensweites Compliance-System weiter ausgebaut und dazu vor allem folgende Maßnahmen ergriffen:

- Im Rahmen einer Regelkommunikation werden alle Unternehmensbereiche für Compliance-Risiken sensibilisiert, neue Compliance-Risiken identifiziert bzw. bestehende Risiken angepasst sowie Maßnahmen zur Risikoverringering erarbeitet. Die Ergebnisse werden regelmäßig an Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.
- Die GSW hat ein alle Bereiche umfassendes Schulungskonzept zur Korruptionsprävention und eine Zuwendungsrichtlinie erstellt. Zudem führte das Unternehmen weitere Compliance-Schulungen durch. Das Handbuch Vertragsentwicklung und Vertragsmanagement, welches die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Beschaffungsvorgänge der GSW Immobilien AG regelt und sichert, befindet sich in Überarbeitung.
- Ein Hinweisgebersystem („Whistleblower Program“) befindet sich in Vorbereitung und soll im Jahr 2013 implementiert werden. Hierbei wird ein externer Rechtsanwalt als Ombudsmann eingesetzt.

Der Betrieb eines geeigneten und angemessenen Risikomanagementsystems ist für den Vorstand der GSW ein wichtiges Element verantwortungsvoller Unternehmensführung. Aufgabe des Risikomanagements ist die kontinuierliche Identifikation und Bewertung von Risiken für die Vermögenswerte, Ertragsaussichten und die öffentliche Wahrnehmung des Unternehmens auf Basis einer definierten Risikostrategie. Bei der GSW besteht eine einfache, klare und eindeutige Organisationsstruktur, deren Prozesse nach innen und außen durch Kontroll- und Überwachungsmechanismen abgesichert sind. Das bestehende konzernweite Risikomanagementsystem wird kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft. Das Risikomanagementsystem der GSW Immobilien AG ist umfassend im Lagebericht dargestellt.

Die interne Revision ist als Stabsstelle unmittelbar dem Vorstandsvorsitzenden des Unternehmens zugeordnet. Sie wird bei der Aufdeckung von Regelverstößen, insbesondere bei der Sachverhaltsaufklärung, unterstützend herangezogen und führt im Auftrag des Vorstands entsprechende Prüfungen durch.

Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsratsplenum und dem Prüfungsausschuss regelmäßig über die Risikolage, das Risikomanagement, das Risikocontrolling und die Compliance.

Die Belange des Datenschutzes werden darüber hinaus durch einen entsprechend qualifizierten Datenschutzbeauftragten wahrgenommen.

Allgemeine Vertragsbedingungen für Lieferanten

In unseren allgemeinen Geschäftsbedingungen für den Einkauf verpflichten wir uns und unsere Lieferanten zu Integrität und Kooperation. Gemäß unseren zusätzlichen Vertragsbestimmungen für die Ausführung von Bauleistungen für Einzelgewerke versichern unsere Lieferanten die uneingeschränkte Einhaltung des Arbeitnehmerentendegesetzes und verpflichten sich, ausschließlich Mitarbeiter aus Ländern der Europäischen Union einzusetzen bzw. nur solche Mitarbeiter aus Nicht-EU-Ländern zu beschäftigen, die im Besitz einer gültigen Arbeitserlaubnis sind. Dies gilt auch für die mit Zustimmung der GSW Immobilien AG beauftragten Nachunternehmer.

Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise ihrer Ausschüsse

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

Vorstand

Der aus drei Mitgliedern bestehende Vorstand leitet die Geschäfte der GSW Immobilien AG in eigener Verantwortung und ist ihr gesetzlicher Vertreter. Er entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Weiterhin sorgt der Vorstand der GSW Immobilien AG für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Richtlinien und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin (Compliance).

Auch die Fortentwicklung des Risikomanagements und -controllings liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands. Jedes Vorstandsmitglied leitet den ihm im Geschäftsverteilungsplan zugewiesenen Geschäftsbereich selbstständig und in eigener Ressortverantwortung. Unbeschadet dieser Geschäftsverteilung tragen die Mitglieder des Vorstands jedoch gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung.

Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat bestellt. Der Aufsichtsrat legt die Vergütung der Vorstandsmitglieder und den Geschäftsverteilungsplan des Vorstands fest. Bei der Zusammensetzung des Vorstands soll der Aufsichtsrat auch auf Vielfalt (Diversity) achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anstreben. Dem Vorstand gehören derzeit keine weiblichen Mitglieder an. Der Aufsichtsrat wird bei zukünftigen Entscheidungen über die Bestellung von Vorstandsmitgliedern den Gedanken der Vielfalt (Diversity) berücksichtigen und in seine Entscheidungen als wichtigen Aspekt einfließen lassen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und ist berechtigt, diese aus wichtigem Grund abzurufen. Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend insbesondere über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Rentabilität und die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und ihrer

Tochterunternehmen informiert. Gemäß § 8 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus sechs von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind jeweils für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über ihre Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 beschließt.

Als unabhängiges Aufsichtsratsmitglied des Aufsichtsrats mit Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung nach § 100 Abs. 5 AktG hat der Aufsichtsrat Herrn Dr. Jochen Scharpe benannt.

Aufsichtsratsausschüsse

Zur Steigerung der Effizienz seiner Arbeit hat der Aufsichtsrat die folgenden ständigen Ausschüsse gebildet:

Präsidium des Aufsichtsrats

Das Präsidium des Aufsichtsrats besteht aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, seinem Stellvertreter und einem weiteren vom Aufsichtsrat gewählten Mitglied. Das Präsidium berät über Schwerpunktthemen sowie über die langfristige Nachfolgeplanung für den Vorstand und bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats vor, insbesondere über die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, die Ernennung des Vorstandsvorsitzenden, den Abschluss, die Änderung und die Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstands und über die Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand. Darüber hinaus beschließt das Präsidium anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Maßnahmen des Vorstands, die nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vorgenommen werden dürfen, sofern die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und ein Beschluss des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig gefasst werden kann. Das Präsidium entscheidet ferner über die Zustimmung zu bestimmten Geschäften, an denen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats bzw. der Abschlussprüfer der Gesellschaft beteiligt sind, falls eine solche Zustimmung nach dem Gesetz, der Satzung der Gesellschaft oder den Geschäftsordnungen für den Vorstand oder den Aufsichtsrat oder aufgrund eines Beschlusses des Aufsichtsrats erforderlich ist.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss setzt sich aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden sowie den weiteren Mitgliedern des Präsidiums zusammen. Der Nominierungsausschuss schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss wird aus drei vom Aufsichtsrat gewählten Mitgliedern gebildet. Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Compliance und bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahres- und den Konzernabschluss und über den Vorschlag an die Hauptversammlung zur Bestellung des Abschlussprüfers sowie die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer vor. Der Prüfungsausschuss erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit der internen Kontrollsysteme. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Zusätzlich wurde im Dezember 2012 ein vorübergehender Projektausschuss eingerichtet, der sich 2013 zeitlich befristet mit dem vom Vorstand initiierten Projekt zur Standortbestimmung der GSW-Zentrale nach Auslaufen des aktuellen Mietvertrags im Jahr 2015 befasst. Der Projektausschuss begleitet die Maßnahmen des Vorstands beratend und bereitet erforderliche Entscheidungen im Aufsichtsratsplenium vor.

Weitere Informationen zur Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind im Bericht des Aufsichtsrats enthalten.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Ein wesentliches Element guter Corporate Governance stellt für die GSW Immobilien AG die transparente und verständliche Berichterstattung über die Vergütung ihres Vorstands sowie über die Mitglieder ihres Aufsichtsrats dar. Hierzu wird auf den ausführlichen Vergütungsbericht verwiesen, der ebenfalls Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist.

Entwicklung des Immobilienportfolios

Überblick

Das Geschäftsmodell der GSW ist auf die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in Berlin ausgerichtet – mit dem Ziel, stabile und kontinuierlich wachsende Liquiditätsüberschüsse zu erwirtschaften. Der Großraum Berlin bietet als einer der attraktivsten Wohnimmobilienmärkte Deutschlands hervorragende Rahmenbedingungen. Seit Jahren ist die Stadt entgegen dem Bundesdurchschnitt von positiven demografischen Trends gekennzeichnet.

Ein wesentlicher strategischer Baustein des Unternehmens ist das aktive und wertorientierte Portfoliomanagement, das nachhaltige steigende Renditen erzielen soll. Die Werthaltigkeit des Portfolios und die Wettbewerbsfähigkeit der GSW sollen langfristig gesichert werden. Dies schließt unter anderem die kontinuierliche Entwicklung des Immobilienbestands durch wertsteigernde Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Effizienzsteigerungen bei gleichzeitiger Kundenorientierung im Property-Management ein.

Im Geschäftsjahr 2012 hat die GSW ihren Fokus darauf gelegt, die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios weiter zu optimieren und sich durch gezielte Ankäufe weiterhin gut zu positionieren. Die wirtschaftlichen Rahmendaten des Portfolios entwickeln sich dabei gemäß den Erwartungen gut: Dazu zählen vor allem eine kontinuierliche Mietentwicklung und eine Optimierung des Leerstands.

Die GSW ist einer der größten Akteure am Berliner Wohnimmobilienmarkt. Das Portfolio ist breit diversifiziert, sowohl in Bezug auf die Wohnlagen als auch mit Blick auf die Wohnungsgrößen und Baujahresklassen. Zum überwiegenden Teil (mehr als 90 %) befinden sich die Objekte in saniertem oder teilsaniertem Zustand. Die operative Bewirtschaftungsperformance der GSW wächst stetig und nachhaltig, vor allem durch Mieterhöhungen (2,8 % zum Vorjahr per 31. Dezember 2012) und den Abbau des Leerstands (auf 2,7 % zum 31. Dezember 2012). Zur Optimierung der Cashflows und der Immobilienwerte sind die Sanierung und Modernisierung der Wohnungen und Gebäude weitere Bausteine. Zusätzlich zur stetigen Sanierung

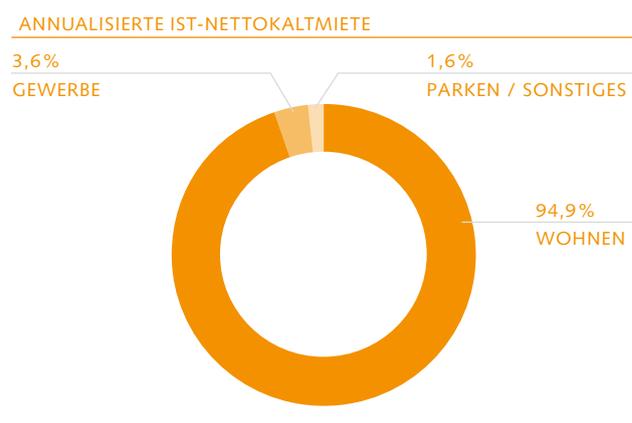
von Wohnungen im Rahmen der Wiedervermietung hat die GSW im Jahr 2012 ein komplexes Modernisierungsprojekt im Bezirk Lichtenberg realisiert.

Die GSW konnte ihr Portfolio im Jahr 2012 durch Ankäufe um über 11 % erweitern. Die operative Plattform der GSW ermöglicht es dabei, das Immobilienportfolio durch attraktive Zukäufe zu vergrößern und zu optimieren und gleichzeitig neu erworbene Wohneinheiten mit nur marginalen Steigerungen der absoluten Verwaltungskosten in das bestehende Portfolio zu integrieren.

Daneben werden fortlaufend die bestehenden Portfolien evaluiert und Maßnahmen zur Optimierung der Portfoliostruktur überprüft; dies schließt den selektiven Verkauf einzelner Wohneinheiten und kleinerer Portfolien ein. Angesichts der Marktentwicklung schließt die GSW auch nicht aus, im Einzelfall unter Nutzung von Marktopportunitäten umfangreichere Teilbestände zur Realisierung von Wertsteigerungen zu verkaufen.

Portfolioübersicht

Mit 59.661 eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten, deren Anteil an den gesamten Jahresmieteinnahmen 98,4 % beträgt, bewirtschaftet die GSW eines der größten Immobilienportfolien in der Hauptstadt.



WOHNIMMOBILIENPORTFOLIO 31.12.2012

Bezirk

Anzahl Wohnungen | Miete (Nettokaltmiete in EUR/m²) | Leerstand¹ in %

Anzahl GSW-Wohnungen

□ 0 ■ < 2.500 ■ < 5.000 ■ < 7.500 ■ > 7.500



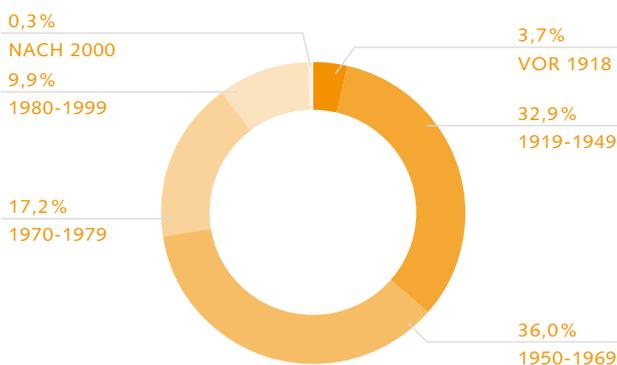
¹ Der Leerstand entspricht dem Verhältnis zwischen leerstehenden und vermietbaren Einheiten des jeweiligen Portfolios.

WOHNIMMOBILIENPORTFOLIO IM VERGLEICH 2011 / 2012

Bezirk	Mieteinheiten			Anteil am Portfolio (%)		Nettokaltmiete (EUR / m²)			Leerstand in % nach Mieteinheiten		
	31.12.2012	31.12.2011	Differenz	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	Änderung in %	31.12.2012	31.12.2011	Differenz
Spandau	13.727	12.074	1.653	23,4	22,9	4,98	4,81	3,5	3,3	4,2	-0,9
Reinickendorf	9.673	8.934	739	16,5	16,9	5,09	4,87	4,5	2,4	3,2	-0,8
Friedrichshain-Kreuzberg	7.098	7.103	-5	12,1	13,5	5,28	5,16	2,3	2,0	3,0	-1,0
Steglitz-Zehlendorf	5.828	5.904	-76	9,9	11,2	5,47	5,33	2,6	2,3	2,5	-0,2
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.874	4.599	275	8,3	8,7	5,60	5,53	1,3	0,8	1,2	-0,4
Pankow	4.126	4.221	-95	7,0	8,0	5,28	5,17	2,1	1,9	3,1	-1,1
Mitte	3.032	1.590	1.442	5,2	3,0	5,32	5,26	1,1	0,7	1,6	-0,8
Tempelhof-Schöneberg	2.976	2.728	248	5,1	5,2	5,01	4,93	1,6	5,8	6,7	-1,0
Lichtenberg	2.398	2.398	0	4,1	4,5	5,36	5,21	2,9	5,2	3,7	1,5
Neukölln	2.152	1.264	888	3,7	2,4	5,45	5,36	1,7	1,5	2,1	-0,5
Treptow-Köpenick	2.086	1.746	340	3,6	3,3	5,28	5,14	2,7	5,9	5,8	0,1
Außerhalb Berlins	698	229	469	1,2	0,4	5,30	6,01	-11,8	6,3	4,8	1,5
Gesamt	58.668	52.790	5.878			5,22	5,08	2,8	2,7	3,4	-0,7

Ungefähr 37 % der Wohnungen im Portfolio wurden in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts oder früher erbaut und gehören damit zu einem der attraktivsten Baujahrescluster. Weitere 36 % stammen aus den Jahren 1950 bis 1969. Die übrigen Wohnungen wurden nach 1970 errichtet.

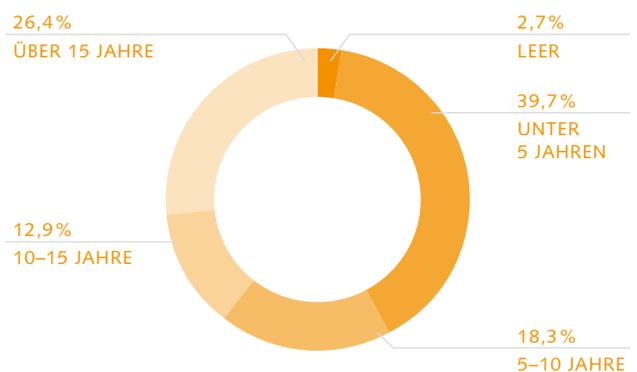
BAUJAHR



Die durchschnittliche Mietdauer im Portfolio beträgt ca. 12 Jahre. Im Hinblick auf die Dauer der Mietverhältnisse ist die Bildung zweier großer Cluster zu beobachten. Etwa 26 % der Wohneinheiten sind bereits länger als 15 Jahre vermietet; unter den Mietern befinden sich einige, die ihre Wohnung bereits seit über 30 Jahren bewohnen. Der Anteil

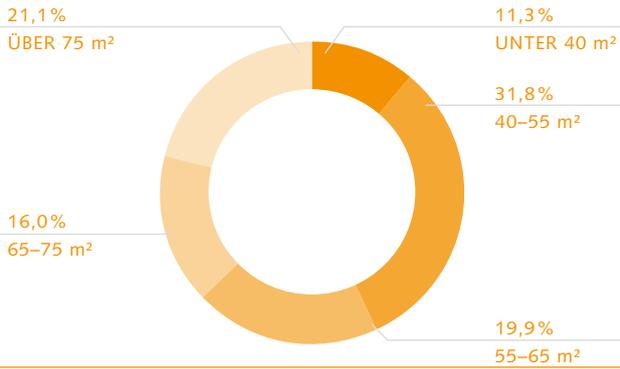
der Wohnungen mit einer aktuellen Mietdauer von unter 5 Jahren beträgt ca. 40 %. Dies zeigt die Vermietungserfolge der vergangenen Jahre.

MIETDAUER

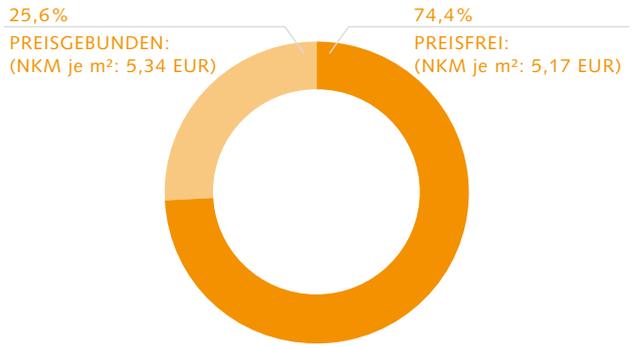


Die durchschnittliche Wohnungsgröße beläuft sich auf 60,5 m². Rd. 43 % der Wohnungen sind kleiner als 55 m². Der demografische Trend zeigt deutlich eine zunehmende Anzahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten, sodass die GSW mit ihrem Wohnungsbestand für diese wichtige Mieterzielgruppe auch in Zukunft gut aufgestellt ist.

WOHNUNGSGRÖSSE



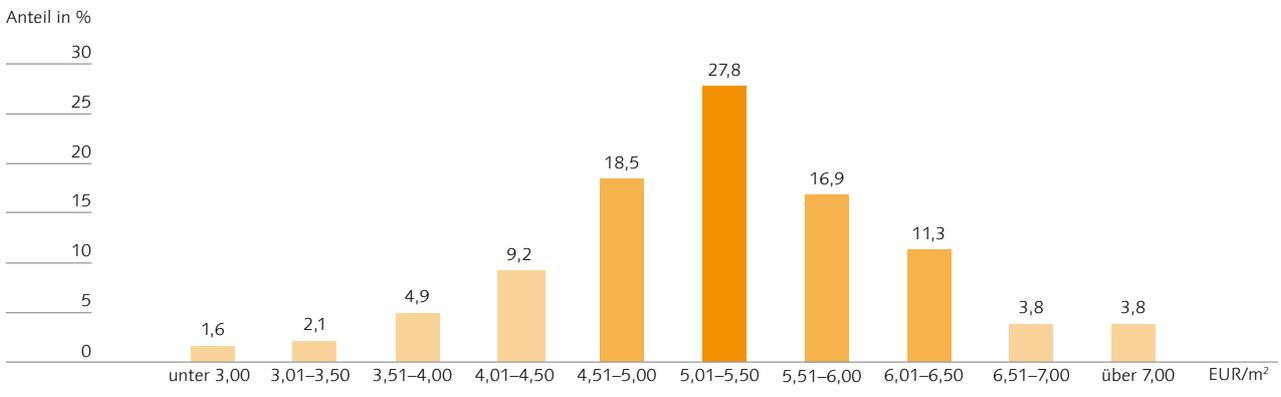
PREISKATEGORIE



Etwa 26 % aller Wohnungen sind preisgebunden. Zum Stichtag konnte in diesen Objekten eine Nettokaltmiete von 5,34 EUR/m² erzielt werden. Dieser Wert liegt über dem GSW-Durchschnitt, was auf das durchschnittlich jüngere Baualter der preisgebundenen Objekte zurückzuführen ist: Mehr als ein Drittel der heute preisgebundenen Wohnungen wurde nach 1980 errichtet.

Über 90 % des Portfolios ist saniert oder teilsaniert. Der Anteil unsanierter Objekte beträgt etwa 8 % (ca. 4.900 Wohnungen). Dabei handelt es sich zu einem großen Teil um Gebäude, die offenbeheizt sind. Diese stehen im Fokus der Investitionsstrategie der GSW. Durch gezielte Investitionen können Mietsteigerungspotenziale gehoben und dadurch die heute oft unterdurchschnittlichen Bewirtschaftungskennzahlen dieser Immobilien nachhaltig verbessert werden.

AUFTEILUNG IST-NETTOKALTMIETE IN EUR/m²



Miet- und Leerstandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2012 betrug die durchschnittliche Wohnungsmiete des Gesamtportfolios 5,22 EUR/m² (2011: 5,08 EUR/m²) und konnte somit um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Dazu haben unter anderem circa 6.500 Mieterhöhungen bei Bestandsmietern und Neuvermietungen, aber auch zielgerichtete Ankäufe beigetragen. So konnte im preisfreien Wohnungsbestand eine Neuvermietungsmiete abgeschlossen werden, die um ca. 12 % über der vorherigen Bestandsmiete lag. Am 31. Dezember 2012 lag die Nettokaltmiete bei knapp zwei Dritteln aller Wohnungen über 5,00 EUR/m²; noch im Vorjahr waren lediglich rd. 57 % des Bestands zu diesem Preis vermietet.

Die GSW konnte die Leerstandsquote bei Wohnungen im Jahresverlauf von 3,4 % zum Jahresende 2011 auf 2,7 % zum Stichtag 31. Dezember 2012 senken.

Instandhaltung und Modernisierung

Die GSW investiert kontinuierlich in die Gebäudesubstanz und den Ausstattungsstandard ihrer Wohnungen, um ihr Portfolio auf Dauer attraktiv zu halten. So wird ein Teil der Wohnungen vor ihrer Neuvermietung modernisiert, um einen zeitgemäßen Zustand herzustellen und eine Anpassung an die aktuelle Marktmiete zu erreichen. Dazu werden beispielsweise Bäder und Küchen erneuert oder Fußböden neu verlegt.

Insgesamt hat die GSW im Geschäftsjahr 2012 für Instandhaltung und Modernisierung etwa 14 EUR/m² investiert und geht davon aus, dieses Niveau auch mittelfristig aufzuwenden.

Zusätzlich sind Modernisierungsprojekte für die Zukunft vorgesehen, die über eine reine Instandhaltung oder Modernisierung einzelner Wohnungen hinausgehen. Im Jahr 2012 wurde beispielsweise ein Modernisierungsvorhaben für 200 Wohnungen im Bezirk Lichtenberg realisiert: Die ofenbeheizte Wohnanlage wurde rundum erneuert. Dabei erfolgten neben dem kompletten Austausch der Haustechnik auch Verbesserungen an den Grundrissen und der Anbau von Balkonen. Dämmmaßnahmen und der Ersatz

der bisherigen Kohleöfen durch eine moderne Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage führen künftig zu einer Reduktion des CO₂-Ausstoßes in der Wohnanlage um rd. 60 %. So entsteht ein modernes Quartier mit spürbar verbesserter Lebens- und Umweltqualität. Gleichzeitig wird das Bewirtschaftungsergebnis der Wohnanlage deutlich und nachhaltig gesteigert. Die überwiegend kleinen Ein- bis Zweizimmerwohnungen konnten nach der Sanierung zu einer Nettokaltmiete zwischen 8,00 und 8,50 EUR/m² neu vermietet werden.

Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien in Berlin 2012

Im Jahr 2012 ist der deutsche Markt für Wohnimmobilien-Investments dem Beratungsunternehmen CBRE zufolge weiter dynamisch gewachsen. Das Finanzierungsumfeld blieb günstig, die Nachfrage nach wertstabilen Anlagen hoch; zudem stiegen die Mieten in den meisten Regionen Deutschlands, was eine Investition in Wohnimmobilien besonders rentabel machte. Das aktuelle Trendbarometer der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young zum deutschen Immobilien-Investmentmarkt prognostiziert für 2013 eine Fortsetzung dieser Entwicklung. Genau wie im Vorjahr beurteilen 99 % der befragten institutionellen Anleger den Immobilienstandort Deutschland als attraktiv oder sehr attraktiv; die Mehrheit erwartet eine Zunahme des Transaktionsangebotes. Die Befragten begründen ihre Prognose vor allem damit, dass Deutschland insbesondere in Bezug auf seine attraktiven Rahmenbedingungen weiterhin als sicherer Hafen gesehen werde.

Nach Schätzungen von CBRE hat sich das Transaktionsvolumen in Wohnimmobilien-Portfolien in Deutschland zum Vorjahr um fast 84 % auf etwa 11,25 Mrd. EUR erhöht (2011: 6,1 Mrd. EUR). Besonders attraktiv war wie in den Vorjahren Berlin, wo rund ein Viertel des deutschlandweiten Transaktionsvolumens umgesetzt wurde. Mit 2,75 Mrd. EUR entspricht dies einer Steigerung des Volumens um 20 % zum Vorjahr (2011: 2,3 Mrd. EUR). Abseits der Käufe von Gesamtportfolien stieg die Investitionssumme auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern. Auf diesem Feld rechnet CBRE deutschlandweit für 2012 mit einem Volumen von ca. 8,5 Mrd. EUR im Vergleich zu 7,7 Mrd. EUR im Jahr 2011.

Auch im Ernst & Young-Trendbarometer 2013 ist Berlin mit einer Zustimmung von 44 % weiterhin klarer Favorit für Wohninvestitionen, mit deutlichem Abstand zu den nächstplatzierten Städten Hamburg, Frankfurt und München (Zustimmung: 24 %). Laut CBRE soll Berlin im Jahr 2013 der umsatzstärkste lokale Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien in Europa bleiben.

Folgende Übersicht liefert einen Überblick über die wesentlichen Transaktionen (Auszug) im Jahr 2012 (Berlin):

TRANSAKTIONEN 2012

Einheiten	Fläche m ²	Kaufpreis		Käufer	Verkäufer
		EUR	EUR/m ²		
6.500	350.000	450.000.000	1.300	Deutsche Wohnen AG (DW AG) *	Barclays Bank PLC (BauBeCon)
3.000	235.000	200.000.000	850	Corestate Capital AG	Berlin III A/S
4.000	205.000	176.000.000	860	GSW Immobilien AG	ei invest
2.600	152.000	147.000.000	970	GSW Immobilien AG **	ZBI Wohn- und Gewerbeimmobilien AG
4.500	300.000	130.000.000	450	Blackstone Group L.P. *	Insolvenzmasse von Level One
1.250	81.000	115.000.000	1.400	Taliesin Property Fund & geschl. dt. Fonds	Corestate Capital AG
3.100	201.000	110.000.000	550	Estavis AG	Kristensen Properties
2.100	135.000	97.500.000	720	GEWOBAG	FFIRE Investment GmbH (Tochtergesellschaften)
1.500	98.000	93.000.000	950	Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH	Prelios Residential Investments (Resident Berlin 1 P & K GmbH)
950	61.000	75.000.000	1.250	immo Wohnen Gruppe	n/a (ausländische Fonds)
1.300	87.000	65.000.000	750	conwert Immobilien Invest SE	Prelios
600	43.200	47.000.000	1.100	Industria Wohnen (Tochter der Degussa)	(Luxemburger Gesellschaft)
600	35.000	40.000.000	1.150	(Objektgesellschaft italienischer Pensionskassen)	(Luxemburger Fondsgesellschaft)
150	12.400	37.000.000	3.000	Bayerische Apothekerversorgung	NCC Deutschland
420	22.000	30.000.000	1.350	Westgrund AG	(Objektgesellschaft)
215	14.000	29.000.000	2.100	Estavis AG	(ausländ. Fonds)
400	27.000	27.000.000	1.000	GSW Immobilien AG	(privater Investor)
300	18.000	26.500.000	1.450	n/a	JV Benson Elliot Capital Management/ Hirling Capital Investment Services

* Berlin-Anteil | ** inkl. Nicht-Berlin-Anteil von 470 Mieteinheiten

Quelle: CBRE

Akquisitionen

Neben der Optimierung des derzeitigen Portfolios plant die GSW auch weiterhin gezielte und preisadäquate Akquisitionen neuer Bestände mit Entwicklungs- und Ertragsperspektiven bei lediglich geringfügiger Steigerung der Verwaltungskosten. Im Geschäftsjahr 2012 wurden Akquisitionsangebote mit über 65.000 Wohn- und Gewerbeinheiten geprüft.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2012 / 1. Januar 2013 konnte die GSW den Bestand im Rahmen von fünf Einzeltransaktionen um 7.000 Wohnungen vergrößern, wobei mehr als 6.500 Wohnungen auf den Standort Berlin entfallen. Diese liegen mehrheitlich in unmittelbarer Nachbarschaft zum bisherigen GSW-Wohnungsbestand und ergänzen diesen optimal. Es handelt sich um attraktive Lagen mit geringem Leerstandsniveau (2,1 %), insbesondere in Spandau (27,7 %), Mitte (23,9 %), Neukölln (12,7 %) und Reinickendorf (11,6 %). Im Rahmen einer Akquisition erwarb die GSW auch ein Teilportfolio mit rd. 500 Wohnungen außerhalb Berlins (6,7 %). Es ist geplant, dieses Teilportfolio wieder zu verkaufen.

Highlights der Ankäufe:

- Die **Nettokaltmiete** des Berliner Wohnungsbestands lag zum Ankaufszeitpunkt bei **5,42 EUR / m²** (5,38 EUR / m² für Gesamtankäufe) und hebt damit das Mietniveau der GSW weiter an.
- Durch den **Zukauf in Mitte** konnte die GSW den **Portfolioanteil** dieses gut nachgefragten Bezirks auf **über 5 %** steigern.
- Gut **zwei Drittel** der erworbenen Wohnungen wurden **vor 1949 errichtet**, zählen damit zur attraktivsten Baujahresklasse und verstärken den GSW-Anteil in diesem Cluster auf ca. 37 %.
- Die **durchschnittliche Wohnungsgröße** der Ankäufe liegt mit **rd. 54 m²** unter dem GSW-Durchschnitt, stärkt so weiter das Wohnungsangebot für kleinere Haushalte und damit das wachstumsstärkste Segment in Berlin.

Die Gesamtwohnfläche des Portfolios beträgt 376.900 m². Der Kaufpreis für die akquirierten Bestände betrug rd. 350 Mio. EUR bzw. rd. 912 EUR / m² und liegt somit geringfügig über dem durchschnittlichen GSW-Gesamtwert zum 31. Dezember 2012. Die Zukäufe werden das Gesamtergebnis der GSW ab dem Jahr 2013 nachhaltig stärken, da der Nutzen-Lasten-Wechsel bzw. der Anteilsübergang zum Jahreswechsel vollzogen wurde.

Veräußerungen

Im Rahmen ihrer Privatisierungsstrategie veräußerte die GSW im Jahr 2012 insgesamt 920 Einheiten, in erster Linie an Kapitalanleger und Selbstnutzer. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist nach den positiven Vorjahren auch im Jahr 2012 hoch geblieben. Die GSW konnte ihre Erlöse aus Immobilienverkäufen im Vergleich zum Vorjahr um 20,6 % auf insgesamt 68,5 Mio. EUR steigern (Vorjahr: 56,8 Mio. EUR). Der gesamte definierte Privatisierungsbestand (Eigentumswohnungen) umfasst ein Volumen von etwa 2.500 Einheiten (Stand: 31. Dezember 2012).

Immobilienbewertung

Das Immobilienportfolio der GSW besteht aus 722 bebauten Wirtschaftseinheiten sowie 32 unbebauten Grundstücken und wurde zum 31. Dezember 2012 durch den externen Dienstleister CBRE bewertet.

Die Ermittlung der Marktwerte erfolgte auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dazu wurde ein Detailplanungszeitraum von zehn Jahren berücksichtigt, in dem Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte prognostiziert wurden. Nach dem Ende des zehnten Jahres wurde ein Verkaufswert angesetzt, der sich durch Kapitalisierung des errechneten Jahresreinertrags der elften Periode ergibt.

Für die Diskontierung der Zahlungsströme wurden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 6,07 % und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 5,23 % zugrunde gelegt.

Bei der Bewertung wurde für Wohnungen von einer nachhaltig erzielbaren Marktmiete für das GSW-Portfolio von 5,84 EUR/m² ausgegangen, welche ca. 12 % über der aktuellen Ist-Nettokaltmiete von 5,22 EUR/m² liegt. Zur Ableitung der Marktmiete orientierte sich CBRE am aktuellen Mietspiegel, an den Mietangeboten von Vergleichsobjekten aus der CBRE-internen Datenbank sowie an aktuellen Vermietungen in den Bewertungsobjekten. Es wurde ein Anstieg der Marktmieten von durchschnittlich 1,06 % p. a. unterstellt.

Insgesamt weist das Portfolio der GSW zum Stichtag einen Marktwert von 3.348 Mio. EUR auf. Der überwiegende Teil von 3.327 Mio. EUR bzw. 909 EUR/m² entfällt auf den

bebauten Immobilienbestand (2011: 2.924 Mio. EUR bzw. 873 EUR/m²), die unbebauten Grundstücke wurden mit rd. 21 Mio. EUR bewertet. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Wertsteigerung von rd. 36 EUR/m² bzw. 4,1 %. In den Bezirken Spandau und Reinickendorf, in denen die GSW mit rd. 40 % ihres Bestands vertreten ist, konnte eine Wertentwicklung von rd. 4,3 % realisiert werden. Zu dem Wertzuwachs trugen neben der operativen Bewirtschaftungsperformance der GSW auch der Ankauf der 6.791 neuen Wohneinheiten und die allgemein positive Entwicklung des Miet- und Transaktionsmarkts bei. Ohne Akquisitionen und Verkäufe betrug die Wertsteigerung pro m² ca. 3,2 %.

KENNZAHLEN UND ERGEBNISSE DER IMMOBILIENBEWERTUNG DURCH CBRE

Bezirk	Anteil der Wohneinheiten (%)	Ist-NKM Wohnen (EUR/m ²)	Marktmiete Wohnen (EUR/m ² *)	Leerstand (%)	Annualisierte Ist-NKM (alle Nutzungen, Mio. EUR)	Marktwert (Mio. EUR) *)	Marktwert (EUR/m ² *)	Ist-NKM-Multiplikator	Entwicklung des Mindestwerts zum Vorjahr (EUR/m ²)
Spandau	23,4	4,98	5,25	3,3	52,9	707,2	785	13,4	3,5 ▲
Reinickendorf	16,5	5,09	5,58	2,4	35,0	504,6	870	14,4	5,7 ▲
Friedrichshain-Kreuzberg	12,1	5,28	6,34	2,0	31,3	459,3	959	14,7	3,1 ▲
Steglitz-Zehlendorf	9,9	5,47	6,37	2,3	26,8	428,8	1.051	16,0	2,0 ▲
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,3	5,60	6,25	0,8	18,4	266,0	966	14,5	1,3 ▲
Pankow	7,0	5,28	6,16	1,9	14,2	229,2	1.008	16,1	5,8 ▲
Mitte	5,2	5,32	6,17	0,7	10,6	158,0	949	14,9	13,1 ▲
Tempelhof-Schöneberg	5,1	5,01	5,28	5,8	12,5	170,6	803	13,7	6,6 ▲
Lichtenberg	4,1	5,36	6,11	5,2	7,4	118,1	979	15,9	12,4 ▲
Neukölln	3,7	5,45	6,49	1,5	8,5	133,8	1.051	15,7	7,5 ▲
Treptow-Köpenick	3,6	5,28	5,99	5,9	7,0	110,8	942	15,8	10,3 ▲
Außerhalb Berlins	1,2	5,30	5,62	6,3	2,8	40,7	889	14,5	
Summe / Durchschnitt	100,0	5,22	5,84	2,7	227,4	3.327,1	909	14,6	4,1 ▲

*) Quelle: CBRE

Finanzierung

Entwicklungen im Jahr 2012

Mit der Emission ihrer ersten Wandelanleihe im November 2012 hat die GSW ihre Finanzierungsquellen erfolgreich diversifiziert und ihre unternehmerische Flexibilität weiter erhöht. Aufgrund der großen Nachfrage konnte sich die GSW langfristige Liquidität zu attraktiven Konditionen sichern und viele neue institutionelle Investoren gewinnen. Das Gesamtemissionsvolumen der Wandelanleihe beläuft sich auf 182,9 Mio. EUR. Sie hat eine Laufzeit von sieben Jahren, mit einem Kündigungsrecht für Investoren im fünften Jahr, und wird mit einem Coupon von 2,00 % p. a. verzinst. Der bei der Emission festgesetzte anfängliche Wandlungspreis von 36,205 EUR entsprach einer Prämie von 22,5 % über dem Referenzkurs von 29,555 EUR bzw. einer Prämie von 29,5 % über dem NAV des dritten Quartals 2012 von 27,950 EUR.

Im Jahr 2012 wurden darüber hinaus Darlehensverträge im Volumen von rd. 31 Mio. EUR in Verbindung mit Zinsfälligkeiten neu strukturiert und für weitere zehn Jahre refinanziert.

Im zweiten Halbjahr 2012 konnte durch den Abschluss einer Forwardzinssicherung die Anschlusskondition für eine im Jahr 2015 auslaufende Zinsbindung bis ins Jahr 2021 gesichert werden. Der Zinsswap über 188,0 Mio. EUR gilt für 72 Monate ab 31. Januar 2015 und weist einen Nominalzins von 1,958 % p. a. auf. Die Vereinbarung trägt damit zur Stabilität des Zinsniveaus für die GSW in Zukunft bei.

Im Zuge der Portfoliokäufe wurde zum 31. Dezember 2012 ein bestehendes Darlehen von nominal 90,0 Mio. EUR übernommen. Das Darlehen ist mit einem Festzins von 4,0 % p. a. ausgestattet und hat eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2015.

Mit Ausnahme des vorgenannten Darlehens stehen bis zum Jahr 2016 keine weiteren nennenswerten Verbindlichkeiten zur Refinanzierung an.

Finanzierungsstruktur

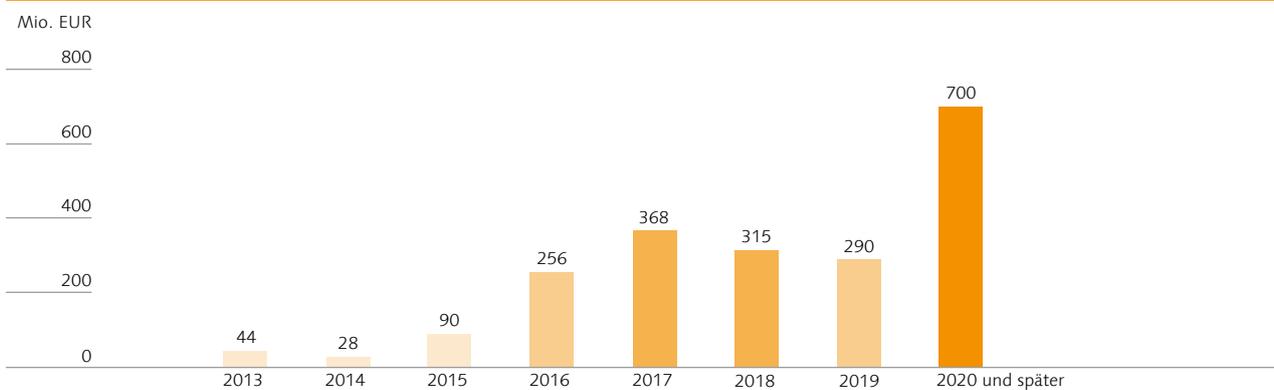
Insgesamt bestehen Darlehensbeziehungen zu zwölf Banken mit einem Nominalbetrag von 1.907,0 Mio. EUR per 31. Dezember 2012. Hinzu kommen die Verbindlichkeiten aus der Wandelanleihe in Höhe von 182,9 Mio. EUR.

Die GSW unterzieht ihr Kreditportfolio unterjährig einer regelmäßigen und umfassenden Risikoanalyse. Dabei werden unter anderem Zinsänderungs- und Klumpenrisiken, Kontrahentenausfallrisiken sowie die Risiken aus Loan Compliance betrachtet.

Aufgrund der ausgewogenen Fälligkeitsstruktur besteht in den nächsten Jahren kein nennenswerter Refinanzierungsbedarf.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 10,2 Jahre.

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31. DEZEMBER 2012



99,8 % der Verbindlichkeiten inkl. der Wandelanleihe sind über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Die GSW sieht sich daher mittelfristig keinem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Der gewichtete Durchschnittszinssatz der GSW lag auch im Jahr 2012 deutlich unter 4 %.

Covenants

Die GSW hat für 14 Kreditverträge mit einem Volumen von 1.392,9 Mio. EUR per 31. Dezember 2012 jeweils auf das individuelle Beleihungsportfolio bezogene Covenants vereinbart. In der Hauptsache handelt es sich um die Kennzahlen LTV, ICR bzw. DSCR. In einzelnen Verträgen besteht zudem ein Covenant zur Leerstandsquote.

Die Spannen für die Covenants betragen für:

- LTV: 65 %–90 %
- ICR: 120 %–215 %
- DSCR: 105 %–142 %

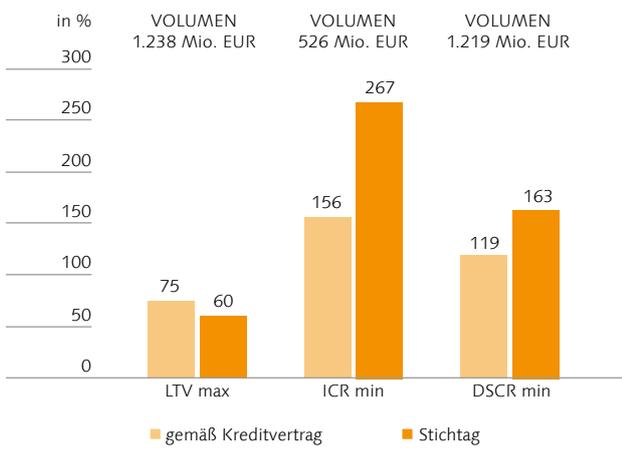
In der nachfolgenden Grafik wird der gewichtete vertraglich vereinbarte Covenant im Verhältnis zum erreichten Covenant per 31. Dezember 2012 gezeigt.

Die Einhaltung der Covenants unterliegt der kontinuierlichen Überwachung zur Risikofrüherkennung und wird unternehmensweit gesteuert. Dazu gehören regelmäßige unterjährige Bankkontakte und Informationsaustausch. Jeder einzelne Kreditvertrag ist so ausgestaltet, dass bei einem potenziellen Covenant-Verstoß Heilungsmöglichkeiten innerhalb bestimmter Fristen bestehen.

DEFINITION DER COVENANTS

Loan-to-Value (LTV)	Verhältnis zwischen ausstehendem Kreditbetrag und dem Marktwert des jeweiligen Portfolios
Interest Coverage Ratio (ICR)	Verhältnis zwischen Nettomieterelösen (nach Bewirtschaftungskosten) und Zinsaufwand des jeweiligen Portfolios
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	Verhältnis zwischen Nettomieterelösen (nach Bewirtschaftungskosten) und Kapitaldienst des jeweiligen Portfolios
Leerstandsquote	Verhältnis zwischen leerstehenden und vermietbaren Einheiten des jeweiligen Portfolios

EINHALTUNG DER COVENANTS PER 31. DEZEMBER 2012







Konzernlagebericht

58 Wirtschaftsbericht

- 58 Marktumfeld und wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 62 Organisation und Konzernstruktur
- 63 Mitarbeiter
- 65 Entwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit
- 67 Unternehmensziele und Strategie
- 67 Konzernsteuerung
- 68 Erläuterung des Geschäftsverlaufs und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 73 Ergänzende Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB
- 74 Ökologische Verantwortung

74 Nachtragsbericht

75 Risiko- und Chancenbericht

79 Vergütungsbericht

84 Prognosebericht

85 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

86 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

87 Glossar

Wirtschaftsbericht

Marktumfeld und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Entwicklung

Das Weltwirtschaftswachstum hat sich im Laufe des Jahres 2012 weiter abgeschwächt. In den Schwellenländern wuchs die Wirtschaft weniger dynamisch als in den Vorjahren. Gedämpft wurde das Wachstum auch durch die Rezession in Europa, die auf Sparanstrengungen zur Bekämpfung der hohen Schulden einzelner Staaten zurückgeht, und die eher verhaltene Entwicklung in den USA. Für 2013 erwartet das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) ein Wachstum der Weltwirtschaft um 3,4 % nach 3,2 % im vergangenen Jahr. Am stärksten sollen China und Indien (8,0 % bzw. 6,5 %) wachsen, während Japans Wirtschaft nur geringfügiges Wachstum (0,5 %) und dem Euroraum gar ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,2 % prognostiziert wird.¹

Im Euroraum wurde die Wirtschaft auch im Jahr 2012 durch die Staatsverschuldung mehrerer Mitgliedsstaaten und die damit verbundenen Sparanstrengungen gebremst. So ging das BIP im Euroraum um 0,5 % zurück. Auch für 2013 prognostiziert das IfW einen Rückgang um 0,2 %. Erst für 2014 wird wieder mit einem Wachstum der Wirtschaftsleistung von 0,9 % gerechnet.² Der Leitzins in der Eurozone befindet sich seit dem 5. Juli 2012 wegen der expansiven Geldpolitik der EZB auf einem historischen Tiefststand von 0,75 %. Der Zinssatz der Einlagenfazilität, zu dem Banken bei der EZB kurzfristig Geld anlegen können, liegt seither erstmals bei 0,0 %.³

Von der schwierigen Situation im Euroraum war auch Deutschland im Berichtsjahr betroffen: Nach starkem Wachstum im ersten Quartal 2012 hat die Dynamik der deutschen Wirtschaft im Jahresverlauf nachgelassen.

Die Wachstumsraten des zweiten bzw. dritten Quartals gegenüber dem Vorquartal waren mit 0,3 % bzw. 0,2 % vergleichsweise niedrig. Dämpfend wirkte dabei die Investitionszurückhaltung der Unternehmen, während der Außenbeitrag sowie die privaten und staatlichen Konsumausgaben zulegten.⁴ Im Gesamtjahr 2012 lag der Anstieg des preisbereinigten BIP mit 0,7 % weiterhin deutlich über dem europäischen Durchschnitt.⁵ Für das Jahr 2013 erwartet das IfW jedoch Nachwirkungen aus der europäischen Verschuldungssituation und geht in seiner aktuellen Prognose von einem Wirtschaftswachstum von nur noch 0,3 % aus. Erst im Jahr 2014 ist gemäß IfW wieder ein stärkeres Wachstum von 1,5 % zu erwarten.⁶

Die Inflationsrate lag in Deutschland mit 2,0 % um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.⁷ Für das Jahr 2013 rechnet das IfW erneut mit einer Teuerungsrate von 2,0 %; im Jahr 2014 soll dieser Wert wegen der tendenziell expansiven Geldpolitik der EZB auf 2,6 % ansteigen.⁸

Am deutschen Arbeitsmarkt hat sich der positive Trend im Jahresverlauf etwas abgeschwächt. Mit durchschnittlich 6,8 % lag die Arbeitslosenquote jedoch auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung und 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.⁹ Für 2013 rechnet das IfW nur mit einem leichten Anstieg auf 7,0 %.¹⁰

Gesamtwirtschaftliche Situation in Berlin

Berlin ist seit der deutschen Einheit von einem umfassenden Strukturwandel geprägt. Zu den wichtigen Arbeitgebern der Stadt zählen die Deutsche Bahn, die Deutsche Post, die Charité-Kliniken, Siemens und der öffentliche Sektor. Mit den Unternehmen Bayer, Berlin Chemie und Pfizer ist der Pharmabereich mittlerweile eine der umsatzstärksten lokalen Industriebranchen neben Elektrotechnik, Maschinenbau und Biotechnologie. Auch Start-ups und der Modesektor gewinnen in Berlin stark an Bedeutung. Eine zunehmende Rolle spielt zudem der Tourismus, der zu den wichtigsten

¹ Kieler Institut für Weltwirtschaft, „Weltkonjunktur im Winter 2012“, 18. Dezember 2012 | ² Kieler Institut für Weltwirtschaft, „Weltkonjunktur im Winter 2012“, 18. Dezember 2012

³ Internetpräsenz der EZB, Abruf: 7. Februar 2013 | ⁴ Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 287 vom 23. August 2012 und Pressemitteilung Nr. 407 vom 23. November 2012

⁵ Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 017 vom 15. Januar 2013 | ⁶ Kieler Institut für Weltwirtschaft, „Deutsche Konjunktur im Winter 2012“, 18. Dezember 2012

⁷ Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 018 vom 15. Januar 2013 | ⁸ Kieler Institut für Weltwirtschaft, „Deutsche Konjunktur im Winter 2012“, 18. Dezember 2012

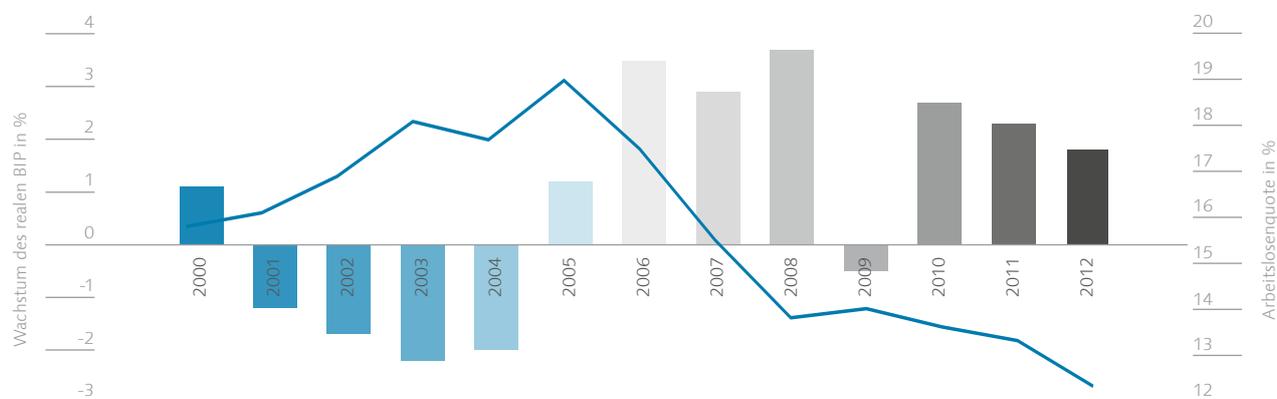
⁹ Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen. Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf 2012, 3. Januar 2013 | ¹⁰ Kieler Institut für Weltwirtschaft, „Deutsche Konjunktur im Winter 2012“, 18. Dezember 2012

Wirtschaftsfaktoren für Berlin geworden ist: Bei der Zahl der Übernachtungen liegt die Stadt nach Aussagen der Industrie- und Handelskammer europaweit auf dem dritten Rang hinter London und Paris. Zwischen 1992 und 2011 ist die Zahl der Übernachtungen um durchschnittlich 5,7 % pro Jahr gewachsen; dieser Boom setzte sich auch im Jahr 2012 fort.¹¹

In den vergangenen Jahren hat sich das wirtschaftliche Umfeld in Berlin kontinuierlich verbessert. Nachdem die Berliner Wirtschaft im Jahr 2011 um 2,3 % gewachsen war,¹² stieg das BIP im ersten Halbjahr 2012 zwar nur noch

um 1,8 %, allerdings erwies sich Berlin damit als wachstumsstärkstes Bundesland Deutschlands.¹³ Gut entwickelte sich auch der Arbeitsmarkt: Im Jahr 2012 lag die Arbeitslosenquote mit 12,3 % im Durchschnitt deutlich unter dem Vorjahreswert von 13,3 %. Damit setzt sich ein langjähriger Trend fort: Seit ihrem Höchststand im Jahre 2005 ist die Arbeitslosenquote kontinuierlich zurückgegangen und liegt aktuell auf dem niedrigsten Wert seit 1994.¹⁴ Die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin erhöhte sich im Jahr 2012 um 2,5 % und damit stärker als in jedem anderen deutschen Bundesland.¹⁵

WIRTSCHAFTSWACHSTUM UND ARBEITSLOSENQUOTE BERLIN



Quellen: Arbeitslosenquote: Vgl. Fußnote 9 | BIP-Wachstum: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung im Land Berlin nach Wirtschaftsbereichen 1991 bis 2010, vgl. Fußnote 12 und 13

Gestiegen sind erneut die Realeinkommen für Berliner Arbeitnehmer: Der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst pro Arbeitnehmer inklusive Sonderzahlungen lag im dritten Quartal 2012 bei 2.846 EUR¹⁶ und damit 2,6 % höher als im Vorjahr. Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahr 2012 in der Bundeshauptstadt um 2,4 %, ¹⁷ sodass der reale Einkommenszuwachs bei 0,2 % liegt.

MAKROÖKONOMISCHE KENNZAHLEN FÜR BERLIN

Bevölkerungsstand am 30. September 2012*	3.531.000
Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2011 (%)*	3,4
Zahl der Wohneinheiten am 31. Dezember 2011*	1.903.231
Arbeitslosenquote 2012 (%)**	12,3
Bruttomonatsverdienst mit Sonderzahlungen in Q3/2012 (EUR)*	2.846

* Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, vgl. Fußnoten 16, 18 und 22

** Quelle: Bundesagentur für Arbeit, vgl. Fußnote 14

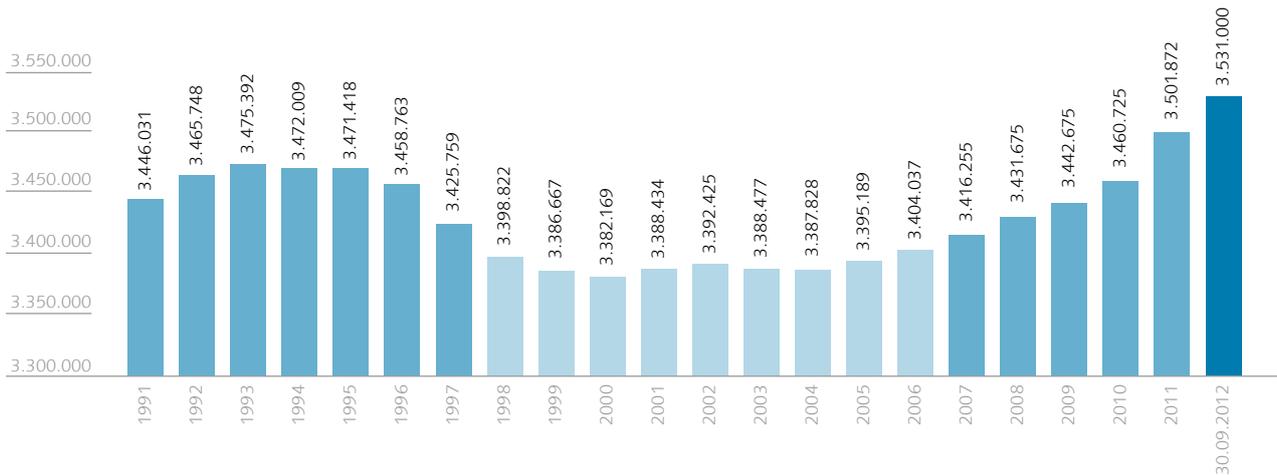
¹¹ IBB Konjunkturbarometer, Januar 2013 | ¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, http://www.vgrdl.de/Arbeitskreis_VGR/tbls/tab.asp?lang=de-DE&tbl=tab02, abgerufen am 30. Januar 2013 | ¹³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 298 vom 24. September 2012 | ¹⁴ Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen. Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf 2012, 3. Januar 2013 | ¹⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 17 vom 24. Januar 2013 | ¹⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 22 vom 29. Januar 2013 | ¹⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 2 vom 3. Januar 2013

Wohnimmobilienmarkt Berlin

Die Attraktivität des Wohnraums Berlin wird anhand der Bevölkerungsentwicklung deutlich: Die Berliner Bevölkerung wächst seit 2005 kontinuierlich – im Gegensatz zu vielen anderen Teilen Deutschlands. In den ersten neun

Monaten 2012 erhöhte sich der Bevölkerungsstand im Vergleich zu Jahresbeginn um 0,8 % auf 3.531.000 Personen. Dies ist der höchste Stand seit der Wiedervereinigung der Stadt im Jahr 1990.¹⁸ Zusammen mit dem Anstieg der Kaufkraft sorgt dieser Trend für günstige Rahmenbedingungen am Berliner Wohnungsmarkt.

BEVÖLKERUNGSSTAND BERLIN



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung in Berlin am 30. September 2012, vgl. Fußnote 18

Stimuliert wird die Wohnungsnachfrage auch durch die steigende Zahl der Haushalte: Der Anteil jüngerer und älterer Singlehaushalte steigt seit Jahren; dementsprechend verkleinert sich der Durchschnittshaushalt. Die durchschnittliche Berliner Haushaltsgröße lag 2011 mit 1,7 Einwohnern in etwa auf dem Niveau der letzten zehn Jahre, während sich der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushaltsformen im gleichen Zeitraum um 3,4 Prozentpunkte auf 54,1 % erhöhte.¹⁹

Dem Anstieg der Wohnungsnachfrage steht bislang keine entsprechende Zunahme des Angebots gegenüber. Im Jahr 2011 wurden in Berlin insgesamt zwar 3,9 % mehr Wohnungen durch Neubau oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden fertiggestellt als 2010; die Zahl der neu errichteten Gebäude ging jedoch im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % zurück.²⁰ Beide Werte liegen deutlich unter den Zahlen für den Bund, wo im Jahr 2011 14,6 % mehr Woh-

nungen fertiggestellt und 15,1 % mehr Wohngebäude neu errichtet wurden als im Vorjahr.²¹ Der Wohnungsbestand in Berlin lag zum Jahresende 2011 um nur 0,2 % über dem Vorjahreswert. Damit setzt sich der Trend der vergangenen zehn Jahre fort, in denen sich der Berliner Wohnungsbestand insgesamt um vergleichsweise niedrige 1,8 % erhöht hat.²²

In den ersten neun Monaten 2012 wurde der Neubau von 5.085 Wohnungen genehmigt; dies entspricht einem Anstieg von 19,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Diese Zahl dürfte jedoch nicht ausreichen, um die zugewanderungsbedingte Zunahme der Nachfrage zu kompensieren.²³

Angesichts des Bevölkerungszuwachses, des wirtschaftlichen Aufschwungs und der guten Einkommenssituation der privaten Haushalte erwarten auch die im IBB Wohnungsmarktbarometer 2012 befragten Experten in den kommenden drei Jahren eine weitere Verknappung des Wohnan-

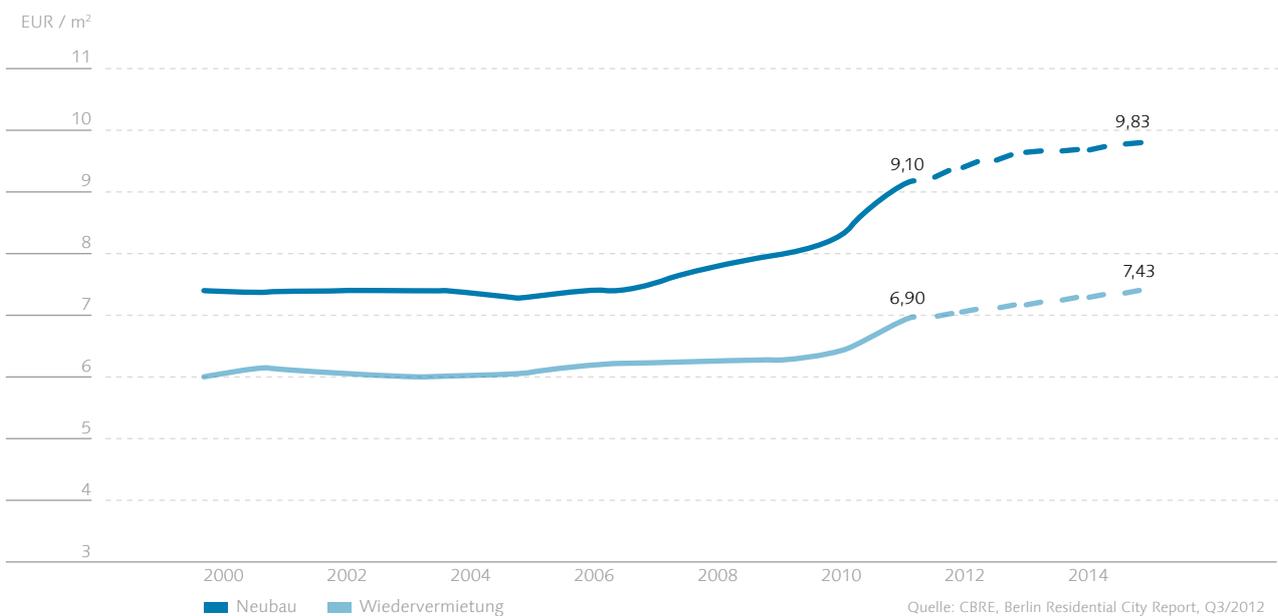
¹⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 24 vom 30. Januar 2013 | ¹⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 157 vom 30. Mai 2012

²⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 134 vom 11. Mai 2012 | ²¹ Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 208 vom 15. Juni 2012 | ²² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 187 vom 26. Juni 2012 | ²³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 333 vom 7. November 2012

gebots.²⁴ Das Resultat dieser Angebotsverknappung sind steigende Miet- und Kaufpreise: Der Median der Angebotsmieten pro Quadratmeter erhöhte sich von 2009 auf 2010 um 4,5 %, im Folgejahr 2011 um 7,8 % und im Jahr 2012 gar um 13,8 %. Der Median der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern pro Quadratmeter erfuhr zwischen 2011 und 2012 eine Steigerung um 17 %, bei Eigentumswohnungen gar um 19,9 %.²⁵ Nachdem die Berliner Wohnungspreise über viele Jahre hinweg stagniert haben, lässt sich daraus aber nicht zwangsläufig eine Immobilienblase für Berlin ableiten. Vielmehr galt der Berliner Immobilienmarkt lange als unterbewertet und passt sich derzeit an fundamentale Faktoren an.²⁶

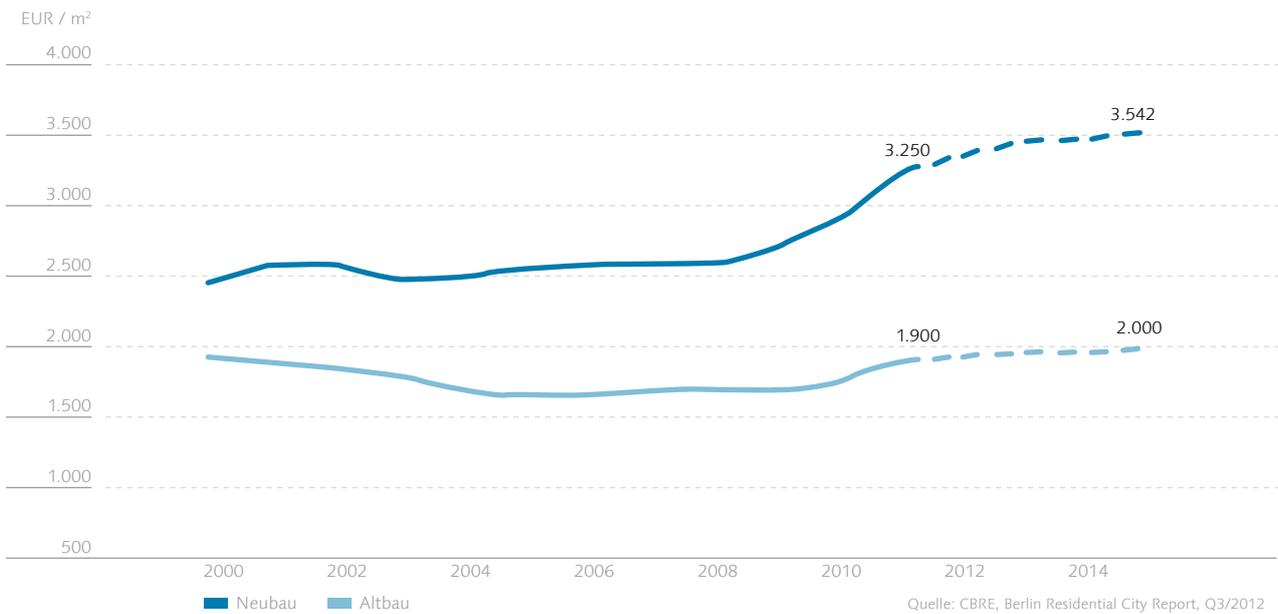
Besonders für ausländische Investoren ist Berlin interessant: Die Preise und Ankaufsrenditen, insbesondere aber die Mieten, sind weiterhin moderat – gerade im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolen, allen voran München und Hamburg.²⁷ Der hohe Stellenwert Berlins wird besonders mit Blick auf die Transaktionen am Wohnungsmarkt deutlich: Laut Gewos-Institut hat Berlin im Jahr 2012 das größte absolute Umsatzplus unter den deutschen Metropolen im Segment der Eigentumswohnungen zu verzeichnen. So stieg das Transaktionsvolumen für Berlin von 3,4 Mrd. EUR im Jahr 2011 um 25 % auf 4,3 Mrd. EUR im Jahr 2012 und liegt damit anders als in den Vorjahren vor München.²⁸

DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSMIETEN IN BERLIN 2000 BIS 2015



²⁴ IBB Wohnungsmarktbarometer 2012 | ²⁵ CBRE-Wohnmarktreport 2013 | ²⁶ IBB, „IBB erwartet nach kurzer Eintrübung wieder Wachstum“, Pressemitteilung vom 20. Dezember 2012
²⁷ CBRE Pressemitteilung vom 7. Januar 2013 | ²⁸ GEWOS IMA 2012/2013 Studie

DURCHSCHNITTLICHE KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BERLIN 2000 BIS 2015



Gesamtaussage zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Nachdem sich Berlin über lange Zeit wirtschaftlich eher schwach entwickelt hat, lag das Wirtschaftswachstum in der deutschen Hauptstadt im Jahre 2012 deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Sinkende Arbeitslosenzahlen und steigende Realeinkommen bilden zudem hervorragende Rahmenbedingungen für den Immobiliensektor. Die Zunahme der Neubautätigkeit kann dem Anstieg der Wohnraumnachfrage nicht standhalten, sodass die Miet- und Kaufpreise über alle Preissegmente hinweg steigen. Angesichts der vergleichsweise geringen Kaufpreise lassen sich somit überdurchschnittliche Mietrenditen realisieren. Die GSW profitierte von dieser Entwicklung durch den Ausbau und die Diversifikation des eigenen Immobilienbestands im abgelaufenen Geschäftsjahr und ist angesichts der positiven Marktprognosen vielversprechend positioniert.

Organisation und Konzernstruktur

Der GSW-Konzern übt seine operative Geschäftstätigkeit in der GSW Immobilien AG sowie in der Facilita Berlin GmbH aus. Zum 31. Dezember 2012 bestand der GSW-Konzern aus 16 konsolidierten Gesellschaften. Nachfolgende Ausführungen geben einen Überblick über wesentliche Tochterunternehmen der GSW. Unternehmen der GSW-Gruppe gelten als wesentlich, wenn sie mindestens 10 % des konsolidierten Eigenkapitals ausmachen oder mindestens 10 % zum Jahresergebnis der Gruppe beitragen oder einen Personalanteil in Höhe von mindestens 10 % der Belegschaft der GSW-Gruppe haben.

Facilita Berlin GmbH, Berlin („Facilita“)

Die Facilita bietet Facility-Management speziell für Wohnimmobilien an. Das Angebot umfasst vor allem folgende Leistungen:

- Gebäudereinigung
- Pflege von Grünanlagen
- Hausmeisterleistungen
- Kleinreparaturen
- Bewirtschaftung von Leerstand

- Sanierung von Leerwohnungen
- Management technischer Gebäudeausrüstung bis hin zu Baumaßnahmen und Sanierungsprojekten.

Der Vorstand der GSW hat beschlossen, die Facilita als wichtige konzerneigene Servicegesellschaft noch stärker in den Konzern zu integrieren. Insofern werden ursprünglich vorgesehene Veräußerungsabsichten derzeit nicht mehr weiterverfolgt.

GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin („GSW VVG“)

Die GSW VVG ist eine bestandshaltende Gesellschaft. Zu ihren Geschäftstätigkeiten gehört das Halten von Grundbesitz, die Umwandlung von Immobilien in Wohnungs- und Teileigentum sowie deren Nutzung und Verwertung. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Die Verwaltung erfolgt durch die GSW AG, das Facility-Management durch die Facilita und die WEG Verwaltung durch die STRABAG Residential Property Services GmbH, ehemals GSW BWG.

GSW Pegasus GmbH, Berlin („GSW Pegasus“)

Die GSW Pegasus, Berlin, gehört seit November 2011 zum GSW-Konzern. Sie ist eine bestandshaltende Gesellschaft mit Schwerpunkt auf dem Erwerb, dem Halten und dem Verwalten von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten sowie von Beteiligungen. Die Geschäftstätigkeit der Pegasus konzentriert sich im Wesentlichen auf den Standort Berlin. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Die Verwaltung der GSW Pegasus erfolgt durch die GSW Immobilien AG, das Facility-Management durch die Facilita.

GSW Corona GmbH, Berlin („GSW Corona“)

Die GSW Corona, ehemals ei invest L1 - Berlin I GmbH, ist eine bestandshaltende Gesellschaft, die seit dem 31. Dezember 2012 zum GSW-Konzern gehört. Die Geschäftstätigkeit der GSW Corona konzentriert sich auf Berlin. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal, die Verwaltung und das Facility-Management erfolgen durch die STRABAG Residential Property Services GmbH (ehemals GSW BWG) und die Facilita.

Mitarbeiter

Die GSW Immobilien AG hat im Jahr 2012 ihren konsequenten Wachstumskurs weiterverfolgt und 7.000 Wohnungen akquiriert. Dabei hat sich der Personalbestand lediglich um 17 Mitarbeiter erhöht. Bei der Facilita konnte die Mitarbeiterzahl im gleichen Zeitraum durch die weitere Fokussierung auf das Kerngeschäft sogar reduziert werden.

Zum Stichtag 31. Dezember 2012 waren im GSW-Konzern insgesamt 557 Mitarbeiter (inkl. Vorstand, Prokuristen und Geschäftsführung der Töchter) beschäftigt, darunter 303 im operativen Geschäft der GSW Immobilien AG. Die Gesamtzahl der Mitarbeiter im Konzern reduzierte sich durch den Verkauf der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH (BWG), umfirmiert in STRABAG Residential Property Services GmbH, an die Ilbau Liegenschaftsverwaltung GmbH, Hoppegarten, zum 1. Oktober 2012. Die Mitarbeiter des Konzerns verteilen sich damit wie folgt auf die GSW und das Tochterunternehmen Facilita:

MITARBEITER		
	31.12.2012	31.12.2011
GSW	337	320
davon im operativen Geschäft der GSW Immobilien AG	303	286
BWG	-*	61
Facilita	220	230
GSW-Konzern	557	611

*Stand 30.09.2012: 58 Mitarbeiter durch Verkauf der BWG abgegangen

Rekrutierung und Nachwuchsgewinnung

Während das Wachstum des Konzerns im Jahr 2012 ohne signifikanten Personalaufbau erfolgen konnte, wurde das Unternehmen durch gezieltes Recruiting, auch außerhalb der Immobilienbranche, im gleichen Zeitraum qualitativ verstärkt. So konnten aufgrund der attraktiven Rahmenbedingungen im Konzern und aufgrund der Wachstumsperspektiven des MDAX-Unternehmens hochkarätige Fachspezialisten und Führungskräfte aus anderen Branchen wie Banken, Wirtschaftsprüfung und Beratung gewonnen werden, welche die Eigenleistungskompetenz der GSW durch weiteres Spezialwissen ergänzen.

Neben der Rekrutierung erfahrener Mitarbeiter legt die GSW Wert auf die Förderung junger Kollegen und Kolleginnen sowie von Nachwuchskräften. Mit jedem neuen Lehrjahr ermöglicht das Unternehmen bis zu neun Jugendlichen den Einstieg in die Immobilienwirtschaft – entweder über die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann, über ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft oder über Praktikanten- und Werkstudentenstellen.

Auszubildende

AUSZUBILDENDE

	Anzahl
Immobilienkaufleute	17
Studenten (duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft)	12
Summe	29

In 2012 sind zudem neue Lernformen zur Stärkung der Metakompetenzen in die Ausbildung integriert worden. Erstmals haben in 2012 Studenten und Auszubildende des zweiten Lehrjahres eine Sommerakademie zu einem vom Vorstand persönlich gestellten Thema – „Die Entwicklung der GSW Immobilien AG nach dem erfolgreichen Börsengang“ – vollständig inhaltlich vorbereitet, organisiert, interne Vortragende gewonnen und zum Abschluss ihre Ergebnisse unmittelbar vor dem Vorstand präsentiert.

Vergütungspolitik: Stabiler Ausblick

Ein weiterer Erfolgsbaustein für die langfristige Wachstumsstrategie ist das leistungsorientierte Vergütungssystem der GSW, welches in einem flexiblen unternehmensbezogenen Tarifvertrag verankert ist.

Es unterstützt die Fokussierung aller Mitarbeiter auf die Erreichung der Unternehmensziele und stellt sicher, dass die Mitarbeiter leistungsorientiert und marktdäquat bezahlt werden. Mit dem Abschluss des neuen Vergütungstarifvertrags im Oktober 2012 für alle tariflich beschäftigten Mitarbeiter mit einer Laufzeit bis Ende 2015 wurde zudem eine solide Planungsgrundlage für die nächsten Jahre geschaffen.

Die GSW hat diese Prinzipien ebenfalls in der Vergütungspolitik für Fach- und Führungskräfte verankert. Die marktgerechte und der internen Wertigkeit der Funktionen entsprechende Vergütung für Fachspezialisten und Führungskräfte ist 2012 durch eine Unternehmensberatung nochmals gesondert geprüft und bestätigt worden.

Mitarbeiterbindung und Work-Life-Balance

Auch bei der dauerhaften Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen setzt die GSW auf ihre Position als attraktiver Arbeitgeber. Neben einer marktdäquaten und leistungsorientierten Vergütung bietet die GSW ihren Mitarbeitern ein Arbeitsumfeld, welches die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben unterstützt. Deshalb hat sich die GSW am 30. August 2012 von der gemeinnützigen Hertie-Stiftung im Audit „berufundfamilie“ zertifizieren lassen. Im Rahmen dieser Auditierung wurde der Bestand der Angebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie begutachtet und es wurden weiterführende Maßnahmen für eine familienbewusste Personalpolitik in einer Zielvereinbarung definiert, welche innerhalb der nächsten drei Jahre umgesetzt wird. Damit soll langjährigen Mitarbeitern und dem Unternehmensnachwuchs die bessere Verzahnung von Arbeit und Privatleben ermöglicht werden. Einzelne Maßnahmen konnten bereits 2012 umgesetzt werden, zum Beispiel die Eröffnung eines Eltern-Kind-Büros.

Die Attraktivität der GSW als Arbeitgeber, der die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben unterstützt, spiegelt sich auch in dem hohen Frauenanteil in Fach- und Führungspositionen wider. Unter den 337 Mitarbeitern der GSW Immobilien AG sind 220 weiblich. Mit über 65 % liegt der Frauenanteil damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 46 % im Jahr 2011. Die GSW legt zudem großen Wert darauf, Führungspositionen mit Frauen zu besetzen. Der Anteil der Frauen in Führungspositionen liegt zum 31. Dezember 2012 bei 35,1 % und damit ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt (20,3 % im Jahr 2011).

MITARBEITER UND FÜHRUNGSKRÄFTE

	absolut	in %
Mitarbeiter der GSW Immobilien AG	337	
davon Männer	117	34,7 %
davon Frauen	220	65,3 %
Führungskräfte der GSW Immobilien AG	37	
davon Männer	24	64,9 %
davon Frauen	13	35,1 %

GSW betreibt aktives Gesundheitsmanagement

Das Wohlbefinden und die Sicherheit der Mitarbeiter nehmen einen hohen Stellenwert bei der GSW ein. Gesundheitsförderung wurde daher zur Managementaufgabe erklärt. Jedem Mitarbeiter der GSW stehen verschiedene Gesundheitsförderungsangebote zur Wahl. Die angebotenen Programme reichen dabei vom jährlichen Gesundheitstag über Raucherentwöhnungsprogramme bis hin zur Teilnahme an Sportgruppen.

Fluktuation

Der Erfolg all dieser Maßnahmen zeigt sich in einer besonders niedrigen Fluktuationsrate. Mit 0,9 % hat sich die Mitarbeiterfluktuation im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr (2011: 2,5 %) verringert. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt derzeit bei 12 Jahren.

Entwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit

Die Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft in Berlin waren in 2012 deutlich positiv. Wie bereits das Vorjahr war auch 2012 von einer starken Nachfrage nach Berliner Immobilien sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigentumswohnungen gekennzeichnet. Ursache dafür waren vor allem der Zuzug nach Berlin, der Trend zu Einzelhaushalten und die im Vergleich zur Nachfrage immer noch geringe Neubautätigkeit. Diese starke Nachfrage führt derzeit zu

einer Verknappung des Angebots auf dem Wohnungsmarkt und somit zu tendenziell steigenden Mieten und Kaufpreisen. Die GSW beobachtet die Marktentwicklungen intensiv. So gewährleisten die gemeinsam mit CBRE erstellten Erhebungen über den Berliner Wohnungsmarkt ein frühzeitiges Erkennen der Trends und Entwicklungen und damit der Chancen und Risiken des eigenen Bestands.

Die derzeitige Situation auf dem Berliner Immobilienmarkt spiegelt sich auch in der Mietentwicklung der GSW-Immobilienbestände wider. So erhöhte sich in einer Stichtagsbetrachtung per 31. Dezember 2012 die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im Immobilienbestand der GSW (ohne Effekte aus Verkäufen und Akquisitionen des Jahres 2012) auf 5,20 EUR/m² Wohnfläche (2011: 5,08 EUR/m² Wohnfläche). Die GSW nutzt insofern systematische Mieterhöhungsspielräume, ohne jedoch die Zahlungsfähigkeit der Mieter in den jeweiligen Häusern und Quartieren zu ignorieren.

Weiterhin war ein Rückgang der Leerstandsquote²⁹ im Wohnungsbestand am 31. Dezember 2012 (ohne Effekte aus Verkäufen und Akquisitionen des Jahres 2012) auf nunmehr 2,8 % zu verzeichnen (2011: 3,4 %).

Mit wirtschaftlichem Eigentumsübergang zum 31. Dezember 2012 hat die GSW mehrere Immobilienportfolien mit insgesamt rd. 6.800 Wohneinheiten erworben. Der Erwerb eines Portfolios mit rd. 4.000 Wohneinheiten erfolgte in einem Share deal, bei dem die GSW Corona GmbH, Berlin, erworben worden ist. Die übrigen rd. 2.800 Wohneinheiten wurden als Asset deals akquiriert. Weitere rd. 200 Wohneinheiten gehen zum 1. Januar 2013 in den GSW-Bestand über. Im Rahmen eines Portfolioankaufs wurden auch rd. 460 Wohneinheiten außerhalb Berlins erworben. Diese sind jedoch nicht Bestandteil der GSW-Strategie und sollen zügig wieder veräußert werden.

Unter Einbeziehung der per 31. Dezember 2012 angekauften Immobilienportfolien belief sich die Stichtagsmiete der GSW-Immobilienbestände leicht höher auf 5,22 EUR/m² Wohnfläche und die Leerstandsquote auf 2,7 %.

²⁹ Anzahl nicht vermieteteter Wohneinheiten im Verhältnis zu den vermietbaren Wohneinheiten

Der GSW-Konzern verfügt per 31. Dezember 2012 über ein Portfolio von 58.668 Wohneinheiten, 993 Gewerbeeinheiten sowie rd. 9.500 Garagen / Stellplätzen:

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS 2011 / 2012

	Nutzungsart	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	58.668	52.790	5.878
	Gewerbe	993	914	79
	Summe Wohnen und Gewerbe	59.661	53.704	5.957
	Parken	9.502	8.943	559
	Gesamt	69.163	62.647	6.516
Vermietbare Fläche (in m ²)	Wohnen	3.547.266	3.244.039	303.227
	Gewerbe	107.708	102.431	5.277
	Summe Wohnen und Gewerbe	3.654.974	3.346.471	308.503
Ist-Nettokaltmiete (EUR / m ²)	Wohnen	5,22	5,08	0,14
	Gewerbe	6,87	6,68	0,19
	Summe Wohnen und Gewerbe	5,26	5,13	0,13
Leerstand (nach Einheiten)	Wohnen (Anzahl)	1.594	1.766	-172
	Wohnen (%)	2,7	3,4	-0,7
	Gewerbe (Anzahl)	91	75	16
	Gewerbe (%)	9,2	8,2	1,0
	Summe Wohnen und Gewerbe (Anzahl)	1.685	1.841	-156
	Summe Wohnen und Gewerbe (%)	2,8	3,4	-0,6

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich in allen Berliner Bezirken mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf und ist dadurch breit risikodiversifiziert. Schwerpunkte des Immobilienbestands bilden per 31. Dezember 2012 der Bezirk Spandau mit einem Portfolioanteil von rd. 23,4 % sowie die Bezirke Reinickendorf (16,5 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (12,1 %).

Mit rd. 92 % sanierten bzw. teilsanierten Beständen positioniert sich das Portfolio gut im Berliner Markt. Durch gezielte Investitionen sowohl in die Gebäudesubstanz als auch in den Ausstattungsstandard der Wohnungen werden die langfristige Vermietbarkeit des Immobilienbestands und die Attraktivität des Wohnungsangebotes gestärkt.

Das Immobilienportfolio der GSW hat im Geschäftsjahr 2012 einen Wertzuwachs von insgesamt rd. 76,4 Mio. EUR verzeichnet. Dies wurde durch das Wertgutachten des unabhängigen Immobilienbewerter CBRE GmbH bestätigt. Bei vergleichbaren Rahmenbedingungen des Berlin-Brandenburgischen Immobilienmarkts können derzeit

weiter stabile und positive Marktwertentwicklungen erwartet werden.

Im Rahmen opportunistischer Privatisierungen verkaufte die GSW im Berichtsjahr 920 Einheiten (2011: 935 Einheiten) an Eigennutzer und Kapitalanleger und erzielte damit Veräußerungserlöse von 68,5 Mio. EUR. Mit einem Volumen von 45,3 Mio. EUR sind bereits Verträge mit einem Nutzen-Lasten-Wechsel nach Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres abgeschlossen.

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2012 hat die GSW ihre Beteiligung an der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin, veräußert. Die GSW behält weiterhin einen Anteil in Höhe eines Stimmrechts.

Ende April 2012 hat die GSW eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Dabei wurden rd. 9,5 Mio. nennwertlose Stückaktien zu einem Emissionspreis von 21,30 EUR / Aktie platziert. Aus dieser Transaktion generierte die Gesellschaft Netto-Mittelzuflüsse von rd. 191 Mio. EUR.

Auf der Hauptversammlung am 28. Juni 2012 wurde die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 0,90 EUR je dividendenberechtigter Aktie bzw. im Gesamtumfang von 45,5 Mio. EUR beschlossen und anschließend ausgezahlt.

Mit Emission am 15. November 2012 hat die GSW erstmals eine Wandelanleihe am Kapitalmarkt platziert. Diese hat eine Laufzeit von sieben Jahren und verbrieft einen Coupon von 2 % p. a. Nach Abzug der Transaktionskosten sind der Gesellschaft flüssige Mittel von rd. 180 Mio. EUR zugeflossen.

Durch Übereinkunft der Tarifparteien wurde im vierten Quartal 2012 ein geänderter Tarifvertrag für die Angestellten der GSW abgeschlossen. Dieser führt ab dem 1. Oktober 2012 zu durchschnittlichen Gehaltsanhebungen von rd. 2,4 % p. a. und hat eine Mindestlaufzeit bis 31. Dezember 2015. Zudem erfolgte im Dezember 2012 eine Bruttzahlung von bis zu 1.200 EUR an die Tarifangestellten.

Unternehmensziele und Strategie

Das Geschäftsmodell der GSW beruht auf einer nachhaltigen Unternehmensführung, die den dauerhaften Unternehmensfortbestand in den Mittelpunkt des Handelns stellt. Durch die Ausrichtung auf die Bewirtschaftung von Immobilien für ein breites Bevölkerungssegment in Berlin und eine konservative Finanzierungsstruktur geht die GSW bewusst ein niedriges Risikoprofil mit hoher Sicherheit und einer angemessenen Dividendenrendite für Anleger ein.

Das Geschäftsmodell und die Strategie zeichnen sich durch die folgenden Parameter aus:

- **Standardisierte Prozesse und hohe Serviceorientierung**

Die Vermietung und Bewirtschaftung von rd. 60.000 Wohnungen verlangen eine effiziente Organisation, ohne dabei Abstriche bei der Kundenorientierung zuzulassen. Somit sind standardisierte Prozesse die Voraussetzung zum Generieren von Skaleneffekten. Die GSW ist heute organisatorisch, technisch und personell so aufgestellt, dass auf der einen Seite mit jeder neuen Akquisition zusätzliche Effizienzgewinne bei der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios erzielt werden können und auf der

anderen Seite für die Mieter eine Erreichbarkeit von mehr als 95 % jeden Wochentag von 8 bis 18 Uhr gewährleistet ist.

- **Bewirtschaftung von eigenen Wohnimmobilien in Berlin als Kerngeschäft**

Die GSW konzentriert sich auf das standardisierte Massengeschäft der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen für untere und mittlere Einkommensschichten in Berlin. Dieses Geschäft hebt sich aufgrund seiner Fragmentierung und seiner Größe im Risikoprofil deutlich und positiv von alternativen Nutzungsarten in Berlin ab. Aufgrund der gesellschaftlichen und demografischen Entwicklung ist die Nachfrage gut zu antizipieren und daher risikoarm. Aus diesem Grund gehören volatilere Zielgruppen, Nutzungsarten oder Wertschöpfungsstufen nicht zu den Aktivitäten des Unternehmens. Das Unternehmen konzentriert sich als reiner Bestandshalter auf die wertschöpfenden Aktivitäten wie das Portfoliomanagement, die Neukundenakquisition, die Bestandskundenpflege, das Finanzmanagement und die Instandhaltungssteuerung, die allesamt mit eigenen Mitarbeitern erbracht werden.

- **Wachstum und nachhaltige Unternehmensführung als Grundpfeiler der künftigen Entwicklung**

Die klaren Ziele sind ein kontinuierliches Wachstum des Wohnungsbestands in Berlin und eine nachhaltige Unternehmensführung. Wachsen soll das Unternehmen durch Investitionen in neue Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzialen unter den Prämissen der Liquiditäts- und Wertsteigerung sowie der Sicherstellung ausschüttungsfähiger Cashflows. Aus diesen Überschüssen können den Aktionären regelmäßig eine signifikante Dividende ausgezahlt, Finanzierungsstrukturen weiter optimiert und marktgerechte, wertsteigernde Investitionen in den Immobilienbestand vorgenommen werden.

Konzernsteuerung

Die Geschäftsprozesse des GSW-Konzerns werden von Vorstand und Management zentral initiiert und gesteuert. Dabei werden sowohl finanzielle als auch nicht finanzielle Ziele zur Konzernsteuerung und Erfolgsmessung herangezogen.

Die finanziellen Ziele wurden für die GSW 2012 insbesondere anhand der Kennzahlen „FFO I /AFFO“ und „NAV-Wachstum“ gemessen. Während FFO I /AFFO als Liquiditätskennzahlen die Leistungsfähigkeit der Bewirtschaftung zur Abdeckung von Tilgungen, Ausschüttungen und Projektkosten darstellen, wird über das NAV-Wachstum die Performance des Konzerns – auch über die Bewirtschaftung hinaus – in die Unternehmenssteuerung einbezogen.

Zur Erfolgsmessung der nicht finanziellen Ziele werden insbesondere Faktoren wie Kundenzufriedenheit, soziales und gesellschaftliches Engagement sowie ökologische Ziele herangezogen. Über die Verfolgung derartiger nicht finanzieller Ziele hat die GSW einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht.

Erläuterung des Geschäftsverlaufs und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Zur Definition einzelner Begriffe und Kennzahlen wird auf das Glossar des Lageberichts verwiesen.

Ertragslage

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzte sich wie folgt zusammen:

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. EUR	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011*
Mieterlöse	202,1	183,1
Erlöse aus Betreuungstätigkeit und sonstige Umsatzerlöse	9,8	11,1
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	212,0	194,2
Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen	7,9	9,9
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	219,8	204,1
Materialaufwand	(36,6)	(36,4)
Personalaufwand	(17,6)	(18,2)
Sonstige Aufwendungen / Erträge der Hausbewirtschaftung	(5,7)	(8,4)
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	160,0	141,1

* Vorjahreswerte des Material- und Personalaufwands sowie des sonstigen Aufwands angepasst. Zur besseren Darstellung werden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen ab dem Geschäftsjahr 2012 gegen die entsprechenden Aufwendungen saldiert.

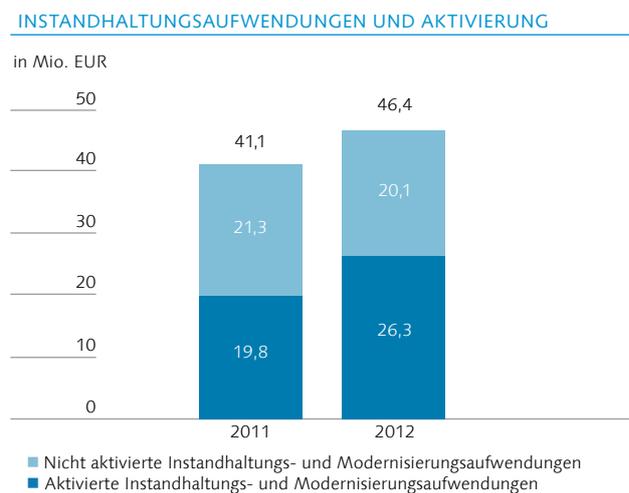
Im Geschäftsjahr 2012 stieg das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung gegenüber dem Vorjahr um 18,9 Mio. EUR. Wesentlicher Einflussfaktor dafür war der Erwerb eines Immobilienportfolios im vierten Quartal 2011, welches in 2012 ganzjährig abgebildet wurde.

Weiterhin haben die im Vergleich zum Vorjahr höheren Durchschnittsmieten und der geringere Leerstand zu dieser Ergebnissteigerung beigetragen. So hat sich die durchschnittliche Bestandsmiete für vermietete Wohnungen per 31. Dezember 2012 (ohne Effekte aus Verkäufen und Akquisitionen des Jahres 2012) auf 5,20 EUR/m² erhöht (31. Dezember 2011: 5,08 EUR/m²). Der Wohnungsleerstand für diesen Bestand verringerte sich auf 2,8 % (31. Dezember 2011: 3,4 %).

Aufgrund der Veräußerung der Beteiligung an der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH (BWG), Berlin, zum 1. Oktober 2012 sind die Umsatzerlöse aus dem Betreuungsgeschäft für Fremdeigentümer ab dem vierten Quartal 2012 entfallen.

Die Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand sind planmäßig auf 7,9 Mio. EUR zurückgegangen (2011: 9,9 Mio. EUR).

Der Materialaufwand erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 0,2 Mio. EUR. Dies resultiert aus dem Rückgang der nicht aktivierten Instandhaltungsaufwendungen (-1,3 Mio. EUR) sowie der Betriebskostenaufwendungen einerseits (-2,0 Mio. EUR) und dem Wegfall von Erträgen aus Rückstellungseffekten im Vorjahr (+3,9 Mio. EUR) andererseits. Folgende Grafik zeigt die Gesamtinvestitionen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (ohne Rückstellungseffekte):



Die Gesamtinvestitionen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben sich im Geschäftsjahr 2012 auf 46,4 Mio. EUR erhöht (2011: 41,1 Mio. EUR). Dies entspricht Investitionen von 14,00 EUR/m² (2011: 13,01 EUR/m²). Davon wurden werterhöhende Maßnahmen im Umfang von 26,3 Mio. EUR im Immobilienbestand aktiviert (2011: 19,8 Mio. EUR).

Die nicht aktivierten Aufwendungen belasten den Materialaufwand in Höhe von 20,1 Mio. EUR (2011: 21,3 Mio. EUR). Durch den Anstieg der Aktivierungsquoten ergibt sich dadurch eine Entlastung des Materialaufwands in Höhe von 1,3 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr. Der Anstieg der Aktivierungsquote resultiert aus der weiteren Umsetzung werterhöhender Einzelmaßnahmen.

Die Aufwendungen für Betriebskosten sind im Vorjahresvergleich zurückgegangen, vor allem aufgrund der geringeren Leerstandsquote, eines höheren Abrechnungsergebnisses aus der Betriebskostenabrechnung und eines geringeren Bestands an Eigentumswohnungen, für die keine Aufwendungen mehr anfallen.

Den Aufwandsrückgängen steht der Rückgang der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in 2011 in Höhe von 3,9 Mio. EUR gegenüber, welche den Materialaufwand im Vorjahr entlastet hatten.

Der Rückgang der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der BWG ab dem vierten Quartal 2012 (58 Mitarbeiter per 30. September 2012). Dem stehen ab dem vierten Quartal 2012 gestiegene Tarifgehälter aus dem neuen Vergütungstarifvertrag gegenüber.

Das Vertriebsergebnis setzte sich wie folgt zusammen:

VERTRIEBSERGEBNIS		
Mio. EUR	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	68,5	56,8
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(49,5)	(44,0)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(9,4)	(9,5)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9,6	3,3

Im Geschäftsjahr 2012 hat die GSW 920 Wohn- und Gewerbeinheiten mit Nutzen-Lasten-Wechsel in 2012 veräußert (2011: 935 Einheiten). Aufgrund der derzeit überaus guten Marktnachfrage nach Berliner Immobilien erhöhten sich im Geschäftsjahr 2012 auch die Preise für Wohneigentum. Dies wirkte sich positiv auf das Vertriebsergebnis der GSW aus, welches um 6,3 Mio. EUR gesteigert werden konnte.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

VERWALTUNGSaufWENDUNGEN

Mio. EUR	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Verwaltungsaufwendungen	(37,2)	(48,5)
Sonstige betriebliche Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	0,0	6,7
LTIP	2,5	10,0
Projektaufwendungen (anteilig)	1,1	3,4
Akquisitionsaufwendungen	3,5	2,9
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	(30,2)	(25,4)

Unbereinigt verringerten sich die Verwaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 11,3 Mio. EUR. Der Rückgang der Verwaltungsaufwendungen resultiert unter anderem daraus, dass das Vorjahresergebnis durch einmalige Aufwendungen – insbesondere für den Börsengang und die Refinanzierung des CMBS-Darlehens – beeinflusst war. Zudem waren die Aufwendungen für den Long Term Incentive Plan (LTIP) im Vorjahr signifikant höher ausgefallen als im Geschäftsjahr 2012.

Bereinigt um Sondereinflüsse ergibt sich ein Anstieg der Verwaltungsaufwendungen auf 30,2 Mio. EUR (2011: 25,4 Mio. EUR). Dieser Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Personalaufwendungen aufgrund eines höheren Personalbestands sowie der Tarifierhöhung ab dem vierten Quartal 2012. Außerdem ergeben sich erhöhte Aufwendungen im Zusammenhang mit der Börsennotierung der Gesellschaft z. B. Hauptversammlung, Geschäftsbericht und Designated Sponsoring.

Das Zinsergebnis setzte sich wie folgt zusammen:

ZINSERGEBNIS		
Mio. EUR	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Erträge aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	12,6	15,9
Erträge aus der Veräußerung einer Forderung aus einem Zinsderivat	0,0	10,8
Zinserträge aus Derivaten	8,0	11,9
Übrige Zinserträge	2,8	2,2
Zinserträge	23,3	40,8
Aufwendungen aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	(19,5)	(33,1)
Zinsaufwendungen aus Derivaten	(29,3)	(27,4)
Zinsaufwendungen aus Immobiliendarlehen	(47,9)	(47,2)
Übrige Zinsaufwendungen / Finanzierungsleasing	(1,1)	(2,4)
Zinsaufwendungen für Wandelanleihe	(0,8)	0,0
Vorfälligkeitsentschädigungen	(0,2)	(0,2)
Zinsaufwendungen	(98,8)	(110,2)
Zinsergebnis	(75,5)	(69,4)

Die Zinserträge der Gesellschaft verringerten sich im Vorjahresvergleich um 17,5 Mio. EUR auf 23,3 Mio. EUR. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus dem Sondereffekt einer Forderungsveräußerung im Vorjahr, die im Zinsertrag ausgewiesen worden ist (10,8 Mio. EUR). Zudem verringerten sich infolge des allgemein niedrigen Zinsniveaus die Bewertungs- und Zinserträge aus Derivaten.

Im Vorjahresvergleich ergaben sich um 11,4 Mio. EUR verringerte Zinsaufwendungen von 98,8 Mio. EUR. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus verringerten Bewertungsaufwendungen. Dem stehen angestiegene Zinsaufwendungen aufgrund eines höheren Bestands an Immobiliendarlehen und Derivaten gegenüber, die aus dem Ankauf von Immobilien resultieren.

Somit ergibt sich im Geschäftsjahr 2012 ein um 6,1 Mio. EUR niedrigeres Zinsergebnis von -75,5 Mio. EUR.

Bereinigt um nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge sowie um einmalige Auszahlungen stellt sich der Nettozahlungsabfluss für Zinsen wie folgt dar:

BEREINIGTES ZINSERGEBNIS		
Mio. EUR	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Zinsertrag	23,3	40,8
Zinsaufwand	(98,8)	(110,2)
Abzgl. Effekte aus der Bewertung der Darlehen	4,6	16,2
Abzgl. Effekte aus der Bewertung der Derivate	2,4	(9,9)
Abzgl. Diskontierung	0,9	1,9
Abzgl. zahlungsunwirksamer Aufwendungen Wandelanleihe	0,8	-
Abzgl. Zinsabgrenzungen für Derivate, CMBS und sonstige Darlehen	(1,2)	(0,5)
Abzgl. zahlungsunwirksamer Zinsforderungen	(0,7)	-
Cashflow Nettozinsen	(68,8)	(61,7)
Vorfälligkeitsentschädigungen und einmalige Bearbeitungsgebühren	0,2	1,3
Cashflow Nettozinsen (normalisiert)	(68,6)	(60,4)

Die normalisierten Zinsauszahlungen (Cashflow Nettozinsen) sind gegenüber dem Vorjahr um 8,2 Mio. EUR angestiegen, da das Darlehensvolumen aufgrund der Portfolioankäufe höher lag als im Vorjahr.

Die Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND KONZERNERGEBNIS		
Mio. EUR	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	160,0	141,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9,6	3,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	76,4	56,2
Allgemeine und Verwaltungsaufwendungen	(37,2)	(48,5)
Andere Erträge und Aufwendungen	5,7	25,1
Operatives Ergebnis (EBIT)	214,4	177,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,2	0,1
Zinsergebnis	(75,5)	(69,4)
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	140,1	107,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3,2	(2,7)
Konzernjahresüberschuss	143,3	105,1

Unter dem Strich steht ein Anstieg des Konzernjahresüberschusses um 38,2 Mio. EUR auf 143,3 Mio. EUR.

Der Konzernjahresüberschuss enthält einen einmaligen Veräußerungsgewinn in Höhe von rd. 5,7 Mio. EUR aus dem Verkauf der Beteiligung an der BWG zum 1. Oktober 2012. Das Vorjahresergebnis war jedoch ebenfalls durch Sondereffekte wie den Veräußerungsgewinn aus dem Breitbandkabelgeschäft im Januar 2011 (25,4 Mio. EUR) sowie die Aufwendungen für den Börsengang im April 2011 beeinflusst (6,7 Mio. EUR).

Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein deutlicher Anstieg des EBIT um 40,8 Mio. EUR, der aus dem höheren Vermietungs-, Vertriebs- und Bewertungsergebnis resultiert.

Das Ergebnis aus anderen Finanzanlagen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr durch den Einmalertrag der ausstehenden Dividendenzahlung eines früheren Tochterunternehmens in Höhe von 1,1 Mio. EUR. Die Verzinsung dieser ausstehenden Forderung von 0,2 Mio. EUR ist im Zinsergebnis erfasst.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten laufenden Steueraufwand in Höhe von 0,1 Mio. EUR und Erträge aus latenten Steuern in Höhe von 3,3 Mio. EUR.

Eine maßgebliche Kennzahl für die GSW und ihre Aktionäre ist der FFO I. Diese liquiditätsorientierte Kennzahl wird aus dem EBIT abgeleitet und stellt dar, wie hoch das Ergebnis aus dem Kerngeschäft der GSW (ohne Veräußerungsergebnis) im jeweiligen Betrachtungszeitraum ist. Sondereffekte und nicht zahlungswirksame Einflüsse werden dabei eliminiert:

BEREINIGTES EBITDA / FFO

Mio. EUR	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Operatives Ergebnis (EBIT)	214,4	177,2
Abschreibungen	0,8	1,0
Zeitwertbewertung von Investment Properties	(76,4)	(56,2)
EBITDA	138,8	122,0
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	0,0	6,7
LTIP	2,5	10,0
Restrukturierungsaufwendungen	0,1	0,4
Projektaufwendungen	1,6	3,9
Akquisitionsaufwendungen	3,5	2,9
Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Anteilen, Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	(5,7)	(25,0)
Vertriebsergebnis	(9,6)	(3,3)
Bereinigtes EBITDA	131,2	117,6
Cashflow Nettozinsen (normalisiert)	(68,6)	(60,4)
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,2	0,1
Cashflow Nettosteuern	0,4	(0,7)
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	64,2	56,6
Kapitalisierter Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	(26,3)	(19,8)
AFFO (exkl. kapitalisierter Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand)	37,9	36,8
Vertriebsergebnis	9,6	3,3
FFO II (FFO I inkl. Vertriebsergebnis)	73,8	59,9

Der Anstieg des bereinigten EBITDA um 13,6 Mio. EUR spiegelt das gegenüber dem Vorjahr höhere Vermietungsergebnis wider, welches zum Teil durch höhere Verwaltungsaufwendungen egalisiert wird.

Die laufenden Zinsauszahlungen haben sich durch die Ankaufsfinanzierung im vierten Quartal 2011 und die CMBS-Refinanzierung planmäßig gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht, wodurch sich ein höherer Nettozahlungsmittelabfluss ergibt. Bereinigt um Zins- und Steuerauszahlungen ergibt sich im Geschäftsjahr 2012 ein FFO I von 64,2 Mio. EUR (2011: 56,6 Mio. EUR).

Die Kennzahl AFFO berücksichtigt die zur langfristigen Substanzerhaltung erforderlichen Investitionen in den Immobilienbestand, die fortlaufend aus dem FFO I verdient werden müssen. Nach Abzug der kapitalisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen vom FFO I ergibt sich somit ein AFFO von 37,9 Mio. EUR.

Vermögenslage

In verkürzter Form stellt sich die Konzernbilanz wie folgt dar:

BILANZ		
Mio. EUR	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte	3.324,0	2.947,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.302,2	2.930,2
Andere langfristige Vermögenswerte	21,8	17,3
Kurzfristige Vermögenswerte	245,9	92,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	32,8	12,4
Flüssige Mittel	167,7	62,6
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	45,3	17,1
Aktiva	3.569,9	3.039,7
Eigenkapital	1.441,0	1.166,4
Langfristige Verbindlichkeiten	1.991,9	1.797,3
Finanzverbindlichkeiten	1.888,8	1.733,8
Andere Verbindlichkeiten	103,1	63,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	137,0	76,0
Finanzverbindlichkeiten	78,7	37,1
Andere Verbindlichkeiten	58,4	38,9
Passiva	3.569,9	3.039,7

Den wesentlichen Vermögenswert des GSW-Konzerns mit rd. 92,5 % der Bilanzsumme (2011: 96,4 %) stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Der Immobilienbestand erhöhte sich in erster Linie durch die Akquisition von 6.791 Wohneinheiten zum 31. Dezember 2012. Zudem hat sich der Wert der Immobilien im Geschäftsjahr 2012 um 76,4 Mio. EUR erhöht. Dies wird durch ein Wert-

gutachten des unabhängigen externen Immobilienbewerbers CBRE GmbH bestätigt.

Als Folge der Immobilienankäufe haben sich auch die Finanzverbindlichkeiten der GSW erhöht. Als Teil der Finanzverbindlichkeiten sind 2012 auch erstmals Verbindlichkeiten aus der im November 2012 emittierten Wandelanleihe enthalten (158,7 Mio. EUR).

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2012 um insgesamt 274,6 Mio. EUR und wurde maßgeblich durch das laufende positive Konzernergebnis sowie die Kapitalerhöhung im Mai 2012 beeinflusst. Zudem ergab sich aus dem hybriden Finanzierungsinstrument Wandelanleihe eine Erhöhung der Kapitalrücklage aufgrund der internationalen Bilanzierungsmethodik in Höhe von 15,0 Mio. EUR. Eigenkapitalmindernd wirkten sich hingegen negative Bewertungseffekte aus Derivaten sowie die Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 45,5 Mio. EUR im Juni 2012 aus.

Bereinigt um den negativen Fair Value der Finanzinstrumente sowie die darauf bestehenden latenten Steuern, die im kumulierten übrigen Eigenkapital (OCI, „Other Comprehensive Income“) erfasst sind, ergibt sich ein Anstieg des EPRA NAV gegenüber dem Vorjahr.

Ab dem Geschäftsjahr 2012 bezieht die GSW die im sonstigen übrigen Eigenkapital bilanzierten latenten Steuern in die Berechnungsdarstellung des EPRA NAV ein. Effekte aus der Wandelanleihe werden seit dem 31. Dezember 2012 durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA NAV dargestellt:

NET ASSET VALUE

Mio. EUR	31.12.2012			31.12.2011
	unverwässert	Effekt aus der Ausübung der Wandelanleihe	verwässert	unverwässert
Eigenkapital (vor Minderheiten)	1.441,0		1.441,0	1.166,4
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	0	158,7	158,7	0
NAV	1.441,0		1.599,7	1.166,4
Fair Value der Finanzderivate (saldiert)	91,2		91,2	53,6
Latente Steuern	(6,0)		(6,0)	(0)*
EPRA NAV	1.526,2		1.684,9	1.219,9
Anzahl Aktien (in Mio.)	50,53	5,05	55,58	41,05
EPRA NAV je Aktie, EUR	30,21		30,32	29,72

* Darstellungsmethodik seit 2012 geändert. Latente Steuern (auf Bewertungsverluste der Finanzinstrumente) in Höhe von 5,8 Mio. EUR, die im übrigen kumulierten Eigenkapital erfasst sind, wurden erstmals in die Berechnung einbezogen. Nach gleicher Methodik der Einbeziehung latenter Steuern im Vorjahr (31.12.2011: 2,7 Mio. EUR) hätte der EPRA NAV je Aktie 29,65 EUR betragen.

Verschuldungsgrad

Der Verschuldungsgrad (LTV) der GSW verringerte sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt:

LOAN-TO-VALUE		
Mio. EUR	31.12.2012	31.12.2011
Finanzverbindlichkeiten	1.967,5	1.770,9
Flüssige Mittel	(167,7)	(62,6)
Nettoverschuldung	1.799,8	1.708,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.302,2	2.930,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	45,3	17,1
Loan-to-Value Ratio	53,8%	58,0%

Die Verringerung des Verschuldungsgrads ergab sich aus dem überproportionalen Anstieg des Immobilienvermögens im Vergleich zur Nettoverschuldung.

Im Geschäftsjahr 2012 hat die GSW ihre darlehensvertraglichen Verpflichtungen jederzeit erfüllt.

Finanzlage

KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Mio. EUR	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	25,5	(35,8)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(189,0)	2,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	268,6	25,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	105,1	(8,2)
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	62,6	70,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	167,7	62,6

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg im Vergleich zum Vorjahr um 61,3 Mio. EUR auf 25,5 Mio. EUR. Dies resultiert in erster Linie aus dem gestiegenen Vermietungsergebnis im Jahr 2012 sowie dem Sondereffekt der Rückzahlung der EK02-Steuerverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2011 (41,7 Mio. EUR). Im Vorjahr haben zudem

Auszahlungen für die Vorbereitung und Durchführung der Refinanzierung sowie der Börsengang den operativen Cashflow belastet.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit verringerte sich um 191,3 Mio. EUR auf -189,0 Mio. EUR. Die hohen Auszahlungen resultieren maßgeblich aus den Ankäufen von Immobilienbeständen im vierten Quartal 2012 sowie aus Instandhaltungsinvestitionen (263,5 Mio. EUR). Dem stehen Nettoeinzahlungen aus der Veräußerung von Wohnimmobilien (69,8 Mio. EUR) und der BWG (4,8 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum auf 268,6 Mio. EUR. Zurückzuführen ist dieser Anstieg auf die im Mai 2012 durchgeführte Kapitalerhöhung mit einem Nettomittelzufluss von 191,2 Mio. EUR (2011: Nettomittelzufluss aus IPO von 109,7 Mio. EUR) sowie auf die im November 2012 erfolgte Emission einer Wandelanleihe mit einem Nettozahlungszufluss von 180,0 Mio. EUR.

Der Nettozahlungsabfluss aus der laufenden Tilgung und Refinanzierung von Darlehen betrug 57,1 Mio. EUR. Zudem hat die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2011 (45,5 Mio. EUR), die auf der Hauptversammlung am 28. Juni 2012 beschlossen wurde, den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gemindert.

Ergänzende Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

Die GSW Immobilien AG, Berlin, ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 315 Abs. 4 HGB Angaben zum Eigenkapital, zur Aktienstruktur sowie zu den Stimmrechten erforderlich. Für die Angaben nach § 315 Abs. 4 Nr. 1 HGB verweisen wir auf Ziffer 26 im Konzernanhang der GSW. Für die Angabe nach § 315 Abs. 4 Nr. 9 HGB verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

Sachverhalte, die nach den §§ 315 Abs. 4 Nr. 2, 4, 5, 8 HGB im Konzernlagebericht anzugeben wären, bestehen nicht.

Folgende Angaben sind nach den §§ 315 Abs. 4 Nr. 3, 6, 7 zu machen:

Zum 31. Dezember 2012 betrug der Stimmrechtsanteil der Massachusetts Financial Services Company (MFS) (Boston, USA) 10,04 %.

Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder, bestimmt deren 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 2012 bestehen folgende Befugnisse zur Aktienausgabe oder zum Rückkauf:

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

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 27. Juni 2017 (einschließlich) einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und / oder auf den Namen lautende Wandel- und / oder Optionsschuldverschreibungen und / oder Genussrechte und / oder Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht oder eine Kombination dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 250.000.000,00 EUR zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte zum Bezug von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 7.500.000,00 EUR (Bedingtes Kapital 2012) zu gewähren.

Die Gesellschaft ist ermächtigt, bis zum 17. März 2016 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals zu erwerben.

Ökologische Verantwortung

Die GSW stellt sich den Herausforderungen einer ökologisch nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung. Dabei stehen insbesondere die Themen Energieverbrauch, Ressourcenschonung und Abfallrecycling im Vordergrund, die kontinuierlich auf Verbesserungsmöglichkeiten überprüft werden.

So versorgt die GSW die allgemein zugänglichen Flächen ihrer Wohnanlagen seit 2010 mit Strom aus erneuerbaren Energien. Dadurch konnte zum einen der CO₂-Ausstoß der Immobilien signifikant reduziert werden. Zum anderen profitieren die Mieter aufgrund einer vorteilhaften Vertragsgestaltung mit dem Stromanbieter gleichzeitig von günstigeren Strompreisen.

Bei Modernisierungen und Instandsetzungen hält die GSW die Vorschriften zum Umweltschutz ein und strebt energetische Verbesserungen der Anlagen an. Als sehr wirkungsvolle Maßnahme investiert die GSW hier beispielsweise in die Umstellung auf moderne und effiziente Heizungsanlagen.

Im Januar 2013 hat die GSW erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht herausgegeben, der auch die ökologischen Themen innerhalb des Konzerns darstellt.

Nachtragsbericht

Mit Nutzen-Lasten-Wechsel vom 1. Januar 2013 hat die GSW ein Immobilienportfolio in Berlin-Siemensstadt mit rd. 200 Wohneinheiten erworben.

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 18. März 2013 dem Wunsch von Thomas Zinnöcker entsprochen, seine Bestellung zum Vorstandsvorsitzenden mit Wirkung zum Ablauf des 15. April 2013 aufzuheben.

Der Aufsichtsrat bestellte mit Beschluss vom 18. März 2013 Herrn Dr. Bernd Kottmann zum neuen Vorstandsvorsitzenden mit Wirkung zum 16. April 2013.

Risiko- und Chancenbericht

Die GSW-Gruppe identifiziert fortlaufend Chancen, durch welche sie ihre Geschäftsentwicklung weiter verbessern kann. Die Nutzung von Chancen erfordert jedoch auch das Eingehen von Risiken. Zur Kontrolle von Risiken und Erkennung von Chancen besteht bei der GSW ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS).

Risikomanagement

Der Betrieb eines geeigneten und angemessenen Risikomanagementsystems (RMS) ist für den Vorstand der GSW ein wichtiges Element verantwortungsvoller Unternehmensführung. Die GSW unterliegt als kapitalmarktorientierte Aktiengesellschaft einer gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung des Risikofrüherkennungssystems durch einen Abschlussprüfer.

Das RMS soll gewährleisten, dass alle bestehenden und potenziellen Unternehmensrisiken frühzeitig erkannt, analysiert, priorisiert und an die zuständigen Entscheidungsträger kommuniziert werden, sodass diese Maßnahmen zur Risikobewältigung oder -prävention ergreifen können. Dadurch sollen Schäden vermieden bzw. minimiert und der GSW-Konzern langfristig in seinem Fortbestand gesichert werden.

Es gelten die folgenden risikopolitischen Grundsätze für die GSW:

- Risikomanagement ist ein Bestandteil des Geschäftsalltags und wird unternehmensweit kommuniziert.
- Die Sensibilisierung der Mitarbeiter hinsichtlich des Risikobewusstseins ist Führungsaufgabe. Jeder Mitarbeiter der GSW ist dazu angehalten, neue oder geänderte potenzielle Risiken an die zuständige Führungskraft oder ggf. anderweitig offiziell benannte Risikoeigner zu melden.
- Risikomanagement ist ein permanenter Prozess zur Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Berichterstattung und Überwachung aller wesentlichen Risiken.

- Informationen zu den wesentlichen Risiken müssen zur Entscheidungsfindung rechtzeitig und vollständig zur Verfügung stehen.

Ziel ist nicht die Vermeidung aller potenziellen Risiken, sondern die Schaffung von Handlungsspielräumen, die ein bewusstes und verantwortungsvolles Eingehen von Risiken aufgrund einer umfassenden Kenntnis der Risiken und der Risikozusammenhänge ermöglichen. Es soll erreicht werden, dass potenziell bedeutende Bedrohungen aus Risiken rechtzeitig erkannt und geeignete Risikobewältigungsmaßnahmen ergriffen werden.

Das RMS der GSW dient der Identifikation und der aktiven Prävention von Entwicklungen, die den Bestand der GSW gefährden können. Es stellt sicher, dass die Geschäftsfelder der GSW risikogerecht überprüft und gestaltet werden. Das Risikomanagement ist in die bestehenden Abläufe und Prozesse integriert, sodass auf diese Weise die kontinuierliche Identifikation und Bewertung der Risiken sichergestellt werden kann.

Es erfolgt eine jährliche Evaluierung der gesamten Risiken im Rahmen der Risikoinventur. Ziel ist die Erfassung und Aktualisierung aller Risiken und Risikobewältigungsmaßnahmen. Auf Basis der Risikoinventur erfolgt quartalsweise eine Aktualisierung der Risiken.

Die aktualisierten Risiken werden nach der Plausibilisierung durch den Bereichsleiter quartalsweise an den Risikomanager gemeldet. Außerhalb der quartalsweise stattfindenden Risikoberichterstattung besteht eine sofortige Meldepflicht für wesentliche Veränderungen der Risikolage durch die Risikoverantwortlichen und den Risikomanager gegenüber dem Vorstand. Auf Basis der Risikomeldungen erstellt der Risikomanager einen Bericht zur Risikoaktualisierung und stellt diesen dem Vorstand zur Verfügung. Der Aufsichtsrat erhält in seinen Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten Entwicklungen des Konzerns.

Einer laufenden Kontrolle unterzogen werden dabei insbesondere die im Risikobericht dargestellten Einzelrisiken.

Internes Kontrollsystem sowie Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Die GSW hat ein konzernweites Internes Kontrollsystem (IKS) eingerichtet. Teil dieses IKS ist ein Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess.

Ziel und Zweck des IKS ist die Sicherstellung der richtigen und vollständigen bilanziellen Würdigung sowie der Erfassung und Darstellung aller Geschäftsvorfälle in der Rechnungslegung der GSW. Dies gilt sowohl für den Konzernabschluss als auch für die Einzelabschlüsse aller verbundenen Unternehmen. Grundlage der Rechnungslegung sind dabei die gesetzlichen Vorgaben, die nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie die konzernweite Bilanzierungsrichtlinie.

Das bei der GSW implementierte IKS und das dazugehörige Risikomanagementsystem im Hinblick auf die konzernübergreifenden Rechnungslegungsprozesse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Bei der GSW besteht eine einfache, klare und eindeutige Organisationsstruktur, deren Prozesse nach innen und außen durch Kontroll- und Überwachungsmechanismen abgesichert sind.
- Die Kontrollmechanismen im Rechnungswesen werden größtenteils automatisch durch Standardsoftware von SAP umgesetzt.
- Bei rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewandt.
- Zur umfassenden Analyse und Steuerung potenzieller oder bestehender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme.
- Funktionen des Konzernrechnungslegungsprozesses sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.

- Es besteht eine konzernweite Bilanzierungsrichtlinie, die bei Bedarf regelmäßig aktualisiert wird.
- Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Abteilungen entsprechen in quantitativer und qualitativer Hinsicht den Anforderungen an ein IKS.
- Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten des Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitätskontrollen sowie durch manuelle Kontrollen und die eingesetzte Software überprüft.
- Wesentliche rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen analytischen Prüfungen. Das bestehende konzernweite Risikomanagementsystem wird kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.
- Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss befassen sich regelmäßig mit den relevanten Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und des Prüfungsauftrags und hinterfragen die Abschlüsse kritisch.

Risiken des Unternehmens

Makroökonomische und strategische Risiken

Die GSW ist den allgemeinen wirtschaftlichen und makroökonomischen Einflüssen ausgesetzt. Dazu zählen auch weltweite Krisen wie die Finanzmarktkrise im Jahr 2008 sowie die derzeitige Schuldenkrise in Europa. Hieraus können Risiken für die GSW entstehen, die sich je nach Verlauf einer Krise negativ auf den GSW-Konzern auswirken können. Da die GSW jedoch fast ausschließlich in Berlin tätig ist, erwartet der Vorstand 2013 und darüber hinaus keine direkten Auswirkungen aus der Finanzmarkt- und Schuldenkrise auf das laufende operative Geschäft. Weiterhin sind aufgrund der 2011 bereits erfolgten Refinanzierung des CMBS-Darlehens keine wesentlichen kurzfristigen Refinanzierungsrisiken erkennbar.

Weiterhin besteht ein inhärentes Risiko, dass veränderte Markttrends am Immobilienmarkt nicht frühzeitig erkannt werden. Da die GSW mit ihrem Immobilienportfolio jedoch in Berlin breit diversifiziert ist, wird dieses Risiko als gering eingeschätzt.

Liquiditätsrisiko

Zunehmender Leerstand, unerwartete Kostensteigerungen und Störungen im Verkaufsprozess können sich negativ auf die freie Liquidität auswirken.

Das Risiko wird jedoch als gering eingeschätzt, da die GSW grundsätzlich stabile Einnahmen aus ihrer Geschäftstätigkeit generiert, die sie in die Lage versetzen, ihren regelmäßigen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Erreicht wird dies zusätzlich durch die Koordination der Liquiditätsströme aller Gesellschaften innerhalb der GSW-Gruppe sowie durch eine konzernweite ertragsoptimierte Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Liquidität.

Eine rollierende 12-Monats-Liquiditätsplanung, die unterjährig auf der Grundlage aktueller Forecasts angepasst wird, gibt eine detaillierte Vorschau auf die erwarteten monatlichen Zahlungsströme in der GSW-Gruppe. Im wöchentlichen Cash-Management-Report erfolgt ein Plan-Ist-Abgleich. Dieser wird mit einer Berichterstattung zu den getätigten Anlagegeschäften verbunden.

Liquiditätsüberwachung und Gelddisposition erfolgen täglich. Unterstützt wird das Cash Management durch eine integrierte Softwareanwendung. Auf Grundlage der Working Capital-Analyse ist eine taggenaue Liquiditätssteuerung auf Basis tagesaktueller Cashflows möglich.

Die Zahlungsfähigkeit der GSW war im Jahr 2012 jederzeit gegeben. Die Kreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen.

Marktrisiken

ERTRAGSRISIKO

Der Ertrag der GSW wird überwiegend von den Mieterlösen bestimmt. Änderungen der allgemeinen Wirtschafts- und Geschäftslage könnten die Ertragslage der GSW negativ beeinflussen. Als Folge einer Verschlechterung der Wirtschaftslage könnten Neuvermietungsmieten sinken, Leerstände und Mietausfälle steigen und Verkaufszahlen zurückgehen. Folgen der derzeitigen politischen Debatte um die Begrenzung von Mieterhöhungsspielräumen sind im Moment nicht erkennbar, können aber auch Einfluss auf die zukünftige Erlösentwicklung haben.

AUSFALL VON MIETZAHLUNGEN

Mietausfälle und ansteigende Forderungen aus mietvertraglichen Verpflichtungen blieben 2012 im Verhältnis zu den Vorjahren relativ unverändert und damit im Rahmen der im Wirtschaftsplan berücksichtigten Ansätze.

LEERSTAND- UND VERMIETUNGSRISIKO

Der Berliner Wohnungsmarkt war im Geschäftsjahr 2012 ebenso wie in den Vorjahren von einer stärkeren Nachfrage geprägt – bedingt durch die soziodemografische Entwicklung u. a. mit dem Trend zu Singlehaushalten. Das Ziel, den Leerstand zu verringern, konnte die GSW über gezieltes Marketing erreichen. Zusätzlich war 2012 eine geringere Mieterfluktuation zu verzeichnen, sodass weniger Wohnungen durch Kündigungen für eine Wiedervermietung zur Verfügung standen.

VERKAUFSRISIKO

Der Verkauf von Eigentumswohnungen ist in den vergangenen Jahren aufgrund der hohen Nachfrage angestiegen. Der Vertrieb erfolgt durch einen spezialisierten externen Dienstleister, mit dem im Rahmen eines Dienstleistungsvertrags bestimmte Absatzmengen und marktgerechte Mindestveräußerungswerte festgelegt worden sind. Für den Fall der Nichterreichung der Absatzmengen hat der Dienstleister Strafzahlungen an die GSW zu entrichten.

PORTFOLIORISIKO

Portfoliorisiken können sich sowohl für einzelne Objekte als auch für das gesamte Portfolio zeigen. Die GSW ist Instandhaltungs- und Sanierungsrisiken ausgesetzt, insbesondere bedingt durch das Alter der Wohnimmobilien. Diese können sich auch auf die Werthaltigkeit des Immobilienbestands auswirken. Mit fast 60.000 Wohnungen ist die GSW in Berlin breit risikodiversifiziert. Das Immobilienportfolio befindet sich in allen Berliner Bezirken mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf und besteht aus einem ausgewogenen Verhältnis aller Baualtersklassen.

In vielseitigem Engagement, sowohl sozial als auch in Zusammenarbeit mit diversen Organisationen und Behörden, sieht die GSW eine Möglichkeit, ihr Image auch als kultureller Verantwortungsträger weiter zu festigen. Damit will die GSW langfristig eine Mieterkundschaft halten und gewinnen, die sich nachhaltig positiv auf das Immobilienportfolio auswirkt.

Die Instandhaltungsstrategie der GSW basiert auf einer zustandsbasierten Bewertung aller Objekte und kombiniert diese Analyse mit Erkenntnissen aus der reaktiven Instandsetzung. Im Ergebnis sollen hierdurch der Werterhalt und die Fortentwicklung des Portfolios sichergestellt werden. Dies ist unter anderem durch die positive Wertentwicklung des Immobilienbestands der vergangenen Jahre bestätigt worden.

Allgemeine rechtliche und steuerliche Risiken

Allgemeine rechtliche Risiken können aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften, der Nichtumsetzung neuer und geänderter Gesetze, der Nichteinhaltung von Verträgen oder dem Missmanagement von Versicherungen entstehen. Insbesondere im Rahmen der Akquisition von Portfolios können rechtliche Risiken eintreten, unter anderem Haftungsrisiken.

Die Geschäftstätigkeit der GSW unterliegt den allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, die sich nachteilig verändern können. Es ist möglich, dass die GSW nach Betriebsprüfungen der Konzerngesellschaften zusätzliche Steuern entrichten muss. Für die Jahre nach 2004 ist die Betriebsprüfung noch nicht abgeschlossen.

Weiterhin können durch die Veränderung der Anteilseigner- und Organisationsstruktur der GSW ggf. Steuern ausgelöst werden.

Die GSW unterliegt den Regelungen zur „Zinsschranke“, welche die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen im Rahmen der steuerlichen Einkommensermittlung beschränkt. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass in der Zukunft steuerliche Belastungen aus diesen Regelungen resultieren können, da dies bisher bei der GSW noch nicht Gegenstand von Betriebsprüfungen war.

Wesentliche Risiken aus einer veränderten Steuergesetzgebung und Rechtsprechung sind im Jahr 2012 nicht erkennbar gewesen.

Finanzierungsrisiko

Grundsätzlich können Zinsänderungen, Verschuldungsgrad (LTV), Verpflichtungen aus Vertragsvereinbarungen (Loan Compliance) sowie Zinssicherungsgeschäfte (Interest Hedge Agreements) das operative Geschäft insoweit beein-

trächtigen, als auslaufende Zinsbindungen / Kreditverträge nicht zu adäquaten Bedingungen prolongiert bzw. refinanziert werden können (Refinanzierungsrisiko).

Für die GSW ist mittelfristig kein Refinanzierungsrisiko resultierend aus Zinsänderungen, Verschuldungsgrad (LTV), Verpflichtungen aus Vertragsvereinbarungen (Loan Compliance) sowie Zinssicherungsgeschäften (Interest Hedge Agreements) erkennbar. Die gewichtete durchschnittliche Kreditlaufzeit beträgt zum Stichtag 10,2 Jahre.

Das Zinsänderungsrisiko ist in Anbetracht des insgesamt niedrigen Zinsniveaus gering, zumal die Quote des Kreditbestands mit Zinssicherung bei ca. 99,8 % (Festzins und Swaps) liegt.

Zur Optimierung ihrer Zinsstrategie hat die GSW mit einem externen Dienstleister eine Vereinbarung zum Zinsmanagement nach der Value-at-Risk-Methode implementiert. Hieraus abgeleitete Handlungsempfehlungen werden in die Planung einbezogen.

Für rd. 73,0 % des Kreditportfolios sind in den jeweiligen Kreditverträgen Financial Covenants vereinbart (Anteil Restkapital Darlehen mit Covenants am Gesamtdarlehensvolumen). Die Berichtsverpflichtungen aus Loan Compliance wurden im Jahr 2012 gegenüber den Banken vollumfänglich erfüllt. Bei unveränderten Rahmenbedingungen sind in der nahen Zukunft keine Punkte ersichtlich, die eine Nichteinhaltung der Covenants von wesentlichen Kreditverträgen erwarten lassen.

Risiken aus Intercompany-Darlehen bestehen zurzeit nicht. Die Kreditnehmer sind Gesellschaften der GSW-Gruppe, mit denen z. T. Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge bestehen. Daher ist die GSW jederzeit über die wirtschaftliche Situation der Kreditnehmer informiert. Sofern notwendig, gleicht sie kurzfristige Liquiditätspässe aus.

Aus einer im Geschäftsjahr 2012 emittierten Wandelanleihe besteht für die Anleihegläubiger die Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung nach Ablauf von fünf Jahren (Put-Option). In diesem Fall müsste die GSW die angedienten Anleihen zum Nennbetrag zuzüglich angelaufener Zinsen zurückzah-

len und dementsprechend zu diesem Zeitpunkt über eine ausreichende Liquidität verfügen. Bei den aktuell vorherrschenden Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt würden wir eine Ausübung der Put-Option für einen wesentlichen Teil der Anleihen nicht für wahrscheinlich halten.

Operationale Risiken

PERSONALRISIKEN

Professionalität, Dynamik und das Engagement der Mitarbeiter sind ein zentraler Erfolgsfaktor für die Realisierung der strategischen und operativen Ziele der GSW. Es besteht das Risiko, durch hohe Fluktuation Wissen zu verlieren. Diesem Risiko begegnet die GSW durch eine Personalpolitik, die den Mitarbeitern Eigenverantwortung, Entwicklungsmöglichkeiten und Zufriedenheit ermöglicht. Eine faire, leistungsgerechte Vergütung, die aktive Förderung der individuellen Entwicklung auf Basis von Kompetenzeinschätzungen sowie eine starke Ausrichtung zur Integration von Beruf und Familie sind zentrale Elemente dieser Personalpolitik.

Eine Mitarbeiterfluktuation von 0,9 % bei der GSW Immobilien AG im Jahr 2012 lässt eine stabile Mitarbeiterbindung erkennen.

IT-RISIKEN

Aufgrund der hohen Prozessautomatisierung kommt der Stabilität der IT-Systeme eine hohe Bedeutung zu. Zur Steuerung und Minimierung des Ausfallrisikos bedient sich die GSW externer Dienstleister. Die Systeme, Notfall- und Krisenprozesse im zentralen Rechenzentrum wurden Anfang 2012 im Rahmen einer Auditierung überprüft. Die identifizierten und umgesetzten Maßnahmen haben wesentlich dazu beigetragen, die Stabilitätsrisiken für kritische Prozesse der GSW zu minimieren. Zusätzlich hat die GSW auf Basis einer neuen Sicherheitsrichtlinie Projekte zur weiteren Optimierung der Sicherheitsstandards gestartet und Prozesse etabliert.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die GSW hat sich nach dem erfolgreichen Börsengang und der Aufnahme in den MDAX am Kapitalmarkt etabliert. Dies erlaubt der GSW u. a. eine flexible und kurzfristige Beschaffung von Eigenkapital zur Unterstützung einer kontinuierlichen Wachstumsstrategie.

Mit einem in Berlin breit diversifizierten Immobilienbestand, der klaren Fokussierung auf das Geschäftsfeld „Wohnen“ sowie der darauf ausgerichteten Verwaltungsorganisation und IT-Landschaft ist die GSW grundlegend gut aufgestellt, um sich bietende Chancen nutzen zu können.

Im Einzelnen bestehen derartige Chancen in der Skalierbarkeit der Organisationsstruktur sowie der integrierten Plattform, die es ermöglichen, auch einen steigenden Immobilienbestand mit relativ konstanter Mitarbeiteranzahl gut zu bewirtschaften und somit Skaleneffekte zu realisieren. Die bestehende langfristig orientierte Finanzierungsstruktur der GSW bildet zudem eine stabile Grundlage, um die Wachstumsziele weiterzuverfolgen.

Durch effizientes Asset-Management und sinnvolle Zukäufe erwachsen Chancen für die weitere Wertentwicklung des Immobilienportfolios, die zudem durch die derzeitige positive Entwicklung am Berliner Immobilienmarkt unterstützt wird. Die Gesellschaft erwartet weiterhin Mietsteigerungen und rückläufige Leerstandsquoten in der deutschen Metropole. Vor diesem Hintergrund blickt das Unternehmen zuversichtlich in die Zukunft und geht von tendenziell steigenden Mieteinnahmen aus, die sich positiv auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht erläutert entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 die Grundzüge des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG sowie die Vergütung der einzelnen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat. Der Vergütungsbericht ist Bestandteil des Lageberichts.

Für das Geschäftsjahr 2012 hatte der Aufsichtsrat einen unabhängigen externen Vergütungsberater damit beauftragt, das bestehende Vergütungssystem für den Vorstand und den Aufsichtsrat zu analysieren und Vorschläge für die Weiterentwicklung der Vergütungssysteme zu unterbreiten. Nach eingehender Würdigung des Gutachtens des Vergü-

tungsberaters und Prüfung der Zieljahreseinkommen der Vorstandsmitglieder wurde das Vergütungssystem für den Vorstand geändert. Mit allen Vorstandsmitgliedern wurden neue Anstellungsverträge abgeschlossen, die rückwirkend ab 1. Januar 2012 eine geänderte Vergütung vorsehen. Die Vergütung des Aufsichtsrats wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 geändert.

Vergütungssystem des Vorstands

Das Vergütungssystem des Vorstands und die Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf Vorschlag des Präsidiums festgelegt und regelmäßig überprüft. Das Vergütungssystem des Vorstands soll sich an der marktüblichen Vergütung in vergleichbaren Unternehmen sowie an der wirtschaftlichen Lage und den zukünftigen Ertragsaussichten der GSW Immobilien AG orientieren. Die Vergütungsstruktur ist auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten.

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder setzt sich aus einer festen Grundvergütung und zwei variablen Vergütungskomponenten, der jahresbezogenen erfolgsabhängigen Vergütung (Short Term Incentive) und der erfolgsabhängigen Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive), zusammen. Daneben werden den Mitgliedern des Vorstands sonstige Sachleistungen gewährt.

Feste Grundvergütung

Die Grundvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus einem festen Betrag, der in zwölf gleichen monatlichen Raten ausgezahlt wird. Die feste Jahresgrundvergütung beträgt für ein ordentliches Vorstandsmitglied 395.000 EUR pro Jahr. Der Vorstandsvorsitzende erhält eine feste Jahresgrundvergütung von 490.000 EUR.

Jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung (Short Term Incentive)

Neben der Grundvergütung erhalten die Mitglieder des Vorstands eine jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung, die im Einklang mit der kurzfristigen Unternehmensentwicklung die Leistung des Vorstandsmitglieds im jeweils abgelaufenen Geschäftsjahr belohnt. Die Höhe der

jahresbezogenen erfolgsabhängigen Vergütung bemisst sich grundsätzlich danach, inwieweit die für das betreffende Geschäftsjahr zwischen dem Aufsichtsrat und dem jeweiligen Vorstandsmitglied in einer Zielvereinbarung schriftlich festgelegten Jahresziele erreicht wurden. Als Ziele werden zum einen ein einheitlich für alle Vorstandsmitglieder bestimmter Zielwert für den AFFO (adjusted Funds from Operations), zum anderen zwei individuelle Ziele für jedes Vorstandsmitglied festgelegt. Auf den AFFO-Zielwert entfallen 60 %, auf die Erreichung der davon unabhängigen individuellen Ziele 40 % des höchstens erreichbaren Short Term Incentive. Für die individuell vereinbarten Ziele wird in der Zielvereinbarung eine sechsstufige Skala mit den Zielerreichungsgraden 0 %, 50 %, 75 %, 100 %, 110 % und 120 % definiert, mit linearem Anstieg des erreichbaren Betrags. Für den AFFO besteht ein Zielkorridor zwischen 80 % und 120 % des Zielwerts. Unter 80 % beträgt die Zielerreichung für den auf den AFFO entfallenden Anteil des Short Term Incentive null. Bei Zielerreichung von mehr als 120 % steigt die jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung nicht weiter an.

Nach Ende jedes Geschäftsjahres trifft der Aufsichtsrat in seinem pflichtgemäßen Ermessen Feststellungen über den Grad der Zielerreichung für jede einzelne Zielgröße.

Die jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung (Short Term Incentive) ist für ein ordentliches Vorstandsmitglied auf höchstens 237.000 EUR brutto und für den Vorstandsvorsitzenden auf höchstens 294.000 EUR brutto begrenzt (Gesamt-Cap).

Die jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung wird als Geldleistung ausgezahlt. Die jährlichen Zahlungen erfolgen zeitanteilig, falls die Organstellung des Vorstandsmitglieds nicht während des gesamten Geschäftsjahrs bestanden hat.

Erfolgsabhängige Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)

Der Long Term Incentive soll eine langfristige und nachhaltige Leistung der Vorstandsmitglieder honorieren und als aktienbasiertes Vergütungselement den Gleichlauf mit den Interessen der Aktionäre an einer positiven Aktienkursentwicklung betonen. Als erfolgsabhängige Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage wird jedem Vorstandsmitglied nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahrs die Gewährung einer bestimmten Anzahl von Aktien der

Gesellschaft (sogenannte Performance Shares) in Aussicht gestellt. Die Anzahl der in Aussicht gestellten Aktien entspricht dem Betrag der gezahlten jahresbezogenen erfolgsabhängigen Vergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr geteilt durch den Börsenkurs der GSW-Aktie.

Drei Jahre nach Ablauf des Geschäftsjahres, für das dem Vorstandsmitglied jeweils die Gewährung der Aktien in Aussicht gestellt wurde, stellt der Aufsichtsrat die Anzahl der tatsächlich zu gewährenden Aktien fest. Maßgeblich dafür ist die durchschnittliche Entwicklung des Aktienkurses der GSW Immobilien AG im jeweiligen Dreijahreszeitraum im Vergleich zur Entwicklung des EPRA Germany-Index. Entspricht die Entwicklung 100 %, wird dem Vorstandsmitglied diejenige Anzahl an Aktien gewährt, die ihm ursprünglich in Aussicht gestellt wurde. Beträgt die Entwicklung des GSW-Aktienkurses weniger als 95 % des Vergleichswerts, erhält das Vorstandsmitglied keine Aktien. Entspricht die Entwicklung 120 % oder mehr, werden stets 120 % der in Aussicht gestellten Aktien gewährt (Cap). Zwischen einer Performance von 95 % und 100 % sowie zwischen einer Performance von 100 % und 120 % steigt die Anzahl der zu gewährenden Aktien jeweils linear an. Wird in einem Geschäftsjahr innerhalb des Betrachtungszeitraums eine Kapitalerhöhung mit einem Emissionskurs unterhalb des Börsenkurses durchgeführt, wird die Entwicklung des Aktienkurses bis zur Bekanntmachung der Kapitalerhöhung sowie ab diesem Zeitpunkt zeitanteilig zueinander gewichtet und mit der Entwicklung des EPRA Germany-Index verglichen.

Die Gewährung der Performance Shares setzt nicht voraus, dass die Organstellung des Vorstandsmitglieds oder dessen Anstellungsvertrag bis zum Zuteilungszeitpunkt fortbestehen. Die Beendigung der Organstellung bzw. die Beendigung des Anstellungsvertrags führt nicht zu einer vorgezogenen Gewährung der Aktien bzw. einem Wegfall der sonstigen für die mehrjährige aktienbasierte Vergütung geltenden Voraussetzungen.

Die Vorstandsmitglieder können über die in Aussicht gestellten Aktien bis zur Gewährung nicht verfügen. Sie sind auch nicht berechtigt, die Gewährung der Aktien in irgendeiner Form abzusichern.

Sonstige Sachleistungen

Zu den sonstigen Sachleistungen, die den Mitgliedern des Vorstands gewährt werden, zählen insbesondere ein Dienstwagen, der auch privat genutzt werden darf, der Abschluss einer D&O-Versicherung mit einem angemessenen Selbstbehalt sowie der Abschluss einer Invaliditätsversicherung.

Die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2012

GESAMTVERGÜTUNG

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2012 beträgt TEUR 2.682 (Vorjahr: TEUR 1.998).

Auf Grundlage der rückwirkend ab dem 1. Januar 2012 geltenden Vorstandsanstellungsverträge haben die einzelnen Mitglieder des Vorstands für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2012 die folgende Vergütung erhalten:

VORSTANDSVERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2012

TEUR brutto	Grundvergütung	Jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung (Short Term Incentive)	Erfolgsabhängige Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)	Nebenleistungen	Gesamt
Thomas Zinnöcker (Vorstandsvorsitzender)	490	258	258	22	1.028
Jörg Schwagenscheidt	395	208	208	20	831
Andreas Segal	395	208	208	12	823
Gesamt	1.280	674	674	54	2.682

Als erfolgsabhängige Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage wurde den Mitgliedern des Vorstands in Abhängigkeit von der Entwicklung des Börsenkurses der GSW Immobilien AG die Gewährung einer bestimmten Zahl von Aktien der GSW Immobilien AG im Jahr 2016 in Aussicht gestellt. Den einzelnen Mitgliedern des Vorstands wurde dabei die folgende Anzahl von Aktien in Aussicht gestellt:

ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Vorstandsmitglied	Anzahl der in Aussicht gestellten Aktien im Rahmen des Long Term Incentive
Thomas Zinnöcker (Vorstandsvorsitzender)	8.214
Jörg Schwagenscheidt	6.622
Andreas Segal	6.622
Gesamt	21.458

HINWEIS ZU DEN ANGABEN ZUR VERGÜTUNG DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2011

Die Hauptversammlung der GSW Immobilien AG hatte am 14. April 2010 gemäß § 286 Abs. 5 HGB beschlossen, dass die Informationen nach § 285 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 8 HGB, insbesondere zur Gesamtvergütung eines jeden einzelnen Vorstandsmitglieds für die Jahre 2010 bis 2014, längstens jedoch bis zum 14. April 2015, nicht offengelegt werden soll. Dieser Beschluss wurde in der Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. Juni 2012 insoweit aufgehoben, als dass erstmals in dem Jahresabschluss und Konzernabschluss der GSW Immobilien AG für das am 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr und in den folgenden Geschäftsjahren die in § 285 Nr. 9 lit. a) Satz 5 bis 8 und § 314 Abs. 1 Nr. 6 lit. a) Satz 5 bis 8 HGB (ggf. in Verbindung mit § 315a Abs. 1 HGB) verlangten Angaben zu machen sind. Für das Geschäftsjahr 2011 gilt der Aufhebungsbeschluss nicht, sodass im Geschäftsbericht 2012 als Vergleichswerte für das Geschäftsjahr 2011 nur Gesamtzahlen für die Vergütung aller Vorstandsmitglieder der GSW Immobilien AG mitgeteilt werden. Die Gesamtvergütung des Vorjahres von 1.998 TEUR entfällt mit 1.056 TEUR auf die Festvergütung und mit 942 TEUR auf erfolgsbezogene variable Vergütungen.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Wird die Bestellung zum Mitglied des Vorstands mehr als sechs Monate vor dem regulären Ende des Anstellungsvertrags aus einem wichtigen Grund, den das Vorstandsmitglied nicht zu vertreten hat, widerrufen, kann der Anstellungsvertrag von beiden Parteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden. In diesem Fall erhält das Vorstandsmitglied eine Abfindung. Die Höhe der Abfindung bestimmt sich nach der Restlaufzeit, den der Anstellungsvertrag ohne die Kündigung hätte, ist jedoch auf den Betrag einer anteiligen Festvergütung und jahresbezogenen erfolgsabhängigen Vergütung für einen Zeitraum von 18 Monaten begrenzt.

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertrags ohne wichtigen Grund gemäß § 84 AktG sollen ggf. zu vereinbarende Zahlungen an das Vorstandsmitglied einschließlich Nebenleistungen nicht den Wert von zwei Jahresvergütungen und auch nicht den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit des Vertrags überschreiten (Abfindungs-Cap). Für die Berechnung des Abfindungs-Cap soll auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und ggf. auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt werden.

Sonstiges

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2012 keine Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge gewährt. Die Vorstandsmitglieder erhielten von der Gesellschaft keine Darlehen.

Die Vorstandsmitglieder erhalten für die Übernahme von Mandaten in Konzerngesellschaften keine zusätzliche Vergütung. Sollten die Vorstandsmitglieder bei der Ausübung ihrer Tätigkeit für Vermögensschäden in Anspruch genommen werden, so ist dieses Haftungsrisiko grundsätzlich durch die D&O-Versicherung für Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft abgedeckt. Die GSW Immobilien AG folgt dabei den Vorgaben des § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG, einen Selbstbehalt in Höhe von 10 % des Schadens bis zu einer Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung für sämtliche Schadensfälle innerhalb des Geschäftsjahres vorzusehen.

Während der Dauer ihrer Bestellung sind die Vorstandsmitglieder verpflichtet, einen Bestand von mindestens 10.000 Aktien der GSW Immobilien AG zu halten; der Aufbau des Depotbestands hat bis zum 30. Juni 2014 zu geschehen. Der Aktienbesitz ist jeweils zum Ende des Geschäftsjahres, erstmalig zum 31. Dezember 2012, nachzuweisen.

Vergütungssystem des Aufsichtsrats

Das System der Aufsichtsratsvergütung wurde im Geschäftsjahr 2012 überprüft und auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 satzungsgemäß geändert. Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8 der Satzung geregelt und besteht aus zwei Elementen:

Feste Vergütung

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 40.000,00 EUR, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist.

Zusätzliche Vergütung für die Ausübung bestimmter Funktionen

Der mit der Ausübung bestimmter Funktionen innerhalb des Aufsichtsrats verbundene Mehraufwand wird zusätzlich vergütet: Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält 100.000 EUR, ein stellvertretender Vorsitzender erhält 60.000 EUR als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten je nach Ausschuss eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 7.500,00 EUR bzw. im Falle des Ausschussvorsitzenden 15.000,00 EUR, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat bzw. einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils eines Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Eine variable erfolgsabhängige Vergütung wird den Aufsichtsratsmitgliedern nicht gewährt.

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.

Die Aufsichtsratsvergütung im Geschäftsjahr 2012

Die in der Hauptversammlung am 28. Juni 2012 beschlossene Satzungsänderung der Aufsichtsratsvergütung führt zu einer anteiligen Berechnung der Gesamtvergütung für das Geschäftsjahr 2012 mit stichtagsbezogener Abgrenzung zum Zeitpunkt des Hauptversammlungsbeschlusses.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2012:

AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

TEUR (netto)		2012	2011
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)	Vorsitzender des Präsidiums, Vorsitzender des Nominierungsausschusses Mitglied des Prüfungsausschusses (ab 01.04.2012)	96,2	65,0
Dr. Jochen Scharpe (stellvertretender Vorsitzender)	Vorsitzender des Prüfungsausschusses, Mitglied des Präsidiums, Mitglied des Nominierungsausschusses	68,4	52,5
Claus Wisser	Mitglied des Präsidiums (ab 01.04.2012), Mitglied des Nominierungsausschusses (ab 01.04.2012)	39,8	30,0
Dr. Reinhard Baumgarten	Mitglied des Prüfungsausschusses (ab 01.04.2012)	39,5	30,0
Veronique Frede		35,1	30,0
Gisela von der Aue (ab 28.06.2012)		20,4	0
Geert-Jan Schipper (bis 31.03.2012)	Mitglied des Prüfungsausschusses (bis 31.03.2012)	(Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)	(Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)
Thomas Wiegand (bis 31.03.2012)	Mitglied des Präsidiums (bis 31.03.2012), Mitglied des Nominierungsausschusses (bis 31.03.2012)	(Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)	(Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)

Die Aufsichtsratsmitglieder Geert-Jan Schipper und Thomas Wiegand haben auf ihre Vergütungsansprüche gegen die GSW Immobilien im Zusammenhang mit der Aufsichtsrats-tätigkeit verzichtet.

Sonstiges

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

Prognosebericht

Die GSW Immobilien AG hat das Geschäftsjahr 2012 erfolgreich abgeschlossen. Der Konzern steht auf einer soliden Finanzierungsbasis, welche die Grundlage für weiteres Wachstum in den Folgejahren bildet. Der Kauf von 7.000 Wohneinheiten zum 31. Dezember 2012 / 1. Januar 2013 wird sich positiv auf die Ertragslage der GSW auswirken. Auch zukünftig ist externes Wachstum durch Ankäufe geplant.

Vermietungsergebnis

Die Grundlage für die weitere Entwicklung des Vermietungsergebnisses der GSW bilden folgende Trends, die den Berliner Wohnungsmarkt derzeit maßgeblich mitbestimmen: Durch den zunehmenden Zuzug von Einwohnern in

die Bundeshauptstadt und den Trend zu Singlehaushalten steigt der Bedarf an Wohnraum; dies kann derzeit nicht durch Neubautätigkeiten ausgeglichen werden. Daher erwartet die GSW weiterhin Mietsteigerungen und rückläufige Leerstandsquoten in Berlin.

Vor diesem Hintergrund erwartet das Unternehmen tendenziell steigende Mieteinnahmen für den eigenen Immobilienbestand, die sich positiv auf das Vermietungsergebnis der Gesellschaft auswirken. Auch für die Folgejahre rechnet die Gesellschaft mit weiter ansteigenden Bestands- und Neuvermietungs-mieten in den GSW-Objekten bei gleichzeitig rückläufigen Leerstandsquoten.

Bewertungsergebnis

Sofern sich der gegenwärtige Trend zur Verknappung des Wohnraums und zu steigenden Mieten sowie sinkenden Leerständen in den nächsten Jahren fortsetzt, erwartet der Vorstand weitere positive Auswirkungen auf die Bewertung der Immobilien. Ziel des Konzerns ist es, ein positives Bewertungsergebnis durch gezielte Modernisierungs- und Marketingmaßnahmen zu unterstützen.

Zinsergebnis

In den kommenden Jahren stehen lediglich geringe Darlehensvolumen zur Refinanzierung und Prolongation an. Mehr als 99 % des Kreditbestands sind für 2013 durch Festzinsvereinbarungen oder Zinsderivate mit einem Nominalzins von deutlich unter 4 % abgesichert. Durch die Emission einer Wandelanleihe hat sich die GSW zudem eine langfristige Finanzierung mit günstiger Verzinsung gesichert. Ankaufsfinanzierungen können zu Veränderungen führen. Die Finanzierungsstruktur wird jedoch auch zukünftig an die Marktgegebenheiten angepasst, um Chancen und Risiken hinsichtlich eines optimierten Finanzergebnisses zu erkennen und zu nutzen.

Akquisitionen

Weitere Wachstumsimpulse und Ergebnissteigerungen erwartet der Vorstand aus dem Ankauf zusätzlicher Immobilienbestände.

Auf Grundlage dieser Faktoren und unter Berücksichtigung des nach der erfolgten Refinanzierung für die kommenden Jahre gesicherten Zinsniveaus rechnet der Vorstand sowohl für 2013 als auch für 2014 mit positiven Konzernjahresergebnissen.

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Die Angaben nach § 289a HGB werden im Rahmen des Corporate Governance-Berichts auch auf unserer Internetseite www.gsw.de veröffentlicht.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 18. März 2013

GSW Immobilien AG

Der Vorstand



ANDREAS SEGAL
Finanzvorstand



THOMAS ZINNÖCKER
Vorstandsvorsitzender



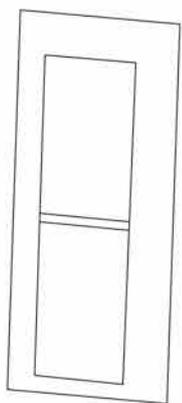
JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
Vorstand

Glossar

GLOSSAR

allgemein	Die hier berichteten Kennzahlen EBIT, EBITDA, bereinigtes EBITDA, FFO, EPRA NAV und LTV sind keine standardisierten Erfolgsindikatoren gemäß HGB oder IFRS. Ferner sind diese Kennzahlen nicht notwendigerweise mit Performancezahlen anderer Gesellschaften vergleichbar, die in selbiger oder unter einer ähnlichen Bezeichnung veröffentlicht werden.
EBIT	Gewinn vor Zinsen und Steuern sowie den anderen Erträgen aus Finanzanlagen
EBITDA	Das EBITDA entspricht dem Konzernjahresüberschuss für den relevanten Zeitraum vor Nettozinsen, dem Ergebnis nach der Equity-Methode einbezogener assoziierter und Gemeinschaftsunternehmen, Ergebnis aus anderen Finanzanlagen, Steuern vom Einkommen und Ertrag, Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände und dem Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.
Bereinigtes EBITDA	Das bereinigte EBITDA entspricht dem EBITDA nach Bereinigung um die Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen, Gewinne aus Geschäftszusammenführungen, Restrukturierungsaufwendungen, Projektaufwendungen, LTIP, Akquisitionsaufwendungen für Immobilienerwerbe in Form von Asset- oder Share deals und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen.
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	Die GSW berechnet den FFO I („Funds from operations“), indem sie das bereinigte EBITDA für den jeweiligen Zeitraum weiterhin bereinigt um Cashflow Nettozinsen, das Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen, das Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und laufenden Cashflow Nettosteuern.
AFFO	Der AFFO („adjusted funds from operations“) umfasst den FFO I abzüglich kapitalisierter Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung.
FFO II (inkl. Vertriebsergebnis)	Die GSW berechnet den FFO II, indem das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum FFO I für den jeweiligen Zeitraum addiert wird.
NAV	Der NAV („Net asset value“) stellt das bilanzielle Eigenkapital eines Immobilienunternehmens zum jeweiligen Aufstellungsstichtag dar.
EPRA NAV (unverwässert und verwässert)	Der EPRA NAV wird verwendet, um den langfristigen Fair Value des Eigenkapitals zu betonen und wird auf Grundlage des Nettovermögens („NAV“) berechnet. Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben, wie der Fair Value von Derivaten und latente Steuern, werden insofern herausgerechnet. Der verwässerte EPRA NAV wird berechnet, indem das Eigenkapital um die Effekte der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital angepasst wird.
LTV	Der LTV („Loan-to-Value“) entspricht dem Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel zu der Summe der als Finanzinvestition gehaltenen und zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte.
Projektaufwendungen	Die Projektaufwendungen beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und in vorgegebener Zeit erreicht wird.
Akquisitionsaufwendungen	Akquisitionsaufwendungen umfassen alle Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Form von Asset deals oder Share deals) anfallen.
LTIP	LTIP („Long term incentive plan“) umfasst Vergütungskomponenten mit langfristigen Anreizvereinbarungen für die Vorstandsmitglieder und ein Aufsichtsratsmitglied aufgrund einer Vereinbarung mit den Altgesellschaftern im Rahmen des Börsengangs.
LTI	LTI („Long term incentive“) stellt als Teil der Gesamtvorstandsvergütung auf die Bonifizierung langfristiger Unternehmensziele ab.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen sind erkennbar durch Formulierungen wie „erwarten“, „antizipieren“, „beabsichtigen“, „werden“ oder ähnliche Begriffe. Solche Voraussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ von denjenigen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geglaubte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.



Konzernabschluss und -anhang

- 90 Konzernbilanz**
- 92 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**
- 93 Konzerngesamtergebnisrechnung**
- 94 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**
- 96 Konzernkapitalflussrechnung**

- 98 Konzernanhang**

Konzernbilanz

KONZERNBILANZ – AKTIVA

TEUR	Ziffer	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte		3.324.001	2.947.551
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(17)	3.302.195	2.930.249
Sachanlagen	(18)	2.130	2.365
Derivative Geschäfts- oder Firmenwerte	(19)	1.125	1.125
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	(20)	203	396
Sonstige Finanzanlagen	(21)	6.087	6.171
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(22)	321	502
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		133	163
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		188	339
Sonstige Vermögenswerte	(24)	11.926	6.701
Derivate		0	1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		11.926	6.700
Aktive latente Steuern		14	42
Kurzfristige Vermögenswerte		245.869	92.124
Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte		0	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(22)	6.920	4.825
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		4.998	1.218
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		1.264	2.404
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		658	1.203
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	(23)	505	1
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.787	3.043
Sonstige Vermögenswerte	(24)	22.595	4.575
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.661	1.508
Sonstige übrige Vermögenswerte		20.934	3.067
Flüssige Mittel		167.737	62.618
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	(25)	45.325	17.060
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind		45.325	15.592
Sonstige zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte		0	1.468
Aktiva		3.569.870	3.039.675

KONZERNBILANZ – PASSIVA

TEUR	Ziffer	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital	(26)	1.440.958	1.166.417
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital		1.440.612	1.166.160
Gezeichnetes Kapital		50.526*	41.053
Kapitalrücklage		328.722	128.800
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		1.140.207	1.042.428
Kumuliertes übriges Eigenkapital		(78.843)	(46.121)
Anteile anderer Gesellschafter		346	257
Langfristige Schulden		1.991.874	1.797.277
Finanzverbindlichkeiten	(29)	1.888.817	1.733.821
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		1.728.578	1.732.172
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen		158.728	0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		1.511	1.649
Pensionsrückstellungen	(27)	1.822	1.893
Sonstige Rückstellungen	(28)	3.055	4.148
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		483	662
Sonstige Verbindlichkeiten	(31)	97.434	56.753
Derivate		90.952	52.373
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		507	505
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		5.975	3.875
Passive latente Steuern		263	0
Kurzfristige Schulden		137.038	75.981
Finanzverbindlichkeiten	(29)	78.687	37.069
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		78.449	36.849
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		238	220
Sonstige Rückstellungen	(28)	3.039	1.492
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		31.029	24.307
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung		30.351	19.844
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		678	4.463
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	(30)	29	20
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		191	376
Sonstige Verbindlichkeiten	(31)	24.063	12.053
Derivate		265	1.195
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		6.971	3.719
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		16.827	7.139
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	(25)	0	664
Passiva		3.569.870	3.039.675

* Bedingtes Kapital zum 31.12.2012 in Höhe von 7,5 Mio. EUR (im Vorjahr: 0 EUR).

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	(8)	159.987	141.112
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		211.963	194.220
Erträge aus gewährten Zuschüssen		7.876	9.919
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		(59.852)	(63.027)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(9)	9.602	3.291
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		68.493	56.830
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(49.462)	(43.997)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(9.429)	(9.542)
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		76.351	56.172
Erträge aus Aufwertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		133.841	79.713
Aufwendungen aus Abwertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(57.490)	(23.542)
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(10)	(37.248)	(48.466)
Andere Erträge und Aufwendungen	(11)	5.728	25.090
Operatives Ergebnis (EBIT)		214.420	177.199
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen		1.163	73
Zinserträge	(12)	23.282	40.778
Zinsaufwendungen	(12)	(98.760)	(110.217)
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		140.105	107.832
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(13)	3.193	(2.692)
Konzernjahresüberschuss		143.298	105.141
Davon entfallen auf:			
Aktionäre der GSW Immobilien AG		143.251	105.128
andere Gesellschafter	(26d)	47	12
Ergebnis je Aktie (unverwässert), EUR	(16)	3,02	2,67
Ergebnis je Aktie (verwässert), EUR	(16)	2,77	2,67

Die Ermittlung des Ergebnisses je Aktie erfolgt gemäß IAS 33.19 zum gewichteten Durchschnitt der während der jeweiligen Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien.

Konzerngesamtergebnisrechnung

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Konzernergebnis		143.298	105.141
Kumuliertes übriges Eigenkapital			
Davon Non-Recycling			
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien		38	68
Steuerlatenzen		(11)	(21)
Davon Recycling			
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von AfS-Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen		0	(10)
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow Hedges	(34d)		
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cashflow Hedges		(36.681)	(36.912)
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten		854	(875)
Steuerlatenzen	(13)	3.032	2.686
Konzerngesamtergebnis		110.530	70.078
davon entfallen auf:			
Aktionäre der GSW Immobilien AG		110.530	70.076
andere Gesellschafter		0	2

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital
Ziffer	(24a)	(24a)	(24b)
Stand zum 31. Dezember 2010	35.000	15.136	937.301
Konzerngesamtergebnis	0	0	105.128
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0
Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	6.053	106.647	0
Transaktionskosten für die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	0	(2.974)	0
Gesellschaftereinlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen	0	9.990	0
Stand zum 31. Dezember 2011	41.053	128.800	1.042.428
davon als Non-recycling klassifiziert	0	0	0
davon als Recycling klassifiziert	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2011	41.053	128.800	1.042.428
Konzerngesamtergebnis	0	0	143.251
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0
Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	9.474	192.439	0
Transaktionskosten für die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	0	(10.748)	0
Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0	14.980	0
Dividendenausschüttung	0	0	(45.474)
Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	0	3.252	0
Stand zum 31. Dezember 2012	50.526	328.722	1.140.207
davon als Non-recycling klassifiziert	0	0	0
davon als Recycling klassifiziert	0	0	0

Kumuliertes übriges Eigenkapital						
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung eigengenutzter Immobilien	Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von Afs-Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow Hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenkapital
			(24c)		(24d)	
205	7	(11.280)	(11.068)	976.369	0	976.369
48	(7)	(35.094)	(35.053)	70.075	2	70.078
0	0	0	0	0	254	254
0	0	0	0	112.700	0	112.700
0	0	0	0	(2.974)	0	(2.974)
0	0	0	0	9.990	0	9.990
252	0	(46.374)	(46.121)	1.166.160	257	1.166.417
252	0	0	252	0	0	0
0	0	(46.374)	(46.374)	0	0	0
252	0	(46.374)	(46.121)	1.166.160	257	1.166.417
27	0	(32.748)	(32.721)	110.530	0	110.530
0	0	0	0	0	89	89
0	0	0	0	201.913	0	201.913
0	0	0	0	(10.748)	0	(10.748)
0	0	0	0	14.980	0	14.980
0	0	0	0	(45.474)	0	(45.474)
0	0	0	0	3.252	0	3.252
279	0	(79.122)	(78.843)	1.440.613	346	1.440.958
279	0	0	279	0	0	0
0	0	(79.122)	(79.122)	0	0	0

Konzernkapitalflussrechnung

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Konzernjahresüberschuss		143.298	105.141
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	(13)	(3.193)	2.691
Eliminierung des Finanzergebnisses		74.315	69.365
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens		756	956
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(76.351)	(56.172)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(19.030)	(12.833)
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		(11)	0
Ergebnis aus dem Abgang von konsolidierten, verbundenen Unternehmen		(5.728)	(25.348)
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrigen Aktiva		(27.614)	(3.215)
Veränderung der Rückstellungen		(1.196)	(1.847)
Veränderung der Verbindlichkeiten		7.062	(1.196)
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	(38)	3.310	9.566
Operativer Cashflow		95.618	87.108
Gezahlte / erhaltene Steuern		(566)	(42.461)
Gezahlte Zinsen ¹		(72.198)	(93.229)
Erhaltene Zinsen		1.991	1.891
Erhaltene Dividenden		1.246	93
Zahlungen aus dem Verkauf von Zinsderivaten		(590)	10.808
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		25.501	(35.790)
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		69.784	57.781
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(183.838)	(19.424)
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und sonstigen Finanzanlagen		16	950
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und sonstige Finanzanlagen		(96)	(585)
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Gesellschaften abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	(5c)	4.820	25.699
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Gesellschaften abzüglich übernommener flüssiger Mittel	(5b)	(79.707)	(62.085)
Cashflow aus Investitionstätigkeit		(189.021)	2.336

¹ davon Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen i.H.v. TEUR 187 (2011: 20.568) und Auszahlungen für Bearbeitungsgebühren aus der Finanzierungstätigkeit i.H.v. TEUR 1.461 (2011: 9.210)

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung ²	(26)	201.913	114.440
Kosten der Kapitalerhöhung		(10.695)	(5.274)
Gezahlte Dividenden		(45.474)	0
Einzahlungen aus der Ausgabe der Wandelschuldverschreibung	(26)	182.900	0
Kosten der Wandelschuldverschreibung		(2.862)	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten		(90.945)	(1.180.050)
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten		33.802	1.096.175
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		268.639	25.291
Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel		105.119	(8.163)
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		62.618	70.781
Flüssige Mittel am Ende der Periode		167.737	62.618

² In 2011 nach Abzug der unentgeltlich ausgegebenen Mitarbeiteraktien i.H.v. TEUR 560

Inhaltsverzeichnis Konzernanhang

99 Allgemeine Angaben

99	1. Die GSW
99	2. Grundlagen des Konzernabschlusses
100	3. Verwendung von Schätzungen
100	4. Darstellungsänderungen im Konzernabschluss
101	5. Konsolidierungsgrundsätze
103	6. Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
114	7. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2012

116 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

116	8. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung
117	9. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
118	10. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen
119	11. Andere Erträge und Aufwendungen
119	12. Zinsergebnis
120	13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
123	14. Gesamthonorar des Abschlussprüfers
123	15. Sonstige Informationen
124	16. Ergebnis je Aktie

125 Erläuterungen zur Konzernbilanz

125	17. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien
127	18. Sachanlagen
127	19. Derivative Geschäfts- oder Firmenwerte
128	20. Sonstige Immaterielle Vermögenswerte
128	21. Sonstige Finanzanlagen
128	22. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

129	23. Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen
129	24. Sonstige Vermögenswerte
130	25. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten
130	26. Eigenkapital
133	27. Pensionsrückstellungen
134	28. Sonstige Rückstellungen
135	29. Finanzverbindlichkeiten
136	30. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen
137	31. Sonstige Verbindlichkeiten

137 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

137	32. Angaben zur Kapitalflussrechnung
-----	--------------------------------------

137 Sonstige Angaben

137	33. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten
139	34. Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien
139	35. Risiken aus Finanzinstrumenten
145	36. Sonstige finanzielle Verpflichtungen
146	37. Anteilsbesitzliste
147	38. Anteilsbasierte Vergütung
148	39. Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen
150	40. Haftungsverhältnisse
150	41. Management und Aufsichtsrat
151	42. Beschäftigte im Konzern
152	43. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
152	44. Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz

Anhang zum Konzernabschluss der GSW Immobilien AG, Berlin, für das Geschäftsjahr 2012

Allgemeine Angaben

1. Die GSW

Die GSW Immobilien AG (im Folgenden: „GSW“) ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin. Zusammen mit ihren Tochterunternehmen (im Folgenden „GSW-Gruppe“) zählt sie zu den großen Wohnungsunternehmen im Land Berlin.

Die GSW wurde 1924 gegründet und ist in der Charlottenstraße 4, 10969 Berlin, geschäftsansässig. Die Gesellschaft ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 125788 B eingetragen. Seit dem 15. April 2011 ist die GSW am regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse sowie am regulierten Markt der Berliner Börse gelistet. Darüber hinaus notiert die Aktie der GSW seit September 2011 im MDAX-Segment der Frankfurter Wertpapierbörse. Die Geschäftstätigkeit der GSW-Gruppe liegt im Wesentlichen in der Bewirtschaftung der eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Dabei ist der Fokus der Geschäftstätigkeit auf die Kernregion Berlin gerichtet.

Die GSW hat ihren Konzernabschluss am 18. März 2013 aufgestellt; dieser wird voraussichtlich am 21. März 2013 durch den Aufsichtsrat gebilligt.

2. Grundlagen des Konzernabschlusses

Als börsennotiertes Unternehmen hat die GSW ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Der Abschluss stellt einen Jahresfinanzbericht im Sinne des Transparenzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (§ 37v WpHG) vom 5. Januar 2007 dar.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden vollständig erfüllt und vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Der Konzernabschluss umfasst die Bilanz, die Gesamtergebnisrechnung, die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung sowie den Anhang. Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, eigengenutzte Immobilien, Wertpapiere der Kategorie available for sale und derivative Finanzinstrumente, die zum am Bilanzstichtag geltenden Zeitwert angesetzt werden.

Das Geschäftsjahr der GSW Immobilien AG und der einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Der Konzernabschluss wird in EUR aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Tausend (TEUR) bzw. Millionen (Mio. EUR) gerundet. Aus Darstellungsgründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

3. Verwendung von Schätzungen

Die Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die Einfluss auf den Ausweis von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen haben. Wesentliche Schätzungen und Annahmen sind insbesondere hinsichtlich der Festlegung der Zeitwerte der Immobilien, der Einschätzung der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme bei bestimmten Rückstellungen, der Festsetzung der Marktzinssätze zum Zeitpunkt der Begebung der un- bzw. niedrigverzinslichen Darlehen sowie der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern getroffen worden.

Für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien inklusive der zur Veräußerung bestimmten Immobilien und der zur Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgenommenen Darlehen ist insbesondere die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung des Zinsniveaus von Bedeutung. Hinsichtlich der Sensitivität der Immobilienwerte in Abhängigkeit vom Zinsniveau wird auf Ziffer 17; hinsichtlich des Impairmenttest auf Firmenwerte wird auf Ziffer 19; hinsichtlich des Zeitwerts der Darlehen auf Ziffer 33 verwiesen.

Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von den Beträgen, die sich aus Schätzungen und Annahmen ergeben, abweichen.

Einkäufe und Verkäufe in Fremdwährungen werden mit dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Tageskurs umgerechnet.

Für die Erstabibilanzierung der in 2012 emittierten Wandelschuldverschreibung erfolgte die Ermittlung der zu bilanzierenden Fremdkapitalkomponente auf Basis der Konditionen vergleichbarer Finanzinstrumente ohne Wandlungsoption zum Erstabibilanzierungszeitpunkt.

4. Darstellungsänderungen im Konzernabschluss

Zur Verbesserung der Transparenz hat sich die GSW entschieden, folgende Darstellungsänderungen ab dem Jahresabschluss 2012 vorzunehmen:

- Die Auflösung von Rückstellungen erfolgt gegen die Position der ursprünglichen Bildung. Die Darstellung der Vorjahresvergleichswerte wurde entsprechend angepasst.
- Die Darstellung der Verwaltungskosten im Anhang wurde detailliert und erweitert; demnach ergibt sich auch eine veränderte Darstellung der entsprechenden Vorjahresvergleichswerte.
- In der Bilanz werden die abgegrenzten Zuschüsse aus einer bisher separat geführten Position in die Position „Sonstige übrige Verbindlichkeiten“ umgegliedert. Es ergibt sich eine entsprechend veränderte Darstellung für den Vorjahresvergleichswert.

5. Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss der GSW-Gruppe sind alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die GSW direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik dieser Gesellschaften hatte.

Für von Dritten erworbene Unternehmen erfolgt die Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Als Erwerbszeitpunkt wird dabei der Zeitpunkt definiert, an dem die Möglichkeit der Beherrschung des Reinvermögens und der finanziellen und operativen Handlungen des erworbenen Unternehmens auf die GSW-Gruppe übergeht. Im Rahmen der Erwerbsmethode werden die Anschaffungskosten der erworbenen Anteile mit dem anteiligen Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten des Tochterunternehmens zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als derivativer Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Aus der Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt entstehende negative Unterschiedsbeträge werden sofort erfolgswirksam aufgelöst.

Aufwendungen und Erträge sowie Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen konsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse werden herausgerechnet.

Die Abschlüsse der GSW sowie der einbezogenen Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Abschlüsse der einbezogenen Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen sind auf den Abschlussstichtag der GSW erstellt worden.

Hinsichtlich der erstmaligen Einbeziehung von Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 wird auf Ziffer 5b verwiesen.

Minderheitsanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile an Personengesellschaften werden unter den Sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

a) Konsolidierungskreis

Der Umfang des Konsolidierungskreises der GSW-Gruppe einschließlich der GSW als Mutterunternehmen ergibt sich aus nachfolgender Aufstellung:

	31.12.2012	31.12.2011
Vollkonsolidierte Gesellschaften	16	18

Die Veränderung des Konsolidierungskreises resultiert grundsätzlich aus Unternehmenserwerben und Unternehmensveräußerungen. Hierzu wird auf die Absätze (b) und (c) verwiesen. Weiterhin haben sich Änderungen des Konsolidierungskreises durch Umwandlungen ergeben.

So ist durch Austrittsbeschluss der Kommanditistin die ehemalige GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin, mit Wirkung zum 1. Januar 2012 auf die GSW angewachsen.

Weiterhin ist durch Austrittsbeschluss der Komplementärin die ehemalige GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin, mit Wirkung zum 1. Mai 2012 auf die GSW angewachsen.

Zudem verringerte sich der Konsolidierungskreis durch die Veräußerung der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin, am 1. Oktober 2012.

Hingegen ergibt sich mit Wirkung vom 31. Dezember 2012 eine Erweiterung des Konsolidierungskreises aus dem Erwerb der erworbenen GSW Corona GmbH, Berlin (vormals ei invest L1 - Berlin I GmbH).

Die vollständige Aufstellung des Anteilsbesitzes des Konzerns gemäß § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und Abs. 3 HGB ist unter Ziffer 37 ersichtlich. Im Konsolidierungskreis sind keine nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen enthalten.

b) Erstkonsolidierung

Die GSW hat mit wirtschaftlichem Übergang am 31. Dezember 2012 insgesamt 99,7 % an einem Immobilienportfolio mit mehr als 4.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin über direkte und indirekte Gesellschaftsbeteiligungen erworben.

Die erworbene Beteiligung GSW Corona GmbH, Berlin (vormals ei invest L1 - Berlin I GmbH), wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 31. Dezember 2012 als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Die Erstkonsolidierung wurde im Konzernabschluss als Gruppe von Vermögensgegenständen behandelt, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, da Ziel und Absicht des Geschäfts einzig der Erwerb des in der Beteiligungsgesellschaft enthaltenen Immobilienportfolios war. Ein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3.3 wurde nicht erworben, da keine wesentlichen Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 4. Dezember 2012 und Eintragung am 4. Januar 2013 wurde die Gesellschaft in GSW Corona GmbH umfirmiert.

Die zum Erstkonsolidierungszeitpunkt übernommenen wesentlichen Vermögenswerte und Schulden der GSW Corona GmbH, Berlin, ergeben sich wie folgt:

TEUR	31.12.2012
Erworbene Vermögenswerte	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	181.620
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	694
Flüssige Mittel	2.719
Übernommene Schulden	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.388
Sonstige Rückstellungen	855
Verbindlichkeiten gegenüber der GSW Immobilien AG	53.293
Übrige Verbindlichkeiten	2.401

Mit dem Erwerb der GSW Corona GmbH wurde ein in der Gesellschaft befindliches endfälliges Bankdarlehen zum beizulegenden Wert von TEUR 93.488 übernommen. Es bestehen weiterhin Verbindlichkeiten von TEUR 53.293 gegenüber der GSW Immobilien AG aus einem verzinslichen Konzerndarlehen. Dieses wurde für die Ablösung eines zuvor in der Corona GmbH befindlichen Darlehens und einer Anleiheverbindlichkeit durch die Konzernmutter verauslagt.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der GSW Corona GmbH setzen sich per 31. Dezember 2012 wie folgt zusammen:

	31.12.2012	
	Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien
Einheiten	4.031	62
Fläche (in m ²)	200.888	3.580

Zusätzlich hält die GSW Corona GmbH 333 sonstige Wirtschaftseinheiten wie beispielsweise PKW-Stellplätze im Bestand.

Die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der GSW Corona GmbH betragen per 31. Dezember 2012 TEUR 181.620.

Erlöse und Aufwendungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb der GSW Corona GmbH sind noch nicht im GSW-Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2012 enthalten, da die Erstkonsolidierung aus Wesentlichkeitsgründen auf den 31. Dezember 2012 erfolgte.

Da an der GSW Corona GmbH indirekt auch konzernfremde Gesellschafter beteiligt sind, ergibt sich aus Konzernsicht die Notwendigkeit eines Minderheitenausweises. Dazu verweisen wir auf das Kapitel Eigenkapital sowie auf die entsprechenden weiteren Jahresabschlussbestandteile.

c) Unternehmensveräußerungen

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 25. Juni 2012 hat die GSW die Anteile an der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin („BWG“), an der die GSW 100 % der Anteile hielt, zu einem Kaufpreis von über EUR 5,8 Mio. veräußert.

Der wirtschaftliche Eigentumsübergang der Beteiligung erfolgte mit Wirkung zum 1. Oktober 2012. Die GSW behält gemäß vertraglicher Vereinbarung einen Geschäftsanteil in Höhe von EUR 500.

Mit dem Verkauf wurden Sachanlagen in Höhe von TEUR 38, immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 53, Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 680, Forderungen und sonstige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 377 sowie Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.044 veräußert. Der Ergebnisbeitrag der BWG zum operativen Geschäft war nicht wesentlich.

6. Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der GSW-Gruppe ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden.

Im Rahmen einer Privatisierungsstrategie werden einzelne Einheiten an Mieter, Eigennutzer sowie an private Kapitalanleger verkauft.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert; die Bewertung erfolgt konsistent zur Bewertung der unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geführten Beständen.

Bei Immobilien, die die GSW-Gruppe sowohl selbst nutzt als auch fremdvermietet, erfolgt eine Trennung, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objekts besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich ist. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs mit den Anschaffungskosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 vorgesehenen Wahlrecht zum Zeitwert bilanziert. Änderungen der Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam erfasst.

Entsprechend diesem Standard werden spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des Zeitwerts generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Zum 31. Dezember 2012 erfolgte die Bestimmung der Zeitwerte durch die GSW mithilfe eines externen Gutachters. Auf Ebene einzelner homogener Wirtschaftseinheiten wurden die Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Zustand, Ausstattung, der aktuellen Vertragsmiete und ihrer Entwicklungspotenziale einzeln betrachtet. Die durch die GSW ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den gemäß International Accounting Standards definierten Marktwerten, zu welchen Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten (IAS 40.5 rev.).

Die Bestimmung der Marktwerte erfolgte auf Grundlage der prognostizierten Nettozahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Bei Objekten ohne positiven Cashflow (in der Regel unbebaute Grundstücke bzw. leer stehende Gebäude) wurde der Marktwert durch das Vergleichswertverfahren oder ggf. das Liquidationswertverfahren ermittelt. Im Rahmen der DCF-Bewertung wurde ein Detailplanungszeitraum von zehn Jahren berücksichtigt. Nach dem Ende des zehnten Jahres wurde ein Verkaufswert angesetzt, der sich durch Kapitalisierung des prognostizierten Jahresreinertrags der elften Periode ermittelt.

Im ersten Jahr des Detailplanungszeitraums wurde von den vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen der jeweiligen Immobilie und weiteren objektspezifischen Wertparametern ausgegangen. Die Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestands zum Stichtag beträgt EUR 5,22 je m² (2011: EUR 5,08 je m²). Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wurde auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wurde zwischen Einnahmen aus bestehenden Altmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Mieten der Altmietverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten entwickelt, wobei unter Berücksichtigung von Lage- und Objekteigenschaften auch eine individuelle Obergrenze abweichend von der ortsüblichen Vergleichsmiete des Objekts festgelegt wurde. Zur Ableitung der Marktmiete für Neuvermietungen wurden Mietspiegel und Mietangebote von Vergleichsobjekten sowie aktuelle Vermietungen herangezogen. Die Marktmiete erhöht sich jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Die angesetzten Marktmietsteigerungen bewegen sich in einer Spanne von 0,45 % bis 1,50 % (gewichteter Durchschnitt 1,06 %) und basieren auf den durchschnittlichen Stei-

gerungssätzen der Ortsteillagen (Marktdaten), welche sofern notwendig an die spezifischen Objektpotenziale angepasst wurden. Ebenso wie die Mietentwicklung orientiert sich auch die Leerstandsentwicklung an den Durchschnittswerten der Ortsteile und wurde, sofern erforderlich objektspezifisch – unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften – angepasst. Die Leerstandsquote nach Wohn- und Gewerbefläche beträgt zum Bewertungsstichtag 3,1 % (2011: 3,7 %).

Öffentlich geförderte Immobilien wurden je nach Vorliegen und Dauer einer möglichen Mietpreisbindung unterschiedlich behandelt. Bei geförderten Wirtschaftseinheiten ohne Mietpreisbindung wurden Mietanpassungen analog der Vorgehensweise bei preisfreien Objekten vorgenommen. Bei Objekten, bei denen die Mietpreisbindung über das Jahr 2021 hinausgeht, wurden innerhalb der zehn Jahre Mietanpassungen vorgesehen, wenn der durchschnittliche Mietzins der neu abgeschlossenen Mietverträge von dem durchschnittlichen Mietzins der Wirtschaftseinheit nach unten abweicht. In diesen Fällen wurde der durchschnittliche Mietzins der neu abgeschlossenen Mietverträge angesetzt. Mietzuschüsse werden in ihrer tatsächlich zu erwartenden Höhe als Zahlungsströme in die Bewertung aufgenommen.

Für reaktive und periodische Instandhaltungsmaßnahmen wird je nach Objektzustand und Baujahr ein Instandhaltungskostenansatz von durchschnittlich EUR 9,16 m² (gewichteter Durchschnitt) zugrunde gelegt. Weiterhin wurde für Neuvermietungen je nach Objektzustand ein zusätzlicher Kostenansatz für Wiedervermietung bis zu EUR 200,00 (gewichteter Durchschnitt von EUR 57) berücksichtigt. Verwaltungskosten werden von EUR 180,00 bis EUR 400,00 (gewichteter Durchschnitt von EUR 197,00) pro Mieteinheit und EUR 31,00 pro Parkplatz angenommen.

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 6,07 % (gewichteter Durchschnitt) (2011: 6,04 %) und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 5,23 % (gewichteter Durchschnitt) (2011: 5,25 %) zugrunde gelegt, die basierend auf dem tatsächlichen Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berechnet wurden und das individuelle Chancen- Risiko-Profil der Immobilien widerspiegeln sollen. Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, die Vermietungssituation, der Objektzustand, Verkaufspotenziale und mögliche öffentliche Förderungen eingeflossen.

Die unbebauten Grundstücke mit einer Fläche von 94,7 ha (2011: 95,8 ha) zum 31. Dezember 2012 wurden auf der Grundlage der vom Berliner Gutachterausschuss veröffentlichten aktuellen Bodenrichtwerte ermittelt, wobei die jeweilige Flächennutzung sowie eventuell weitere Sondermerkmale der einzelnen Grundstücksflächen durch Zu- und Abschläge angepasst wurden.

b) Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Nachträgliche Aufwendungen werden aktiviert, wenn diese zu einer Änderung des Nutzungszwecks bzw. zu einer Erhöhung des Nutzungswerts der Sachanlage führen. Änderungen der Restwerte bzw. der Nutzungsdauern, die während der Nutzung der Vermögenswerte eintreten, werden in der Bemessung der Abschreibungsbeträge berücksichtigt.

Darüber hinaus werden eigengenutzte Immobilien in Ausübung des Wahlrechts des IAS 16 zum Zeitwert bilanziert („Revaluation model“). Die aus der Neubewertung resultierenden Anpassungen werden erfolgsneutral im kumulierten übrigen Eigenkapital bilanziert, soweit die Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert die fortgeführten Anschaffungskosten übersteigt. Die auf die Zeitwerte vorgenommenen plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zeitwertminderungen, soweit diese keine Kompensation von in Vorperioden erfolgsneutral vorgenommenen Werterhöhungen darstellen, werden erfolgswirksam vereinnahmt.

Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten des Anlagevermögens werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen oder Aufwendungen ausgewiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

	Nutzungsdauer in Jahren
Selbstgenutzte Immobilien	25
Technische Anlagen und Maschinen	5-20
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-13

Die Behandlung geringwertiger Wirtschaftsgüter erfolgt in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften des § 6 Abs. 2a EStG. Demnach werden Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über EUR 150 bis 1.000 im Jahr des Zugangs in einen Sammelposten eingestellt und über fünf Jahre linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von EUR 150 netto hingegen werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

c) Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert.

Bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um Softwarelizenzen und ERP-Softwaresysteme mit erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsdauern von drei und fünf Jahren. Diese werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über die erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Der erworbene Geschäfts- oder Firmenwert wurde zu Anschaffungskosten aktiviert und fortlaufend mit seinem erzielbaren Betrag nach IAS 36 bewertet. Er hat eine unbestimmte Nutzungsdauer.

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte bestehen nicht.

d) Wertminderungen

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen werden gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit von Wertminderungen überprüft (Impairment Test). Dagegen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36, da diese zum Zeitwert (Fair Value) bilanziert werden.

Zu jedem Bilanzstichtag werden die Buchwerte der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen auf Anhaltspunkte für eingetretene Wertminderungen überprüft. In diesem Fall liegt der erzielbare Betrag des betreffenden Vermögenswerts unter dem bilanzierten Buchwert; die Differenz stellt die erforderliche Wertberichtigung des Vermögensgegenstandes dar. Der erzielbare Betrag des Vermögensgegenstandes entspricht dem höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der Nutzungswert entspricht dem Barwert der erwarteten Cashflows vor Steuern. Als Diskontierungssatz wird ein den Marktbedingungen entsprechender Zinssatz vor Steuern verwendet. Sofern kein erzielbarer Betrag für einen einzelnen Vermögensgegenstand ermittelt werden kann, wird der erzielbare Betrag für die Cash Generating Unit (CGU) bestimmt, welcher der betreffende Vermögenswert zugeordnet werden kann und welche unabhängig Cashflows generiert.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswerts. Ergibt sich nach einer vorgenommenen Wertminderung zu einem späteren Zeitpunkt ein höherer erzielbarer Betrag des Vermögenswerts oder der CGU, erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zur Höhe des

erzielbaren Betrags. Die Wertaufholung ist begrenzt auf den fortgeführten Buchwert, der sich ohne die Wertberichtigung in der Vergangenheit ergeben hätte. Die vorzunehmende Zuschreibung erfolgt ergebniswirksam. Wertaufholungen von vorgenommenen Wertberichtigungen auf Firmenwerte sind nicht zulässig.

Firmenwerte werden gemäß IFRS 3 nach dem sogenannten „Impairment-only approach“ bilanziert. Dieser legt fest, dass ein Firmenwert im Rahmen der Folgebewertung grundsätzlich zu Anschaffungskosten abzüglich ggf. kumulierter Korrekturen aus außerplanmäßigen Wertminderungen zu bewerten ist. Damit darf ein erworbener Firmenwert nicht mehr planmäßig abgeschrieben werden, sondern muss, ebenso wie immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer, unabhängig vom Vorliegen von Indikatoren für eine mögliche Wertminderung jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36 unterzogen werden. Daneben bleibt die Verpflichtung zu einer Werthaltigkeitsprüfung bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung bestehen.

Aus Unternehmenserwerben resultierende Firmenwerte werden den CGU bzw. Gruppen von CGU zugeordnet, die aus den Synergien des Erwerbs Nutzen ziehen sollen. Solche Gruppen von Vermögenswerten stellen die niedrigste Berichtsebene im Konzern dar, auf der Firmenwerte durch das Management für interne Steuerungszwecke überwacht werden. Der Buchwert einer CGU, die einen Firmenwert enthält, wird jährlich auf Werthaltigkeit überprüft und zusätzlich, wenn zu anderen Zeitpunkten Hinweise auf eine mögliche Wertminderung vorliegen. Im Falle von Wertberichtigungen im Zusammenhang mit einer CGU, die einen Firmenwert enthält, werden zunächst bestehende Firmenwerte reduziert. Übersteigt der Wertberichtigungsbedarf den Buchwert des Firmenwerts wird die Differenz in der Regel proportional auf die verbleibenden langfristigen Vermögenswerte der CGU verteilt.

e) Finanzanlagen und Wertpapiere

Marktübliche Käufe oder Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden in der GSW-Gruppe grundsätzlich zum Erfüllungszeitpunkt bilanziert, d.h. zu dem Zeitpunkt, zu dem der finanzielle Vermögenswert geliefert wird.

Anteile an Tochterunternehmen, die aufgrund ihrer Unwesentlichkeit nicht konsolidiert werden, sowie die unter den sonstigen Finanzanlagen und Wertpapieren ausgewiesenen von der GSW-Gruppe gehaltenen Fondsanteile werden gemäß IAS 39 für Bewertungszwecke in die Kategorie „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ (Available for Sale Financial Assets) klassifiziert. Die übrigen sonstigen Finanzanlagen und Wertpapiere werden gemäß IAS 39 ebenfalls der Kategorie „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ zugeordnet.

Zum Zeitpunkt des Zugangs erfolgt für „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, welcher in der Regel dem Transaktionspreis, zuzüglich eventuell entstandener Transaktionskosten, entspricht. Die Folgebewertung der „Zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte“ erfolgt zu Anschaffungskosten, sofern der Zeitwert nicht bzw. nicht zuverlässig zu ermitteln ist. Liegen objektive Hinweise auf eine Wertminderung vor, werden Wertminderungsbeträge erfolgswirksam erfasst. Es erfolgt gemäß IAS 39.66 für zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte keine Wertaufholung.

Da sich die Zeitwerte der von der GSW-Gruppe gehaltenen Fondsanteile nicht über geeignete Bewertungsmethoden ableiten lassen, werden diese Fondsanteile zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Anteile an Tochterunternehmen sind nicht notiert. Der Zeitwert dieser Instrumente kann nicht verlässlich bestimmt werden, da die Ergebnisse in Abhängigkeit von individuellen Annahmen sehr breit schwanken. Für die Instrumente gibt es keinen Markt. Derzeit besteht nicht die Absicht, derartige Beteiligungen in nächster Zeit zu veräußern.

Von der Möglichkeit, Finanzanlagen und Wertpapiere bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets at Fair Value Through Profit and Loss“) zu designieren, hat der GSW-Konzern bislang keinen Gebrauch gemacht.

f) Bilanzierung von Miet- und Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Gemietete oder geleaste Vermögenswerte, die gemäß IAS 17 im wirtschaftlichen Eigentum der GSW-Gruppe stehen (Finance lease), werden mit dem Barwert der Miet- bzw. Leasingraten oder, sofern niedriger, mit dem Zeitwert des Miet- bzw. Leasingobjektes im Anlagevermögen aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Sofern das Eigentum zum Ende der Leasinglaufzeit auf die GSW-Gruppe übergeht, entspricht die Abschreibungsdauer der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, ansonsten der Leasinglaufzeit des Leasinggegenstandes. Die Passivierung einer Verbindlichkeit erfolgt dabei entweder in Höhe des Fair Values des Leasinggegenstandes oder, sofern niedriger, zum Barwert der Zahlungsverpflichtungen aus den künftigen Miet- und Leasingraten. Über die Laufzeit des Leasingverhältnisses wird die passivierte Verbindlichkeit durch den in den Miet- bzw. Leasingzahlungen enthaltenen Tilgungsanteil gemindert.

Zu den Verträgen, bei denen das wirtschaftliche Eigentum der GSW-Gruppe zugeordnet wird, zählen auch bestimmte Vereinbarungen, bei denen die GSW-Gruppe ein Nutzungsrecht an einem spezifischen Vermögenswert eingeräumt bekommen hat und eine Komponente der Vergütung in einer nutzungsunabhängigen Gebühr besteht. Derartige Verträge sind gemäß IFRIC 4 nach den Regelungen des IAS 17 zu klassifizieren.

Miet- und Leasingverhältnisse, bei denen der GSW-Gruppe kein wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen ist, werden als Operating lease klassifiziert. Die aus diesen Vereinbarungen resultierenden Leasingzahlungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Miet- und Leasinggegenstände verursachungsgerecht als Aufwand erfasst.

g) Bilanzierung von Miet- und Leasingverhältnissen als Leasinggeber

Die bei der GSW-Gruppe im Bestand gehaltenen Immobilien umfassen sowohl Wohnimmobilien als auch gewerbliche Immobilien, die von der GSW-Gruppe vermietet werden. Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich entsprechend den gesetzlichen Regelungen durch Rechte gekennzeichnet, die dem Mieter eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit einräumen. Insofern sind diese Verträge gemäß IAS 17 als Operating lease zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen beim Leasinggeber verbleiben. Bei den Gewerbeimmobilien sind die Risiken und Chancen ebenfalls der GSW-Gruppe zuzuordnen. Die Wohn- und Gewerbeimmobilien werden nach IAS 40 weiterhin im Bestand mit dem Zeitwert bilanziert. Die aus der Vermietung und Verpachtung realisierten Leasingerträge werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst.

h) Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte

Die sonstigen Vorräte werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, die auf der Grundlage eines gewichteten Durchschnittswerts bzw. der der Leistungserstellung zurechenbaren Einzelkosten sowie produktionsbezogenen Gemeinkosten erfolgen. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine Bewertung der Vorräte zum jeweils niedrigeren Betrag von Anschaffungs- und Herstellungskosten und realisierbarem Nettoveräußerungswert.

i) Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Vermögenswerte werden nach IAS 39 der Kategorie „Kredite und Forderungen“ (Loans and Receivables) zugeordnet. Diese werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Von der Möglichkeit, finanzielle Vermögenswerte bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets at Fair Value through Profit and Loss“) zu designieren, hat der GSW-Konzern bislang keinen Gebrauch gemacht.

Reguläre Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelszeitpunkt angesetzt, dem Tag, an dem sich der Konzern zum Kauf bzw. Verkauf des Vermögenswerts verpflichtet.

Ausfallrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen unter Berücksichtigung der erwarteten Cashflows berücksichtigt, die aufgrund von Erfahrungswerten und individuellen Risikoeinschätzungen ermittelt werden. Dabei wird bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten zwischen Einzelwertberichtigungen und pauschalieren Einzelwertberichtigungen differenziert.

Bei der Einzelwertberichtigung handelt es sich um die Wertberichtigung eines finanziellen Vermögenswerts, bei dem es nicht wahrscheinlich ist, dass alle vertraglich vereinbarten Zahlungen (Zins und / oder Tilgung) bei Fälligkeit zu erzielen sind.

Die Risikoeinschätzungen im GSW-Konzern erfolgen anhand folgender Kriterien:

1. Erhebliche Zahlungsschwierigkeiten des Schuldners
2. Vertragsbruch (z. B. der Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen)
3. Beobachtbare Daten, die auf eine messbare Verringerung der erwarteten künftigen Cashflows hinweisen
4. Nachteilige Veränderungen beim Zahlungsstand von Schuldern
5. Regionale wirtschaftliche Bedingungen, die mit Ausfällen korrelieren.

j) Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben und Kassenbestände mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und sind zum Nennwert angesetzt.

k) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten werden im Konzernabschluss der GSW in der Regel als Finanzinvestition gehaltene Immobilien oder Geschäftsbereiche bzw. Veräußerungsgruppen ausgewiesen, für die konkrete Veräußerungsabsichten vorliegen und deren Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird.

Verbindlichkeiten, die zusammen mit diesen Vermögenswerten übertragen werden sollen, sind entsprechend als „Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ gesondert ausgewiesen.

Die Bewertung von zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, werden die Transaktionskosten nicht vom beizulegenden Zeitwert abgezogen, da die Bewertungsvorschriften des IFRS 5 in diesem Falle nicht anwendbar sind.

l) Pensionsrückstellungen

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

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgt dabei auf Basis von Pensionsgutachten unter Einbeziehung etwaiger zur Deckung dieser Verpflichtungen bestehenden Vermögenswerte (Planvermögen). Übersteigen die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, die aus der Veränderung der versicherungsmathematischen Parameter resultieren,

ren, 10 % des höheren Betrags von Pensionsverpflichtungen bzw. Planvermögen zum Beginn des Geschäftsjahres, erfolgt eine ergebniswirksame Erfassung des die 10 %-Grenze übersteigenden Betrags über die Restdienstdauer der aktiven Anspruchsberechtigten.

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

m) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren rechtlichen und faktischen Verpflichtungen der GSW-Gruppe gegenüber Dritten, deren Erfüllung wahrscheinlich ist und deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann. Die Rückstellungen werden entsprechend IAS 37 mit dem erwarteten Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender Marktzinssätze abgezinst und mit ihrem Barwert bilanziert.

n) Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der beizulegende Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode, die im Zeitpunkt des Entstehens der Verbindlichkeit bestimmt wird.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunktes der Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst. Führen Konditionsänderungen zu substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen nach IAS 39 AG 62, wird nach IAS 39.40 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert. Ist eine Konditionsänderung auf eine Änderung der erwarteten Mittelabflüsse oder -zuflüsse im Sinne des IAS 39 AG 8 zurückzuführen, erfolgt eine Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst.

Von der Möglichkeit, finanzielle Verbindlichkeiten bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets at Fair Value through Profit and Loss“) zu designieren, hat der GSW-Konzern bislang keinen Gebrauch gemacht.

Zur Bilanzierung der Wandelanleihe verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziffer 29 (b).

o) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag werden im Zeitpunkt ihrer Entstehung ergebniswirksam erfasst. Die Bewertung der Ertragsteueransprüche bzw. -verpflichtungen erfolgt mit dem Betrag, in dessen Höhe eine Erstattung von der bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Laufende Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden nur saldiert, sofern die Steuern von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und gegeneinander verrechnet werden können.

Latente Steuern werden gemäß IAS 12 zur Berücksichtigung zukünftiger steuerlicher Folgen aus temporären Differenzen zwischen den steuerlichen Bemessungsgrundlagen der Vermögenswerte und Schulden und deren Wertansätzen im IFRS-Abschluss sowie auf steuerliche Verlustvorträge gebildet. Die Bemessung der latenten Steuern erfolgt dabei auf Grundlage der vom Gesetzgeber erlassenen Regelungen für die Geschäftsjahre, in denen sich die Differenzen ausgleichen bzw. die Verlustvorträge wahrscheinlich genutzt werden. Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen bzw. Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihre Realisierbarkeit in Zukunft hinreichend gesichert erscheint.

Aktive und passive latente Steuern werden nur saldiert, sofern sich die latenten Steuern auf Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und die gegeneinander verrechnet werden können.

Temporäre Differenzen zwischen Wertansätzen in der IFRS- und der Steuerbilanz, die aus dem erstmaligen Ansatz von Vermögenswerten und Schulden im Rahmen eines Asset Deals resultieren, werden unter Beachtung des IAS 12.24(b) bzw. IAS 12.15(b) nicht angesetzt.

p) Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden in der GSW-Gruppe zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen.

Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt dabei zu Zeitwerten. Änderungen der Zeitwerte der Derivate, die ungeachtet ihrer wirtschaftlichen Sicherungswirkung die Kriterien des IAS 39 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft nicht erfüllen, werden ergebniswirksam berücksichtigt.

Derivative Finanzinstrumente, die im Rahmen von Cashflow Hedges als Sicherungsinstrumente eingesetzt werden, werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Das Bewertungsergebnis wird dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität in abgelaufenen Perioden wird mithilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt.

Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der eine wirksame Sicherung gegen das Cashflow-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in einer gesonderten Position im Eigenkapital erfasst (Sicherungsrücklage); in der Eigenkapitalveränderungsrechnung lautet diese Position „Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow Hedges“.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird in der Gewinn- und Verlustrechnung vereinnahmt und im Zinsergebnis ausgewiesen.

Nach Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge immer dann in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem ehemaligen Grundgeschäft erfolgswirksam werden.

q) Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating lease klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrags erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd in den Gesamterlösen aus der Vermietung und Verpachtung über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrags berücksichtigt.

Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet und daher nicht als Umsatzerlöse ausgewiesen, da die Erlöse durch die GSW-Gruppe im Interesse Dritter vereinnahmt werden.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden erfasst, wenn die wesentlichen Risiken und Chancen der Immobilie auf den Erwerber übertragen worden sind. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang kann grundsätzlich dann unterstellt werden, wenn die wesentlichen Eigentums- und Nutzungsrechte sowie die wirksame Verfügungsmacht an der Immobilie auf den Käufer übergegangen sind. Eine Umsatzrealisierung erfolgt nicht, solange wesentliche Leistungsverpflichtungen oder Renditegarantien oder Rückgaberechte des Käufers bestehen.

Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien, die gleichzeitig wieder angemietet werden, werden gemäß IAS 17 als Sale-and-Lease-back-Transaktionen bilanziert. Sofern der Mietvertrag als Finanzierungsleasingverhältnis zu klassifizieren ist, werden die Veräußerungsgewinne über die Laufzeit des Mietvertrags abgegrenzt und rätierlich aufgelöst. Bei einer Klassifizierung als Operating lease erfolgt grundsätzlich eine sofortige erfolgswirksame Vereinnahmung eines Veräußerungsgewinns oder Verlustes.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam erfasst.

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

Erträge bzw. Aufwendungen aus Gewinnabführungs- bzw. Verlustübernahmeverträgen werden in Höhe des nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen ermittelten Ergebnisses mit Ablauf des Geschäftsjahres vereinnahmt. Dividenden werden zum Ausschüttungszeitpunkt vereinnahmt, wobei die Periode der Ausschüttung regelmäßig der Periode des Entstehens eines Rechtsanspruchs entspricht.

r) Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Sie sind planmäßig als Ertrag zu erfassen, und zwar im Verlauf der Perioden, die erforderlich sind, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die die Zuwendungen der öffentlichen Hand kompensieren sollen, verrechnen zu können.

Investitionszulagen sind Zuwendungen, die für den Erwerb oder die Herstellung eines Vermögenswerts gewährt werden. Sie werden in der GSW-Gruppe von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Vermögenswerts abgesetzt. Es erfolgt eine rätierliche Erfassung der Zuwendungen mittels eines reduzierten Abschreibungsbetrags über die Nutzungsdauer der abschreibungsfähigen Vermögenswerte.

Laufende Zuschüsse in Form von Instandhaltungs-, Miet- und Aufwendungszuschüssen werden ertragswirksam erfasst. Der Ausweis erfolgt im Rahmen des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung als Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen.

Die Aufwendungsdarlehen und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Ihr Ansatz erfolgt zum Barwert auf Basis des im Zeitpunkt der Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Der Differenzbetrag wird in einen Abgrenzungsposten eingestellt, der zugunsten der Aufwendungen aus der Darlehensamortisation linear über die Restlaufzeit der Darlehen aufgelöst wird.

s) Fremdkapitalzinsen

Zinsen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung bzw. Herstellung von Immobilien bzw. anderen Sachanlagen stehen, werden nach IAS 23 in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten dieser Vermögenswerte einbezogen.

t) Zeitwerte der Finanzinstrumente

Die Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des Zeitwerts auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze ermittelt.

Bei zum Fair Value zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der Fair Value grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen ermittelt.

Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter.

Die Fair-Value-Ermittlung erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 7.27A (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten).

u) Kapitalmanagement

Das Kapital des Konzerns wird mit dem Ziel gesteuert, die Erträge durch Optimierung des Verhältnisses zwischen Eigen- und Fremdkapital zu maximieren. Dazu soll einerseits der Wert des Gesamtkonzerns, ausgedrückt durch die Höhe des Eigenkapitals, gesteigert werden und andererseits eine angemessene Eigenkapitalrendite erzielt werden. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Der Vorstand überprüft quartalsweise die Kennzahl Loan-to-Value Ratio (LTV) des Konzerns. Im Berichtsjahr hat der Konzern den LTV von 58,0 % auf 53,8 % verbessert. Für die Berechnung des LTV wird auf Ziffer 7.3 des Lageberichts verwiesen. Die externen Mindestkapitalanforderungen wurden erfüllt (vgl. Ziffer 34c).

Durch die interne Fokussierung auf die Wertentwicklung der Immobilien werden insgesamt Spielräume eröffnet, um das Gesamtkapital bei Verbleib innerhalb des Zielkorridors zu steigern und zu steuern.

v) Segmentberichterstattung

Die Geschäftsaktivitäten der GSW sind im Wesentlichen auf die Vermietung von Wohnungen im Berliner Raum fokussiert. Verkäufe von Bestandsimmobilien an Mieter, Eigennutzer und private Kapitalanleger werden aufgrund opportunistischer Marktgegebenheiten durchgeführt und im Rahmen der internen Berichterstattung der Vermietung von Wohnungen zugerechnet. Die GSW erzielte mit keinem Kunden Umsatzerlöse, die 10 % der Umsatzerlöse des Konzerns übersteigen.

Demnach wurde nach den Kriterien des IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst und welches regelmäßig an die Hauptentscheidungsträger Vorstand und Aufsichtsrat berichtet wird („Management approach“).

w) Anteilsbasierte Vergütung

Zur Darstellung der anteilsbasierten Vergütung wird auf das Kapitel 38 und auf den Vergütungsbericht im Lagebericht verwiesen.

7. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2012

Die GSW hat im Konzernabschluss 2012 die bereits im Vorjahr anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Angabepflichten unverändert fortgeführt, soweit keine neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren.

a) Im Geschäftsjahr 2012 waren folgende Veränderungen der Standards im Konzernabschluss der GSW anzuwenden:

Standard / Interpretation	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
IAS 1	„Amendments to IAS 1 Presentation of Items of Other Comprehensive Income“	1. Juli 2012

- Mit Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses: Presentation of Items of Other Comprehensive Income“ im Juni 2011 wurden neue Vorschriften zur Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses eingeführt. Demnach ist das sonstige Gesamtergebnis in Posten, für die eine erfolgswirksame Umgliederung („Recycling“) erfolgt, und in Posten, die im Eigenkapital verbleiben („Non-Recycling“), zu unterteilen (IAS 1.82A). Die GSW wendet den Standard freiwillig bereits zum 31. Dezember 2012 an und nimmt eine Aufteilung des sonstigen Ergebnisses vor.

b) Folgende veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) werden die GSW zukünftig betreffen:

Standard / Interpretation	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
IAS 19	„Amendments to IAS 19 Employee Benefits“	1. Januar 2013
IAS 32	„Amendments to IAS 32 Financial Instruments: Presentation - Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities“	1. Januar 2014
IFRS 7	„Amendments to IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures - Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities“	1. Januar 2013
IFRS 12	„Disclosures of Interests in Other Entities“	1. Januar 2014
IFRS 13	„Fair Value Measurement“	1. Januar 2013
IFRS 9	„Financial Instruments and subsequent Amendments to IFRS 9 and IFRS 7“	Voraussichtlich 1. Januar 2015 (noch nicht endorsed)
IFRS 10, 11 und 12	„Transition Guidance (Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12)“	1. Januar 2013 (noch nicht endorsed)
Annual Improvements 2009-2011		1. Januar 2013 (noch nicht endorsed)

- Die vorgenommenen Anpassungen des IAS 19 reichen von grundlegenden Änderungen bis hin zu bloßen Klarstellungen und Umformulierungen. Eine grundlegende Änderung betrifft die Abschaffung des in der GSW-Gruppe verwendeten Korridoransatzes zur Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste sind künftig sofort im sonstigen Gesamtergebnis zu erfassen. Die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen werden künftig als Bestandteil des Nettozinsaufwands/ -ertrags mit dem Zinssatz ermittelt, der auch für die Abzinsung der Verpflichtung verwendet wird. Darüber hinaus ergeben sich Änderungen bei der Erfassung von nachzuverrechnendem Dienstzeitaufwand, bei der Erfassung von Abfindungsleistungen und bei den Anhangangaben. Die Änderung des IAS 19 wird Auswirkungen auf die Bilanzierung der Pensionsverpflichtungen bei der GSW haben.
- Mit der Änderung des IAS 32 erfolgt eine Klarstellung der Voraussetzungen für eine Saldierung von Finanzinstrumenten. Dabei wird insbesondere die Bedeutung des gegenwärtigen Rechtsanspruchs zur Aufrechnung herausgestellt. Die GSW prüft derzeit mögliche Auswirkungen.
- Die Änderung des IFRS 7 umfasst insbesondere quantitative Informationen zu Finanzinstrumenten, die in der Bilanz gegeneinander aufgerechnet wurden sowie zu Finanzinstrumenten, die Aufrechnungsvereinbarungen unterliegen, ungeachtet dessen, ob sie verrechnet wurden oder nicht. Die GSW prüft derzeit mögliche Auswirkungen.
- Der neue IFRS 12 regelt künftig einheitlich die Angabepflichten zur Konzernrechnungslegung. Dies umfasst die Angaben über Tochterunternehmen, die bislang in IAS 27 geregelt waren, die Angaben zu gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen, die bislang in IAS 31 und IAS 28 enthalten waren, sowie Angaben zu strukturierten Unternehmen (Zweckgesellschaften). Die GSW erwartet Auswirkungen auf die Anhangangaben.
- Im neuen IFRS 13 werden künftig einheitliche Richtlinien zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowie zu den erforderlichen Anhangangaben bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert definiert. Dabei geht es um die Frage, wie der beizulegende Zeitwert sachgerecht zu ermitteln ist. Infolgedessen werden sich auch die Anhangangaben erweitern. Die GSW erwartet Auswirkungen auf den Konzernabschluss; eine Quantifizierung wird derzeit durchgeführt.
- Der angekündigte IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten neu. Es wird lediglich drei Bewertungskategorien geben. Künftig basiert die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte zum einen auf dem Geschäftsmodell des Unternehmens und zum anderen auf charakteristischen Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme der jeweiligen finanziellen Vermögenswerte. Für die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die bestehenden Regelungen des IAS 39 übernommen. Eine Änderung ergibt sich für finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Bei diesen ist der Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts, der aus einer Änderung des eigenen Kreditrisikos resultiert, im sonstigen Ergebnis und nicht als Gewinn oder Verlust zu erfassen. Die in IAS 39 bestehenden Regelungen zur Ausbuchung von Finanzinstrumenten wurden ebenfalls unverändert in IFRS 9 übernommen. Der IASB beabsichtigt, IFRS 9 um neue Vorschriften für die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, und die Sicherungsbilanzierung zu erweitern. Die GSW erwartet Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

c) Folgende vom IASB und IFRIC veröffentlichte Verlautbarungen werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GSW haben:

Standard / Interpretation	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
IAS 12	„Amendments to IAS 12 Income Taxes - Deferred Tax: Recovery of Underlying Assets“	1. Januar 2013
IAS 27	Beschränkung des Standards auf „Separate Financial Statements“ (bisheriger Inhalt nun in IFRS 10 und 12 geregelt)	1. Januar 2014
IAS 27, IFRS 10, IFRS 12	„Investment Entities (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27)“	1. Januar 2014 (noch nicht endorsed)
IAS 28	Erweiterung des Standards auf "Investments in Associates and Joint Ventures" (Neuregelung durch Verabschiedung der IFRS 11 und 12)	1. Januar 2014
IFRS 1	„Amendments to IFRS 1: First-time Adoption of International Financial Reporting Standards - Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-time Adopters“	1. Januar 2013
IFRS 1	„Government loans (Amendments to IFRS 1)“	1. Januar 2013 (noch nicht endorsed)
IFRS 7	„Amendments to IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures - Transfer of Financial Assets“	1. Juli 2011
IFRS 10	„Consolidated Financial Statements“	1. Januar 2014
IFRS 11	„Joint Arrangements“	1. Januar 2014
IFRIC 20	„Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine“	1. Januar 2013

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

8. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung beträgt TEUR 159.987 (2011: TEUR 141.112) und setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	2012	2011
Mieterlöse	202.148	183.133
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	3.519	4.294
Sonstige Umsatzerlöse	6.295	6.793
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	211.963	194.220
Direkt gewährte Mietzuschüsse	862	992
Direkt gewährte Zuschüsse bei Wohnraumförderung	7.013	8.927
Erträge aus gewährten Zuschüssen	7.876	9.919
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	219.839	204.139
Materialaufwand	(36.593)	(36.429)
Personalaufwand	(17.587)	(18.215)
Abschreibungen	(312)	(332)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(11.268)	(12.655)
Sonstige betriebliche Erträge	5.908	4.603
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	(59.852)	(63.027)
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	159.987	141.112

Im Geschäftsjahr 2012 stieg das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung gegenüber dem Vorjahr um TEUR 18.875. Wesentlicher Einflussfaktor dafür war der Erwerb eines Immobilienportfolios im vierten Quartal 2011, welches in 2012 ganzjährig abgebildet wurde. Weiterhin haben die im Vergleich zum Vorjahr höheren Durchschnittsmieten und der geringere Leerstand zu dieser Ergebnissteigerung beigetragen.

Aufgrund der Veräußerung der Beteiligung an der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH (BWG), Berlin, zum 1. Oktober 2012 sind die Umsatzerlöse aus dem Betreuungsgeschäft für Fremdeigentümer ab dem vierten Quartal 2012 entfallen.

Die Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand haben sich planmäßig auf TEUR 7.876 (2011: TEUR 9.919) reduziert.

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	2012	2011
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen gesamt	(46.391)	(41.139)
Aktiviert Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen	26.332	19.801
Verbleibende Instandhaltungsaufwendungen	(20.059)	(21.339)
Nicht umlegbare Betriebskosten	(8.289)	(9.453)
Aufwendungen für Generalmieten	(2.113)	(2.150)
Aufwendungen für Marketing	(1.590)	(1.510)
Aufwendungen für Prozesskosten	(3.395)	(3.397)
Sonstiges	(1.148)	1.419
Materialaufwand	(36.593)	(36.429)

Der Materialaufwand erhöhte sich im Vorjahresvergleich um TEUR 165. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der nicht aktivierten Instandhaltungsaufwendungen um TEUR 1.279 sowie der Betriebskostenaufwendungen um TEUR 1.164 bei gleichzeitigem Wegfall von Erträgen aus Rückstellungseffekten im Vorjahr (TEUR 3.942).

Mieterlöse in Höhe von TEUR 1.780 (2011: TEUR 1.754) und Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung in Höhe von TEUR 3.207 (2011: TEUR 3.227) betreffen das Objekt Charlottenstraße (ehemals Kochstraße).

Eine Angabe der Aufwendungen für einzelne Wohnungen, die nicht vermietet werden, kann nicht erfolgen, da entsprechende Informationen in der Kostenrechnung der GSW-Gruppe nicht für alle Kostenarten auf Ebene der einzelnen Wohnungen vorliegen.

9. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	2012	2011
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	68.493	56.830
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(49.462)	(43.997)
Aufwendungen für bezogene Leistungen	(8.899)	(9.052)
Personalaufwand	(504)	(519)
Abschreibungen	(2)	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(69)	(92)
Sonstige betriebliche Erträge	45	121
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(9.429)	(9.542)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.602	3.291

Im Geschäftsjahr 2012 hat die GSW 920 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Nutzen-Lasten-Wechsel des selben Jahres veräußert (2011: 935 Einheiten). Aufgrund der derzeit überaus guten Marktnachfrage nach Berliner Immobilien erhöhten sich im Geschäftsjahr 2012 auch die Preise für Wohneigentum. Dies führte zu einer Steigerung des Ergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 6.311.

10. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2012	2011
Personalaufwand	(13.257)	(10.908)
Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (LTIP)	(2.484)	(9.990)
Abschreibungen	(445)	(644)
Aufwendungen für EDV und Telekommunikation	(4.627)	(4.573)
Jahresabschluss- und Prüfungsaufwendungen	(619)	(403)
Miet- und Leasingaufwendungen	(3.645)	(3.594)
Rechts- und Beratungsaufwendungen	(3.748)	(3.378)
Sponsoring	(591)	(421)
Versicherungen	(310)	(366)
Aufwendungen für Akquisitionsvorhaben	(3.486)	(2.869)
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	(43)	(6.728)
Beiträge und Gebühren	(560)	(802)
Büroaufwendungen	(775)	(689)
Finanzkommunikation	(477)	(122)
Übrige Aufwendungen	(2.677)	(3.496)
Sonstige betriebliche Erträge	496	517
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(37.248)	(48.466)

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 11.218 auf TEUR 37.248 verringert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Verringerung der Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen sowie der Aufwendungen für die Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung zurückzuführen. Zu der Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird auf die Ausführungen unter Ziffer 38 verwiesen.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen enthalten Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.975 (2011: TEUR 2.881) für die selbst genutzte Fläche des Objekts Kochstraße. Davon entfallen TEUR 2.231 (2011: TEUR 2.165) auf die Generalmiete, TEUR 59 (2011: TEUR 21) auf Aufwendungen für laufende Instandhaltung sowie TEUR 685 (2011: TEUR 695) auf Betriebskosten.

In den Jahresabschluss- und Prüfungsaufwendungen sind alle im Geschäftsjahr für den Konzern (inklusive GSW Immobilien AG und aller verbundenen Unternehmen) angefallenen Kosten für die Jahresabschlussprüfung enthalten.

11. Andere Erträge und Aufwendungen

Die anderen Erträge im Geschäftsjahr 2012 resultieren aus folgenden Einmaleffekten:

Mit Wirkung vom 1. Oktober 2012 wurde ein wesentlicher Teil der Beteiligung an der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH (BWG), Berlin, mit einem Veräußerungsgewinn von mehr als 5,7 Mio. EUR verkauft.

Im Vorjahr umfassten die anderen Erträge die Erträge aus der Veräußerung der Anteile an der BMH Berlin Mediahaus GmbH (rd. 25 Mio. EUR) sowie Aufwendungen aus der Veräußerung der Berlin Immobilien Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft von 1996 mbH (0,1 Mio. EUR).

12. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	2012	2011
Erträge aus der Wertaufholung einer Forderung aus einem Zinsderivat	0	10.808
Zinserträge aus Finanzforderungen	734	0
Zinserträge aus Darlehensamortisation	12.534	12.397
Erträge aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten	34	3.547
Zinserträge aus Zinsderivaten	7.960	11.867
Zinserträge aus Bankguthaben	1.596	1.813
Übrige Zinserträge	424	345
Zinserträge	23.282	40.778
Zinsaufwendungen aus der Finanzierung von Investment Property	(47.927)	(47.213)
Zinsaufwendungen aus Darlehensamortisation	(17.105)	(28.574)
Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten	(2.387)	(4.501)
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten	(29.284)	(27.357)
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	(772)	0
Vorfälligkeitsentschädigungen	(187)	(187)
Übrige Zinsaufwendungen	(1.098)	(2.386)
Zinsaufwendungen	(98.760)	(110.217)
Zinsergebnis	(75.478)	(69.439)

Die Zinserträge reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 17.496 auf TEUR 23.282. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf einen Sondereffekt des Vorjahres in Höhe von TEUR 10.808 aus der Wertaufholung und anschließenden Veräußerung einer wertberechtigten Forderung gegenüber der insolventen Lehman Brothers International Europe (LBIE) aus einem Zinsderivat zurückzuführen. Darüber hinaus führten ein im Vorjahresvergleich gesunkenes allgemeines Zinsniveau sowie eine Verringerung der Anzahl der Zinsderivate zu geringeren Zinserträgen aus Zinsderivaten.

Gleichzeitig verringerten sich die Zinsaufwendungen um TEUR 11.457 auf TEUR 98.760. Dies resultiert ebenfalls im Wesentlichen aus dem gegenüber dem Vorjahr gesunkenen allgemeinen Zinsniveau bei einem gestiegenen Darlehensbestand sowie einer verringerten Anzahl von Zinsderivaten.

13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind die Aufwendungen und Erträge für laufende Ertragsteuern sowie latente Steuern erfasst. Die laufenden Ertragsteuern ergeben sich dabei aus Körperschaftsteuern und Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuern.

Bei Kapitalgesellschaften fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % (2011: 15 %) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (2011: 5,5 %) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer an.

Zusätzlich unterliegen Kapitalgesellschaften sowie gewerblich tätige Personengesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit gemeindespezifischer Hebesätze bestimmt. Der Gewerbesteuerhebesatz für Berlin im Geschäftsjahr 2012 betrug 410 % (2011: 410 %).

Unter Berücksichtigung des Hebesatzes und des Gewerbesteuermessbetrags von 3,5 % (2011: 3,5 %) beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,35 %.

Der zur Ermittlung der latenten Steuern sowie für den zu erwartenden (fiktiven) Steueraufwand des GSW-Konzerns zugrundeliegende inländische Steuersatz beträgt damit im Berichtsjahr 30,175 % (2011: 30,175 %).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag im Geschäftsjahr 2012 gliedern sich wie folgt:

TEUR	2012	2011
Laufender Steueraufwand / Steuerertrag	(120)	(40)
Latenter Steueraufwand / Steuerertrag	3.314	(2.652)
Steueraufwand / Steuerertrag	3.193	(2.692)

Der Bestand an aktiven latenten Steuern entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

TEUR	2012	2011
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtsjahres	42	28
Erfolgswirksame Veränderungen	3.577	(2.652)
Erfolgsneutrale Veränderungen im Eigenkapital	(6.625)	0
Erfolgsneutrale Veränderungen im kumulierten übrigen Eigenkapital	3.021	2.666
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtsjahres	14	42
Davon langfristig	14	41
Davon kurzfristig	0	1

Die aktiven latenten Steuern wurden in dem Tochterunternehmen „Facilita Berlin GmbH“ wegen der dort zukünftig erwarteten positiven Ergebnisse gebildet.

Der Bestand an passiven latenten Steuern entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

TEUR	2012	2011
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtsjahres	0	0
Erfolgswirksame Veränderungen	263	0
Erfolgsneutrale Veränderungen im kumulierten übrigen Eigenkapital	0	0
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtsjahres	263	0
Davon langfristig	263	0
Davon kurzfristig	0	0

Die passiven latenten Steuern wurden in dem Tochterunternehmen GSW Immobilien Beteiligungs GmbH auf temporäre Differenzen aus den im Berichtsjahr erworbenen Immobilien gebildet.

Der erwartete (fiktive) Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Gesamtergebnisrechnung überleiten:

TEUR	2012	2011
IFRS-Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	140.105	107.832
Konzernsteuersatz in %	30,175	30,175
Erwarteter Steueraufwand	(42.277)	(32.538)
Veränderung nicht angesetzter aktiver latenter Steuern	47.572	29.282
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	(124)	(87)
Steuerfreie Erträge	24	6
Gewerbsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	(1.685)	(1.435)
Steuern Vorjahre	583	1.942
Effekt aus aktienbasierter Vergütung	(982)	(3.014)
Sonstige Effekte	81	3.151
Steuerertrag/Steueraufwand laut Gewinn- und Verlustrechnung	3.193	(2.692)

Die gewerbsteuerlichen Hinzurechnungen ergeben sich aus den dem Gewerbeertrag anteilig hinzuzurechnenden Entgelten für Schuldzinsen. Kürzungen sind hinsichtlich der Einheitswerte der Immobilien zu berücksichtigen.

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus den temporären Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen wie folgt:

TEUR	31.12.2012		31.12.2011	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.787	137.741	7.952	93.403
Sachanlagen	0	445	2.270	2.715
Finanzanlagen	7	42	5	66
Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte	0	0	2	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.436	1.968	4.770	4.291
Derivative Finanzinstrumente	7.761	0	4.278	0
Sonderposten mit Rücklageanteil	0	11.114	0	11.438
Pensionsrückstellungen	90	0	101	0
Sonstige Rückstellungen	153	0	45	19
Verbindlichkeiten (Kreditinstitute)	917	32.391	1.183	33.395
Verbindlichkeiten (Wandelschuldverschreibungen)	0	7.294	0	0
Verbindlichkeiten (Lieferungen/Leistungen)	14	303	2	216
Verbindlichkeiten (übrige)	2.553	2.092	2.131	4.475
Summe temporäre Differenzen	20.718	193.390	22.740	150.018
Verlustvorträge	172.422	0	127.320	0
Gesamt	193.140	193.390	150.060	150.018
Saldierung	(193.126)	(193.126)	(150.018)	(150.018)
Bilanzansatz	14	263	42	0

Aktive latente Steuern werden auf temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge angesetzt, sofern deren Realisierung in der näheren Zukunft hinreichend gesichert erscheint. Im Geschäftsjahr 2012 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 21.009 (2011: TEUR 13.132) sowie für steuerliche Verlustvorträge für körperschaftsteuerliche Zwecke in Höhe von TEUR 1.366.994 (2011: TEUR 1.504.705) und für gewerbesteuerliche Zwecke in Höhe von TEUR 2.015.422 (2011: TEUR 1.755.349) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

Zum Bilanzstichtag hält die GSW es für nicht wahrscheinlich, dass das Verlustvortragsvolumen genutzt werden kann. Daher werden keine aktiven latenten Steuern über die vorhandenen steuerpflichtigen temporären Differenzen angesetzt.

Generell ist am Schluss des Wirtschaftsjahres in der Steuerbilanz das Betriebsvermögen anzusetzen, das sich nach den handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) ergibt. Steuerliche Wahlrechte eröffnen allerdings, unter Beachtung der GoB, die Möglichkeit anderer Wertansätze. In den vergangenen Jahren führten die Immobilienbewertungen oftmals zu außerplanmäßigen Abschreibungen im Handelsrecht und, nach Überprüfung auf die Dauerhaftigkeit der Wertminderung, zu Teilwertabschreibungen im Steuerrecht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht bezüglich der Maßgeblichkeit der Handelsbilanz für die steuerliche Gewinnermittlung ein Wahlrecht, die Teilwertabschreibung in der Steuerbilanz nachzuvollziehen.

Die Summe temporärer Differenzen auf Anteile an Tochterunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine passiven latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt TEUR 1.827 (2011: TEUR 234.440). Die Verringerung resultiert im Wesentlichen aus der Anwachsung zweier Tochterunternehmen an die Muttergesellschaft.

Die Vortragsfähigkeit der steuerlichen Verlustvorträge in Deutschland ist nach jetziger Rechtslage im Rahmen der Mindestbesteuerung zeitlich unbeschränkt möglich.

14. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	2012	2011
Abschlussprüfungsleistungen	936	883
Andere Bestätigungsleistungen	537	585
Steuerberatungsleistungen	6	0
Sonstige Leistungen	73	109
Gesamthonorar	1.552	1.577

Die anderen Bestätigungsleistungen des Jahres 2012 in Höhe von TEUR 521 sind gleichfalls Bestandteil der Kosten für Kapitalmaßnahmen betreffend die Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2012. Die anderen Bestätigungsleistungen des Jahres 2011 in Höhe von TEUR 585 sind gleichfalls Bestandteil der Kosten für Kapitalmaßnahmen betreffend die übrigen Kosten für den Börsengang der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2011 (siehe Ziffer 15).

15. Sonstige Informationen

Ausgehend von den IFRS-Werten werden in nachfolgender Tabelle die im Geschäftsjahr angefallenen einmaligen Aufwendungen aus Sondereffekten mit dem betreffenden Funktionsbereich angegeben.

TEUR	2012	2011
Bereich Vermietung und Verpachtung	(602)	(913)
Einmalige Projektaufwendungen ¹	(515)	(491)
Restrukturierungsaufwendungen	(87)	(422)
Bereich Verwaltung	(7.063)	(23.018)
Einmalige Projektaufwendungen ¹	(1.050)	(3.431)
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	(43)	(6.728)
Aufwendungen für Akquisitionsvorhaben ²	(3.486)	(2.869)
LTIP	(2.484)	(9.990)

¹ Die Projektaufwendungen beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und in vorgegebener Zeit erreicht wird.

² Die Akquisitionsaufwendungen umfassen alle Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Form von Asset deals oder Share deals) anfallen.

Für die Funktionsbereiche ergibt sich durch Bereinigung um die Sondereffekte daher folgende Überleitung:

TEUR	2012	2011
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung laut GuV	(59.852)	(63.027)
Abzüglich Einmaleffekte	602	913
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	(59.250)	(62.114)
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen laut GuV	(37.248)	(48.466)
Abzüglich Einmaleffekte	7.063	23.018
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	(30.185)	(25.448)

Die Personalaufwendungen betragen im Berichtsjahr insgesamt TEUR 31.348 (2011: TEUR 30.985).

16. Ergebnis je Aktie

a) Unverwässertes Ergebnis je Aktie

Die Ermittlung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie erfolgt gemäß IAS 33.19 mittels Division des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Stammaktien.

Die Ermittlung des gewichteten Durchschnitts der im jeweiligen Geschäftsjahr in Umlauf befindlichen Aktien ergibt sich wie folgt:

	2012	2011
Anzahl ausgegebener Aktien zum Periodenbeginn	41.052.630	35.000.000
Zusätzlich ausgegebene Aktien zum 15. April	0	6.052.630
Zusätzlich ausgegebene Aktien zum 27. April	9.473.684	0
Anzahl ausgegebener Aktien zum Periodenende	50.526.314	41.052.630
Durchschnittlich ausgegebene Aktien	47.497.841	39.328.045

Demnach beträgt das unverwässerte Ergebnis je Aktie:

TEUR	2012	2011
Auf die Aktionäre entfallendes Konzernjahresergebnis (in TEUR)	143.251	105.128
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	47.497.841	39.328.045
Ergebnis je Aktie unverwässert (EUR)	3,02	2,67

b) Verwässertes Ergebnis je Aktie

Die Ermittlung des verwässerten Ergebnisses je Aktie erfolgt unter Zugrundelegung der durchschnittlich ausgegebenen Aktienanzahl sowie der Annahme einer vollständigen Ausübung potenziell verwässernder Umtauschrechte in Aktien. Gleichzeitig wird das Jahresergebnis um die im Falle einer vollständigen Wandlung wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon und den daraus resultierenden Steuereffekt angepasst.

Die GSW hat per 31. Dezember 2012 potenziell verwässernde Stückaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend. Diese ermächtigt die Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu rd. 5,05 Mio. junge GSW-Aktien.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt:

TEUR	2012	2011
Auf die Aktionäre entfallendes Konzernergebnis (TEUR)	143.251	105.128
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern* (TEUR)	2.554	-
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	145.805	105.128
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	47.497.841	39.328.045
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	5.051.788	-
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	52.549.629	39.328.045
Ergebnis je Aktie verwässert (EUR)	2,77	2,67

* 2 % auf 182,9 Mio. EUR unter Abzug des Konzernsteuersatzes von 30,175 %

Erläuterungen zur Konzernbilanz

17. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

TEUR	2012	2011
Buchwert zum 1. Januar	2.930.249	2.571.723
Veränderung des Konsolidierungskreises	181.620	330.000
Zugänge	193.116	24.059
Abgänge	(33.888)	(37.388)
Umbuchung gemäß IFRS 5	(45.253)	(14.316)
Anpassung der beizulegenden Zeitwerte	76.351	56.172
Buchwert zum 31. Dezember	3.302.195	2.930.249

Die Veränderungen des Konsolidierungskreises im Berichtsjahr resultieren aus dem Erwerb der GSW Corona GmbH mit insgesamt 4.031 Wohneinheiten und 62 Gewerbeeinheiten.

Die Zugänge im Geschäftsjahr 2012 betreffen im Wesentlichen den Ankauf von zwei weiteren Immobilienportfolien. Mit Kaufvertrag vom 16. November 2012 wurden 99 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten in Essen, Magdeburg und Erfurt durch die Tochtergesellschaft Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, weitere 371 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten in Duisburg durch die GSW Immobilien Beteiligungs GmbH sowie 2.087 Wohneinheiten und 9 Gewerbeeinheiten in Berlin durch die GSW Immobilien AG erworben. Des Weiteren hat die GSW mit Kaufvertrag vom 17. Oktober 2012 203 Wohneinheiten in Berlin-Spandau erworben.

Für ein drittes Immobilienportfolio mit 209 Wohneinheiten und 9 Gewerbeeinheiten in Berlin-Spandau, das ebenfalls mit Kaufvertrag vom 17. Oktober 2012 erworben wurde, erfolgt der wirtschaftliche Übergang erst zum 1. Januar 2013. Hierfür werden geleistete Anzahlungen in Höhe von EUR 19,2 Mio. bilanziert.

Darüber hinaus erfolgten Zugänge aus Modernisierungen. Im Geschäftsjahr 2012 fielen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 46.391 (2011: TEUR 41.139, siehe Ziffer 8) an; dies entspricht Aufwendungen und Investitionen von rd. EUR 14,00 / m² (2011: EUR 13,01 / m²).

In Höhe von TEUR 26.332 (2011: TEUR 19.801) wurden Instandhaltungsaufwendungen aktiviert. Diese betrafen in Höhe von TEUR 28 (2011: TEUR 1.394) Instandhaltungsaufwendungen, für die Zuwendungen der öffentlichen Hand in Anspruch genommen wurden. Gemäß IAS 20 erfolgte eine Absetzung vom Buchwert der entsprechenden Immobilien.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien inklusive der zur Veräußerung vorgesehenen Objekte setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012		31.12.2011	
	Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien	Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien
Einheiten	58.668	992	52.790	913
Fläche (in m ²)	3.547.266	106.949	3.244.039	101.672

Des Weiteren wird eine eigengenutzte Gewerbeeinheit nach IAS 16 bilanziert.

Die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien inklusive der zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien nach IFRS 5 verteilen sich wie folgt:

TEUR	31.12.2012		31.12.2011	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	3.281.110	45.249	2.907.699	15.518
Unbebaute Grundstücke	21.085	77	22.550	74
Gesamt	3.302.195	45.325	2.930.249	15.592

Die Zeitwerte der zum 31. Dezember 2012 im Bestand befindlichen Immobilien (IAS 40/IFRS 5) würden sich wie folgt ergeben, sofern der Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2012 um +/- 0,5 % vom verwendeten Zinssatz abgewichen wäre:

TEUR	+ 0,5 %	- 0,5 %
Bebaute Grundstücke	3.205.451	3.454.304
Unbebaute Grundstücke*	21.162	21.162
Gesamt	3.226.613	3.475.466

* Keine Korrelation zum Diskontierungszinssatz. Der Ansatz bleibt gleich.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind teilweise im Rahmen gewerblicher Miet- bzw. Leasingverträge vermietet. Die Miet- bzw. Leasingverträge haben in der Regel eine Laufzeit von zehn Jahren und beinhalten Verlängerungsoptionen von maximal zweimal fünf Jahren. Die durch die GSW-Gruppe abgeschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestmieten / -leasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2012 bestehenden Verträge erwartet:

TEUR	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr bis zu fünf Jahren	Über fünf Jahre
Künftig erwartete Zahlungszuflüsse für Operating leases per 31.12.2012	58.207	6.806	612
Künftig erwartete Zahlungszuflüsse für Operating leases per 31.12.2011	54.489	6.420	945

18. Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

TEUR	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Sachanlagen aus Finance lease	Gesamt
Anschaffungs- oder Herstellungskosten zum 1. Januar 2011	828	446	1.048	2.942	5.264
Kumulierte Abschreibung zum 1. Januar 2011	(48)	(443)	(646)	(1.550)	(2.686)
Buchwert netto zum 1. Januar 2011	780	3	403	1.392	2.578
Zugänge	0	0	144	63	207
Umbuchung gemäß IFRS 5	0	0	(44)	0	(44)
Anpassung der beizulegenden Zeitwerte	68	0	0	0	68
Abschreibungen	(58)	0	(162)	(224)	(444)
Anschaffungs- oder Herstellungskosten zum 31. Dezember 2011	828	446	995	3.005	5.273
Kumulierte Abschreibung zum 31. Dezember 2011	(38)	(443)	(654)	(1.774)	(2.908)
Buchwert netto zum 31. Dezember 2011	790	3	341	1.231	2.365
Zugänge	0	0	48	102	150
Abgänge	0	0	(3)	0	(3)
Anpassung der beizulegenden Zeitwerte	38	0	0	0	38
Abschreibungen	(58)	0	(149)	(213)	(420)
Anschaffungs- oder Herstellungskosten zum 31. Dezember 2012	828	446	818	3.107	5.199
Kumulierte Abschreibung zum 31. Dezember 2012	(58)	(444)	(581)	(1.987)	(3.069)
Buchwert netto zum 31. Dezember 2012	770	3	237	1.119	2.130

19. Derivative Geschäfts- oder Firmenwerte

Im Berichtsjahr ergab sich aus der jährlichen Überprüfung der Werthaltigkeit des Firmenwerts kein Wertberichtigungsbedarf, da der erzielbare Betrag über dem Buchwert lag. Der Firmenwert ist der Facilita zugeordnet. Die Bestimmung des erzielbaren Betrags erfolgte durch die Ermittlung des Nutzungswerts mithilfe der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei werden die geplanten Cashflows (nach Steuern) aus der vom Management der GSW Immobilien AG genehmigten Fünfjahresplanung verwendet. Das fünfte Planjahr wird grundsätzlich auch für die Cashflows jenseits der Fünfjahresperiode angesetzt. Eine Wachstumsrate zur Exploration des letzten Planjahres wird in Höhe von 1 % (2011: 1 %) berücksichtigt. Der zur Diskontierung verwendete Gesamtkapitalkostensatz basiert auf dem risikofreien Zinssatz in Höhe von 2,25 % (2011: 3,25 %) sowie einer Marktrisikoprämie in Höhe von 6,5 % (2011: 5 %). Darüber hinaus werden für die CGU ein aus der jeweiligen Peergroup abgeleiteter Betafaktor, ein Steuersatz sowie die Kapitalstruktur berücksichtigt. Zur Diskontierung der Cashflows wurde ein Vor-Steuer-Diskontierungszinssatz in Höhe von 4,40 % (2011: 7,04 %) zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des Nutzungswerts für die Cash Generating Unit erfolgt generell auf Basis der Unternehmensplanung. Zu ihrer Ermittlung werden sowohl Vergangenheitsdaten als auch die erwartete Marktperformance herangezogen. Der Buchwert des Firmenwerts beträgt zum 31. Dezember 2012 TEUR 1.125 (2011: TEUR 1.125).

Das Management ist der Auffassung, dass keine nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich mögliche Änderung einer der zur Bestimmung des Nutzungswerts der Cash Generating Unit getroffenen Grundannahmen dazu führen könnte, dass der Buchwert der Cash Generating Unit ihren erzielbaren Betrag wesentlich übersteigt.

20. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

TEUR	2012	2011
Anschaffungs- oder Herstellungskosten zum 1. Januar	3.003	3.395
Kumulierte Abschreibung zum 1. Januar	(2.606)	(2.554)
Buchwert netto zum 1. Januar	396	841
Zugänge	48	81
Umbuchung gemäß IFRS 5	0	(133)
Umbuchungen	0	103
Abschreibungen	(241)	(495)
Anschaffungs- oder Herstellungskosten zum 31. Dezember	2.969	3.003
Kumulierte Abschreibung zum 31. Dezember	(2.766)	(2.606)
Buchwert netto zum 31. Dezember	203	396

21. Sonstige Finanzanlagen

Für die in den sonstigen Finanzanlagen des Anlagevermögens enthaltenen Finanzinstrumente der Kategorie „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ in Höhe von TEUR 6.087 erfolgt der Wertansatz am Bilanzstichtag zu Anschaffungskosten, da für diese finanziellen Vermögenswerte kein aktiver Markt existiert bzw. der Fair Value nicht über andere Bewertungsmethoden verlässlich ermittelt werden kann. Diese Position beinhaltet nicht konsolidierte Anteile an Tochterunternehmen sowie Wertpapiere von Tochterunternehmen, welche der Anlage derzeit nicht benötigter Liquidität dienen.

Hinsichtlich der Zusammensetzung der sonstigen Finanzanlagen wird auf Ziffer 33 „Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten“ verwiesen.

22. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	15.786	13.076
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8.545)	(7.749)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.241	5.327

Der bilanzierte Betrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verteilt sich dabei wie folgt auf die einzelnen Geschäftsaktivitäten der GSW-Gruppe:

TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus der Vermietung und Verwaltung	5.131	1.381
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien	1.452	2.743
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	658	1.203
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.241	5.327

Die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind wie folgt:

TEUR	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr bis zu fünf Jahren	Über fünf Jahre
31.12.2012	6.920	299	22
31.12.2011	4.825	485	17

23. Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen

Im Berichtsjahr bestehen Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen in Höhe von TEUR 505 (2011: TEUR 1). Die Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen betreffen im Wesentlichen Forderungen aus der Ergebnisabführung der zum 1. Oktober 2012 veräußerten Beteiligung an der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH (BWG), Berlin.

Wertberichtigungen für erkennbare Ausfallrisiken waren zu den jeweiligen Stichtagen nicht notwendig.

Entsprechend dem Vorjahr haben die Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Weitere Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahestehende Personen und Unternehmen finden sich unter Ziffer 39.

24. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Derivate	0	1
Forderungen an Mitarbeiter	112	146
Debitorische Kreditoren	482	451
Sicherheitsleistungen für Instandhaltungsverpflichtungen	10.977	5.700
Übrige	2.016	1.911
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13.587	8.208
Abgrenzungen	461	1.788
Forderungen aus sonstigen Steuern	1.129	1.202
Geleistete Anzahlungen	19.343	65
Übrige	1	12
Sonstige übrige Vermögenswerte	20.934	3.067
Sonstige Vermögenswerte	34.521	11.276

Die Sicherheitsleistungen für Instandhaltungsverpflichtungen bestehen aus verpfändeten Guthaben zugunsten von Kreditinstituten zur Absicherung von Instandhaltungsmaßnahmen, welche kurzfristig nicht verfügbar sind.

Bei den geleisteten Anzahlungen handelt es sich um Auszahlungen im Rahmen des Ankaufs neuer Bestände mit Nutzen-Lasten-Wechsel im Geschäftsjahr 2013.

Die sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

TEUR	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr bis zu fünf Jahren	Über fünf Jahre
31.12.2012	22.595	7.176	4.750
31.12.2011	4.575	5.777	924

25. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten die Immobilien ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss sowie die aktiven Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

Im Vorjahr waren in dieser Bilanzposition neben den zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien auch die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des zur Veräußerung vorgesehenen Tochterunternehmens GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH (BWG), Berlin, ausgewiesen. Die BWG ist mit wirtschaftlichem Übergang vom 1. Oktober 2012 auf die Käuferin übergegangen (siehe Ziffer 5c).

Per 31. Dezember 2012 bestehen neben den Veräußerungsimmobilien keine weiteren zur Veräußerung stehenden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

26. Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

a) Gezeichnetes Kapital, Kapitalrücklage und genehmigtes Kapital

Das gezeichnete Kapital der GSW beträgt zum 31. Dezember 2012 EUR 50.526.314 (2011: EUR 41.052.630) und verteilt sich auf eine entsprechende Anzahl ausgegebener Stammaktien zu je EUR 1,00 Nennwert. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und eingezahlt.

Mit Datum vom 17. April 2012 hat der Vorstand der GSW mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit mittelbaren Bezugsrechten für die Aktionäre beschlossen. Das Grundkapital wurde durch Ausnutzung des vorhandenen genehmigten Kapitals um 9,5 Mio. EUR auf 50,5 Mio. EUR gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 9.473.684 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) erhöht.

Auf 99,72 % der neu ausgegebenen Aktien wurden Bareinlagen in Höhe von 21,30 EUR je Aktie geleistet. Die restlichen Aktien, für die keine Ausübung des Bezugsrechts erfolgte, wurden über die Börse zu einem Preis von 25,95 EUR veräußert. Insgesamt ergab sich ein Bruttoemissionserlös vor Verrechnung mit Transaktionskosten von 201,9 Mio. EUR. Die Kapitalerhöhung wurde am 27. April 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Die Kapitalrücklage hat sich durch Aufgeldzahlungen im Rahmen der Kapitalerhöhung um 192,4 Mio. EUR erhöht. Die für die Kapitalerhöhung angefallenen Transaktionskosten wurden gemäß IAS 32 mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Zudem erhöhte sich die Kapitalrücklage der GSW im Berichtszeitraum aufgrund der anteilsbasierten Vergütung gemäß IFRS 2 für die Vorstände um TEUR 2.973 und für Herrn Dr. Scharpe um TEUR 279.

Mit Datum vom 15. November 2012 hat die GSW eine Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von nominal EUR 182.900.000 emittiert. Sie gewährt den Anleihehabern das Recht, die Anleihen bis 2019 in bis zu insgesamt 5,05 Mio. junge GSW-Aktien umzuwandeln. Da es sich um ein hybrides Finanzinstrument handelt, ist die Wandelanleihe gemäß den Regelungen des IAS 32.31 in einen Eigenkapital- und einen Fremdkapitalanteil aufzuteilen. Die für die Emission entstehenden Transaktionskosten wurden anteilig auf beide Komponenten verrechnet (IAS 32.38).

Die Kapitalrücklage hat sich aus der Emission der Wandelschuldverschreibung um einen Eigenkapitalanteil in Höhe von TEUR 14.980 auf schließlich TEUR 328.594 am 31. Dezember 2012 erhöht. Diese setzen sich zusammen aus der Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 21.605 und der darauf entfallenen latenten Steuer von TEUR 6.625.

Auf Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 wurde im Berichtszeitraum eine Dividende von 0,90 EUR pro Aktie (insgesamt 45,5 Mio. EUR) für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 aus den Gewinnrücklagen ausgeschüttet.

Weitere Beschlüsse:

Mit Beschluss der Hauptversammlung wurde ein neues genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2012) mit Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. Juni 2017 (einschließlich) das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 17.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 17.000.000,00 zu erhöhen.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung ermächtigt, bis zum 27. Juni 2017 (einschließlich) einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und / oder auf den Namen lautende Wandel- und / oder Optionsschuldverschreibungen und / oder Genussrechte und / oder Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht oder eine Kombination dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 250.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte zum Bezug von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7.500.000,00 (Bedingtes Kapital 2012) zu gewähren.

b) Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital umfasst die in den vergangenen sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind.

c) Kumuliertes übriges Eigenkapital

Das kumulierte übrige Eigenkapital, das die Zeitwertanpassungen für die nach der Neubewertungsmethode bewerteten eigengenutzten Immobilien und die Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow Hedges sowie von als Available for sale klassifizierten Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen beinhaltet, hat sich wie folgt entwickelt:

TEUR	2012	2011
Stand zum 1. Januar	(46.121)	(11.068)
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von AfS-Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	0	(10)
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	38	68
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow Hedges	(35.827)	(37.787)
Steuerlatenzen	3.020	2.666
	(78.890)	(46.131)
Davon entfallen auf andere Gesellschafter	47	10
Stand zum 31. Dezember	(78.843)	(46.121)

d) Ergebnis anderer Gesellschafter

Der anderen Gesellschaftern zuzuweisende Anteil am Konzerngesamtergebnis ergibt sich zum Stichtag wie folgt:

TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresüberschuss	47	12
Anteil anderer Gesellschafter am kumulierten übrigen Eigenkapital	(47)	(10)
Anteil anderer Gesellschafter am Konzerngesamtergebnis	0	2

Der Anteil anderer Gesellschafter am kumulierten übrigen Eigenkapital in Höhe von -47 TEUR (2011: -10 TEUR) bezieht sich auf die Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cashflow Hedges.

e) Gesamtergebnisrechnung

Die Gesamtergebnisrechnung, die die Zeitwertanpassungen für die nach der Neubewertungsmethode bewerteten eigengenutzten Immobilien und die Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow Hedges sowie von als Available for sale klassifizierten Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen beinhaltet, hat sich wie folgt entwickelt:

TEUR	01.01.-31.12.2012		
	vor latenten Steuern	Steuerlatenzen	nach latenten Steuern
Konzernjahresüberschuss	143.298	0	143.298
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	38	(11)	27
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cashflow Hedges	(36.681)	3.104	(33.577)
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten	854	(72)	782
Konzerngesamtergebnis	107.509	3.021	110.530

TEUR	01.01.-31.12.2011		
	vor latentem Steuern	Steuerlatenzen	nach latentem Steuern
Konzernjahresüberschuss	105.141	0	105.141
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von AfS-Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	(10)	3	(7)
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	68	(20)	48
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cashflow Hedges	(36.912)	2.621	(34.291)
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten	(875)	62	(813)
Konzerngesamtergebnis	67.412	2.666	70.078

27. Pensionsrückstellungen

Die Altersversorgungssysteme sind als beitrags- bzw. leistungsorientierte Pläne ausgestaltet. Rückstellungen für Pensionen werden für Verpflichtungen aus Anwartschaften bestimmter ehemaliger Mitarbeiter der GSW-Gruppe sowie für deren Hinterbliebene gebildet. Diese leistungsorientierten Pensionszusagen basieren auf Einzelzusagen mit fixierten Einmalauszahlungsbeträgen und sind vollständig rückstellungsfinanziert. Des Weiteren bestehen beitragsorientierte Pensionszusagen, die von den betreffenden Arbeitnehmern im Rahmen einer Gehaltsumwandlung finanziert werden.

Zusätzlich sind Gesellschaften der GSW-Gruppe Mitglieder der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die für Mitarbeiter öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird („multi-employer defined benefit plan“). Entsprechend IAS 19.30(a) werden die über die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder gewährten Zusagen jedoch als beitragsorientierter Plan bilanziert, da aufgrund der vorliegenden Informationen eine Berechnung der Pensionsverpflichtungen nach der im IAS 19 für leistungsorientierte Pläne geforderten Methode nicht möglich ist.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für die leistungsorientierten Versorgungssysteme erfolgt nach IAS 19 auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen. In den Geschäftsjahren wurden die folgenden Parameter angewandt:

in %	2012	2011
Rechnungszins Rentner	2,5	4,2
Rententrend	2,0	2,0
Gehaltstrend	2,5	2,5

Hinsichtlich der Lebenserwartung wurden bei den Unternehmen der GSW-Gruppe die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Für die leistungsorientierten Versorgungssysteme entstanden 2012 Aufwendungen in Höhe von TEUR 81 (2011: TEUR 91), die sich wie folgt zusammensetzen:

TEUR	2012	2011
Dienstzeitaufwand	0	0
Zinsaufwand	81	91
Realisierter versicherungsmathematischer Gewinn	0	0
Pensionsaufwand	81	91

Der Wert der Rückstellung setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Barwert der Pensionsverpflichtungen	2.345	2.016
Nicht realisierte versicherungsmathematische Gewinne (+) und Verluste (-)	(523)	(123)
Rückstellung	1.822	1.893

Der Barwert der Pensionsverpflichtungen hat sich in den entsprechenden Perioden wie folgt entwickelt:

TEUR	2012	2011
Barwert zum 1. Januar	2.016	1.980
Pensionsaufwand	0	0
Zinsaufwand	81	91
Zahlungen	(152)	(158)
Nicht realisierter versicherungsmathematischer Gewinn	400	103
Barwert zum 31. Dezember	2.345	2.016

Die Leistungen der GSW-Gruppe an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder betragen 2012 TEUR 1.638 (2011: TEUR 1.644). Der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Rentenversicherung belief sich in 2012 auf TEUR 2.176 (2011: TEUR 2.216).

28. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	Stand 01.01.2012	Zugang aus Erstkonsolidierung	Zuführung	Zinseffekt	Inanspruchnahme	Auflösung	Umgliederung	Stand 31.12.2012
Rückstellung für belastende Verträge	627	0	91	114	(57)	0	0	775
Rückstellung für Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	292	0	63	8	(45)	0	0	318
Rückstellung für Prozessrisiken	2.744	0	768	267	(1.010)	(1.471)	15	1.313
Sonstige übrige Rückstellungen	1.977	855	1.778	149	(710)	(346)	(15)	3.688
Sonstige Rückstellungen	5.640	855	2.700	538	(1.822)	(1.817)	0	6.094

Bei der Rückstellung für belastende Verträge handelt es sich um Bauleistungsverpflichtungen für Objekte, die durch die GSW-Gruppe an Immobilienfonds veräußert wurden. Die Bauleistungsverpflichtungen, welche aus den Kauf- und Bauerrichtungsverträgen bezüglich noch nicht modernisierter Wohnungen bestehen, sind durch die GSW zeitlich unbegrenzt zu erfüllen.

Die in den Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern enthaltenen Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen beinhalten die zukünftigen Verpflichtungen der GSW-Gruppe aus dem Erfüllungsrückstand während der aktiven Phase der Anspruchsberechtigten sowie dem Aufstockungsbetrag. In die Berechnung wurden die Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern, die eine Altersteilzeitvereinbarung abgeschlossen haben, einbezogen. Die entsprechenden Zahlungen zur Erfüllung dieser Verpflichtungen werden bis zum Geschäftsjahr 2014 anfallen.

Die Rückstellungen für Prozessrisiken beinhalten im Wesentlichen Risiken für Mängelbeseitigungen an zwei Verkaufsobjekten mit einer Restlaufzeit von zwei Jahren.

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von TEUR 791 (2011: TEUR 649) mit einer Restlaufzeit von zehn Jahren sowie Rückstellungen für Vertriebsprovisionen in Höhe von TEUR 528 (2011: TEUR 0) und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen externer Dienstleister in Höhe von TEUR 2.039 (2011: TEUR 630) mit einer Restlaufzeit von jeweils einem Jahr.

29. Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	1.807.027	1.769.020
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	158.728	0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	1.749	1.869
Finanzverbindlichkeiten	1.967.504	1.770.889

a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Alle Kredite wurden in EUR aufgenommen. Die Verbindlichkeiten sind zu rd. 99,81 % (2011: 98,75 %) fest verzinslich bzw. über Zinsswaps wirtschaftlich abgesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 38.007 auf TEUR 1.807.027 erhöht.

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Immobilienfinanzierung der erworbenen GSW Corona GmbH von nominal TEUR 90.000. Des Weiteren führen Amortisationseffekte aus der Effektivzinsmethode gemäß IAS 39.9 sowie Barwert-sprünge gemäß IAS 39 AG 8 aufgrund neuer Konditionen, die erst nach Vertragsabschluss vereinbart bzw. absehbar wurden, zu einem Buchwertanstieg. Gegenläufig wirken geleistete planmäßige Tilgungen sowie Sondertilgungen.

Die Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich über die Gewährung entsprechender dinglicher Sicherheiten sowie über die Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen. Grundsätzlich dienen alle Bestands- und Vertriebsobjekte als Sicherheit.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

TEUR	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr bis zu fünf Jahren	Über fünf Jahre
31.12.2012	78.449	843.147	885.431
31.12.2011	36.849	455.676	1.276.496

b) Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen

Zum 31. Dezember 2012 werden Wandelschuldverschreibungen mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 158.728 (2011: TEUR 0) bilanziert.

Die GSW hat im Geschäftsjahr 2012 erstmals eine Wandelschuldverschreibung emittiert. Nach Abzug der Transaktionskosten in Höhe von TEUR 2.922 wurde der Nettoemissionserlös von TEUR 179.978 in einen Eigenkapitalanteil und in einen Fremdkapitalanteil aufgeteilt (IAS 32.28). Der Fremdkapitalanteil wurde mit dem Barwert des Emissionstages

15. November 2012 auf Basis eines vergleichbaren Bonds ohne Wandlungsoption bilanziert. Die Verbindlichkeiten aus der Wandelschuldverschreibung werden im Folgenden nach der Effektivzinsmethode mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Laufzeit beträgt sieben Jahre.

Zum Bilanzstichtag bestehen zusätzlich Verbindlichkeiten aus der Abgrenzung des Coupons, da die Auszahlung erst im Folgejahr erfolgt.

Die Wandelschuldverschreibung beinhaltet neben der Wandlungsoption eingebettete, nicht trennungspflichtige Derivate, da die Anleihebedingungen neben dem Emittentenkündigungsrecht auch ein Inhaberkündigungsrecht vorsehen, das unter bestimmten Voraussetzungen ausgeübt werden kann.

c) Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen resultieren aus Wärmecontracting- sowie IT-Leasing-Verträgen. Diese haben die folgenden Restlaufzeiten:

TEUR	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr bis zu fünf Jahren	Über fünf Jahre
31.12.2012	238	886	625
31.12.2011	220	786	863

Die künftigen Zahlungen aus Finanzierungsleasingverträgen lassen sich wie folgt auf den Buchwert der bilanzierten Verbindlichkeiten überleiten:

TEUR	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr bis zu fünf Jahren	Über fünf Jahre
31.12.2012			
Zahlungen	401	1.336	755
Zinsanteil	(163)	(450)	(130)
Tilgungsanteil	238	886	625
31.12.2011			
Zahlungen	397	1.315	1.073
Zinsanteil	(177)	(529)	(210)
Tilgungsanteil	220	786	863

30. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

Im Berichtsjahr bestehen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen in Höhe von TEUR 29 (2011: TEUR 20). Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Weitere Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen finden sich unter Ziffer 39.

31. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Derivate	91.217	53.568
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	7.478	4.224
Abgegrenzte Erbbauzinsen	1.543	1.571
Sonstige Steuern	11.785	2.293
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	4.361	4.787
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherung	403	380
Übrige	4.710	1.983
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	22.802	11.014
Sonstige Verbindlichkeiten	121.497	68.806

Die sonstigen Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

TEUR	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr bis zu fünf Jahren	Über fünf Jahre
31.12.2012	24.063	91.837	5.597
31.12.2011	12.053	52.536	4.217

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

32. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung stellt die Veränderung der flüssigen Mittel durch Mittelzu- und -abflüsse nach IAS 7 dar. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird dabei indirekt aus dem Konzernergebnis abgeleitet, wohingegen die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit direkt ermittelt werden.

Die flüssigen Mittel des Konzerns umfassen TEUR 167.737 und sind unbeschränkt verfügbar.

Sonstige Angaben

33. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Innerhalb der Klasse Finanzanlagen sind in der Bewertungskategorie „Available For Sale“ Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 6.087 enthalten, die mangels fehlender Marktdaten nicht zum Fair Value bewertet werden. Diese Finanzinstrumente werden zu Anschaffungskosten bewertet. Der Fair Value der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen entspricht dem bilanzierten Buchwert.

31.12.2012		Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Summe Bilanzposten
TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Wertpapiere (at cost)	AfS	250	250	0	0	0	250
Sonstige Finanzanlagen	AfS	5.837	5.837	0	0	0	5.837
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	7.241	7.241	0	0	0	7.241
Sonstige Forderungen	LaR	13.759	13.759	0	0	21.268	35.027
Derivate ¹		0	0	0	0	0	0
Flüssige Mittel	LaR	167.737	167.737	0	0	0	167.737
Summe finanzielle Vermögenswerte		194.824	194.824	0	0	21.268	216.091
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	1.807.027	1.878.202	0	0	0	1.807.027
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	FLaC	158.728	169.975	0	0	0	158.728
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		0	0	0	1.749	0	1.749
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	22.342	22.342	0	0	9.169	31.511
Derivate ¹	FLHfT	0	0	6.205	85.013	0	91.217
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	5.861	5.861	0	0	24.447	30.309
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.993.958	2.076.380	6.205	86.762	33.617	2.120.541

Einstufung in die Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 7.27B (a) i.V.m. IFRS 7.27A: ¹ Derivate: Level 2 (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren / Marktdaten)

31.12.2011		Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Summe Bilanzposten
TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Wertpapiere (at cost)	AfS	250	250	0	0	0	250
Sonstige Finanzanlagen	AfS	5.921	5.921	0	0	0	5.921
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	5.327	5.327	0	0	0	5.327
Sonstige Forderungen	LaR	8.209	8.209	0	0	3.067	11.276
Derivate ¹		0	0	0	1	0	1
Flüssige Mittel	LaR	62.618	62.618	0	0	0	62.618
Summe finanzielle Vermögenswerte		82.325	82.325	0	1	3.067	85.392
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	1.769.020	1.630.282	0	0	0	1.769.020
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		0	0	0	1.869	0	1.869
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	24.969	24.969	0	0	0	24.969
Derivate ¹	FLHfT	0	0	4.715	48.853	0	53.568
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	1.423	1.423	0	0	13.726	15.149
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.795.412	1.656.674	4.715	50.722	13.726	1.864.574

Einstufung in die Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 7.27B (a) i.V.m. IFRS 7.27A: ¹ Derivate: Level 2 (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren / Marktdaten)

34. Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

Gemäß IFRS 7.20 (a) sind die Nettogewinne und -verluste von Finanzinstrumenten für jede Bewertungskategorie des IAS 39 offenzulegen. Nicht enthalten sind Ergebniseffekte aus Finance Leases oder Derivaten in Sicherungsbeziehungen, da diese vom Anwendungsbereich des IAS 39 ausgenommen sind bzw. nach Sondervorschriften bilanziert werden und deshalb keiner der in IAS 39 genannten Bewertungskategorien zugeordnet werden.

Die Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten, gegliedert nach den einzelnen Bewertungskategorien des IAS 39, stellen sich wie folgt dar:

TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	2012	2011
Ausgereichte Kredite und Forderungen	LaR	(111)	(1.618)
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	33	167
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten (zu Handelszwecken gehalten)	FLHfT	(3.496)	7.409
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FlaC	(52.568)	(63.375)
Summe		(56.141)	(57.417)

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie **ausgereichte Kredite und Forderungen** beinhaltet Zinserträge aus liquiden Mitteln, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie Abschreibungen von Mietforderungen.

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie **zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte** beinhaltet Zinserträge aus Dividendenzahlungen von verbundenen Unternehmen sowie Abschreibungen auf gehaltene Finanzanlagen die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

Das Nettoergebnis aus der Bewertungskategorie **zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente** beinhaltet die Zinsaufwendungen und -erträge für derivative Finanzinstrumente ohne wirksame Sicherungsbeziehung sowie die Ergebnisse aus der Bewertung dieser Derivate zu Marktwerten.

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie **zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten** beinhaltet insbesondere Zinsaufwendungen für den laufenden Kapitaldienst und die Wandelschuldverschreibung sowie das Ergebnis aus der Darlehensamortisation.

35. Risiken aus Finanzinstrumenten

a) Grundsätze des Risikomanagements

Der GSW-Konzern sieht sich durch den Einsatz von Finanzinstrumenten Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt. Es besteht ein wirksames Risikomanagementsystem, das durch eine klare funktionale Organisation des Risikosteuerungsprozesses unterstützt wird.

Der Rahmen der Finanzpolitik wird vom Vorstand festgelegt und vom Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik sowie das laufende Risikomanagement obliegen dem Bereich Corporate Finance. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch entsprechende Richtlinien geregelt und kann nur zur Absicherung bestehender Grundge-

schäfte sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Durch diese Richtlinien werden die Verantwortlichkeiten, der Handlungsrahmen und die Berichterstattung sowie die strikte Trennung von Handel und Abwicklung festgelegt.

b) Ausfallrisiken

Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die GSW-Gruppe zu einem Verlust führen wird. Zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonität vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die GSW-Gruppe sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund des breiten und heterogenen Kundenstamms begrenzt.

Die Bonität der Vertragspartner wird laufend überwacht. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die GSW bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen; neue Positionen werden mit solchen Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Das höchstmögliche Ausfallrisiko entspricht dabei dem Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ohne dabei den Wert erhaltener Sicherheiten oder anderer risikomindernder Vereinbarungen einzubeziehen. Der maximale Betrag der Inanspruchnahme für übernommene Bürgschaften für Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften beläuft sich auf TEUR 3.397.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag wertgemindert wurden:

TEUR	31.12.2012	
	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung
Wertpapiere (at cost)	250	0
Sonstige Finanzanlagen	5.916	(79)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.709	(11.468)
Sonstige Forderungen	13.799	(40)
Summe	38.673	(11.587)

TEUR	31.12.2011	
	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung
Wertpapiere (at cost)	250	0
Sonstige Finanzanlagen	5.959	(38)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.118	(10.791)
Sonstige Forderungen	8.287	(78)
Summe	30.614	(10.907)

Es bestehen Bruttoforderungen im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung in Höhe von insgesamt EUR 12,6 Mio. Für einen Forderungsbestand von EUR 5,8 Mio. existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von EUR 5,9 Mio., die für die Verrechnung der offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. In Höhe von EUR 2,8 Mio. bestehen Übersicherungen, da die jeweils hinterlegte Mietkaution größer ist als die bestehende Forderung. Für offene Forderungen in Höhe von EUR 3,0 Mio. bestehen Untersicherungen, da die jeweils hinterlegte Mietkaution geringer ist als die bestehende Forderung. Darüber hinaus liegen unbare

Sicherheiten (im Wesentlichen Bürgschaften und Verpfändungserklärungen) vor. Die erhaltenen Sicherheiten wurden bis zum Abschlussstichtag weder verkauft noch als Sicherheiten weitergegeben und werden nach Beendigung des Mietverhältnisses dem jeweiligen Mieter wieder ausgehändigt, soweit keine verrechenbaren Forderungen bestehen.

Die Wertminderungen entwickelten sich 2012 wie folgt:

TEUR	Wertminderung zum Periodenbeginn	Erfolgs-wirksame Veränderung der Wertberichtigung	Ausbuchungen von finanziellen Vermögenswerten	Wertminderung zum Periodenende
Wertpapiere (at cost)	0	0	0	0
Sonstige Finanzanlagen	(38)	0	(41)	(79)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(10.791)	(766)	88	(11.468)
Sonstige Forderungen	(78)	(17)	55	(40)

Die Wertminderungen entwickelten sich 2011 wie folgt:

TEUR	Wertminderung zum Periodenbeginn	Erfolgs-wirksame Veränderung der Wertberichtigung	Ausbuchungen von finanziellen Vermögenswerten	Wertminderung zum Periodenende
Wertpapiere (at cost)	0	0	0	0
Sonstige Finanzanlagen	0	0	(38)	(38)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9.613)	(1.464)	285	(10.791)
Sonstige Forderungen	(45)	(32)	0	(78)

In der nachfolgenden Tabelle werden die zum Abschlussstichtag überfälligen, aber nicht wertgeminderten Forderungen dargestellt. Die Wertpapiere und Finanzanlagen der Bewertungskategorie available for sale sind zum Bilanzstichtag nicht fällig.

31.12.2012	davon zum Stichtag weder Gesamtbuchwert noch wertgemindert		davon zum Stichtag überfällig und nicht wertgemindert				
	Buchwert		< 180 Tage	180 - 360 Tage	360 - 540 Tage	540 - 720 Tage	> 720 Tage
TEUR							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.241	3.599	2.546	8	19	8	187
Sonstige Forderungen	13.759	13.171	154	5	63	37	323
Summe	21.000	16.770	2.699	13	82	44	511

31.12.2011	davon zum Stichtag weder Gesamt- buchwert	wertgemindert noch überfällig	davon zum Stichtag überfällig und nicht wertgemindert					
			Buchwert	< 180 Tage	180 - 360 Tage	360 - 540 Tage	540 - 720 Tage	> 720 Tage
TEUR								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.327	50	4.260	8	31	0	533	
Sonstige Forderungen	8.209	7.056	552	72	27	8	355	
Summe	13.537	7.106	4.812	81	58	8	888	

Die Vorjahresangaben wurden dahingehend angepasst, dass pauschaliert einzelwertberichtigte Mietforderungen nicht mehr in dieser Darstellung enthalten sind. Letztere erfolgen je nach Dauer der Überfälligkeit der Forderungen nach unterschiedlichen Wertberichtigungssätzen. Ab 180 Tagen erfolgen Wertberichtigungen zu 25 %, danach schrittweise ansteigend zu 50 %, 75 % und zu 100 %.

c) Liquiditätsrisiken

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass ein Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität des GSW-Konzerns werden die Liquiditätsbedürfnisse der Gruppe fortlaufend von der Abteilung Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können. Zusätzlich besteht eine kurzfristige Kreditlinie in Höhe von EUR 10 Mio., die bei Bedarf in Anspruch genommen werden kann. Die Kreditlinie ist unbesichert.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegenden Zeitwert des GSW-Konzerns ersichtlich.

31.12.2012	Buchwert	Restlaufzeiten		
		Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr bis zu fünf Jahren	Über fünf Jahre
TEUR				
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	1.807.027	124.355	993.721	1.228.388
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	158.728	3.658	14.632	190.216
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	1.749	401	1.336	755
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.342	21.859	483	0
Sonstige Verbindlichkeiten	5.861	5.354	507	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	91.217	23.451	68.586	1.063
Summe	2.086.924	179.078	1.079.265	1.420.422

31.12.2011	Buchwert	Restlaufzeiten		
		Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr bis zu fünf Jahren	Über fünf Jahre
TEUR				
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	1.769.020	93.741	660.683	1.643.879
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	1.869	397	1.315	1.073
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.969	24.307	635	28
Sonstige Verbindlichkeiten	1.423	917	51	454
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	53.568	10.515	47.144	(2.220)
Summe	1.850.848	129.878	709.828	1.643.214

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart sind. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag gefixten Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Zeitraster zugeordnet.

Außerdem bestehen Finanzgarantien in Höhe von TEUR 3.397 (2011: TEUR 3.423), welche der Restlaufzeit bis 1 Jahr zuzuordnen sind.

In einigen Darlehensverträgen wurden Financial Covenants vereinbart, die bei Nichteinhaltung ein Kündigungsrecht der Bank auslösen können, sofern keine Heilung der Verstöße erfolgt.

Per 31. Dezember 2012 wurden keine Covenantverstöße festgestellt.

d) Marktrisiken (Zinsrisiken)

Die GSW-Gruppe ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital zum Bilanzstichtag nehmen würde. Das Zinsrisiko kann sowohl als Fair-Value-Risiko (Betrachtung zum Stichtag) als auch als Cashflow-Risiko (Stromgrößenbetrachtung) auftreten.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden die Eigenkapital- und GuV-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte (BP) betrachtet. Die Cashflow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die kommende Berichtsperiode.

Zur Minimierung der Risiken aus Zinsänderungen werden selektiv für bestimmte Finanzierungen derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Es werden keine derivativen Finanzinstrumente zu spekulativen Zwecken eingesetzt.

Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch entsprechende Richtlinien geregelt und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Durch diese Richtlinien werden die Verantwortlichkeiten, die Handlungsrahmen und die Berichterstattung sowie die strikte Trennung von Handel und Abwicklung festgelegt.

Zum 30. März 2012 hat die GSW zwei bestehende Swapvereinbarungen vorzeitig gekündigt. Für einen weiteren Zinsswap endete die Laufzeit der Swapvereinbarung.

Des Weiteren hat die GSW zum 26. September 2012 eine Forwardswapvereinbarung mit einer Laufzeit von 6 Jahren abgeschlossen. Der Zinsswap beginnt am 31. Januar 2015. Der Swap wird als Sicherungsgeschäft gemäß IAS 39 bilanziert.

Infolge von Objektverkäufen und daraus resultierenden Sondertilgungen von Darlehen in der GSW im Laufe des Geschäftsjahres wurden die dem entfallenen Grundgeschäft zugeordneten Layer des Sicherungsinstruments abgelöst und die Bilanzierung der Sicherungsbeziehung für diese Layer wurde eingestellt. Die auf den aufgelösten Teilbetrag entfallende und erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Hedgerücklage wurde in Höhe von TEUR 15 erfolgswirksam aufgelöst (2011: TEUR 184).

Zum 31.12.2012 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

TEUR	Nominalwerte	Swap-Rate	FV per 31.12.2012
13 Zinsswaps	1.164.357	1,70 % bis 4,80 %	(91.217)

Die im Rahmen des Cashflow-Hedge-Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2013 bis 2021 anfallen und zeitgleich die Gewinn- und Verlustrechnung berühren.

Im Jahr 2012 wurden im Rahmen des Hedge Accounting Verluste aus Ineffektivitäten in Höhe TEUR 9 (2011: TEUR 0) in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im Eigenkapital erfasst wurde. Dies entspricht dem effektiven Teil der Fair Value-Änderung.

Eigenkapital und GuV-Implicationen:

TEUR	2012	2011
Anfangsbestand per 01.01.	(49.238)	(11.452)
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	(36.681)	(36.912)
Auflösung aus Eigenkapital in die GuV	854	(875)
Endbestand per 31.12.	(85.065)	(49.238)

IFRS 7 verlangt im Rahmen der Darstellung zu Marktrisiken ebenfalls Offenlegungen im Bereich der Währungsrisiken und zu sonstigen Preisrisiken. Im Berichtszeitraum hatte der GSW-Konzern keine relevanten Positionen im Bestand.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die der GSW-Konzern zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt.

Sensitivitäten 2012:

TEUR	Eigenkapitaleffekt		GuV-Effekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Originäre Finanzinstrumente				
Erhaltene Darlehen	-	-	(337)	337
Flüssige Mittel	-	-	839	(839)
Derivative Finanzinstrumente und Hedge-Beziehungen				
Freistehende Derivate	-	-	1.234	(1.130)
Cashflow Hedges	23.710	(24.743)	(9)	11
Summe	23.710	(24.743)	1.727	(1.621)

Sensitivitäten 2011:

TEUR	Eigenkapitaleffekt		GuV-Effekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Originäre Finanzinstrumente				
Erhaltene Darlehen	-	-	(541)	541
Flüssige Mittel	-	-	313	(313)
Derivative Finanzinstrumente und Hedge-Beziehungen				
Freistehende Derivate	-	-	1.487	(1.402)
Cashflow Hedges	20.833	(20.106)	-	-
Summe	20.833	(20.106)	1.259	(1.174)

36. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns beinhalten zum Bilanzstichtag künftige Zahlungen (netto) aus „Operating leases“ in Höhe von TEUR 15.333 (2011: TEUR 19.980) sowie das Bestellobligo für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 4.496 (2011: TEUR 2.875).

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus nicht umleg- und unkündbaren „Operating leases“ weisen die folgenden Laufzeiten auf:

TEUR	Bis zu		
	einem Jahr	Über ein Jahr bis zu fünf Jahren	Über fünf Jahre
31.12.2012	5.410	9.923	0
31.12.2011	5.420	14.560	0

Zu den wesentlichen Operating-Leasing-Verträgen zählen der Generalmietvertrag für das Verwaltungsgebäude Charlottenstraße (ehemals Kochstraße) sowie der SAP-Betreibervertrag.

37. Anteilsbesitzliste

Der Anteilsbesitz der GSW stellt sich zum 31. Dezember 2012 wie folgt dar:

TEUR	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Ergebnis
Verbundene Unternehmen, vollkonsolidiert			
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin ¹	90.256	100,0 %	0
Facilita Berlin GmbH, Berlin	980	100,0 %	341
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	286	100,0 %	(103)
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	2.204	100,0 %	(56)
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin ¹	189	100,0 %	0
GSW Acquisition 3 GmbH, Essen	75.456	100,0 %	10.478
GSW Immobilien Beteiligungs GmbH, Berlin	11	100,0 %	(6)
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	37	100,0 %	3
Wohnwert Versicherungsagentur GmbH, Berlin ¹	26	100,0 %	0
GSW Corona GmbH, Berlin	(11.439)	99,7 %	(14.454)
GSW Pegasus GmbH, Berlin ¹	(15.662)	99,7 %	7.483
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin ¹	(530)	99,6 %	0
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin ¹	23	94,9 %	(15)
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin ¹	406	94,0 %	44
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin ¹	(27.481)	93,1 %	1.293
Verbundene Unternehmen, nicht konsolidiert			
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin ²	19	100,0 %	(5)
GSW Berliner Asset Invest Verwaltungs GmbH, Berlin ²	23	100,0 %	(2)
GSW Berliner Asset Invest GmbH & Co. KG, Berlin ²	9	100,0 %	(4)
DCM GmbH & Co. KG Renditefonds 506 KG, München ³	32	99,0 %	0
DCM GmbH & Co. KG Renditefonds 507 KG, München ³	276	99,0 %	0
DCM GmbH & Co. KG Renditefonds 508 KG, München ³	84	99,0 %	0
DCM GmbH & Co. KG Renditefonds 510 KG, München ³	272	99,0 %	0
Gemeinschaftsunternehmen, nicht konsolidiert			
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin ²	4.361	50,0 %	86
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin ²	140	33,3 %	57
Assoziierte Unternehmen, nicht konsolidiert			
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin ²	25	49,0 %	(4)
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170–178 GbR, Berlin ²	(7.569)	44,4 %	19

¹ Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB | ² Aufgrund von Unwesentlichkeit nicht konsolidiert und als Beteiligung ausgewiesen

³ Keine Konsolidierung, da Beherrschungsmöglichkeit gesellschaftsvertraglich ausgeschlossen

38. Anteilsbasierte Vergütung

a) Long Term Incentive Plan unter den alten Geschäftsführeranstellungsverträgen (Exit LTIP)

Im Rahmen der mit den Vorständen vor dem Formwechsel der Gesellschaft in die Rechtsform einer Aktiengesellschaft abgeschlossenen Geschäftsführeranstellungsverträge wurden den Vorständen Langzeitanreize in Form eines Long Term Incentive Plans (LTIP) gewährt.

Die Vorstände sollten dabei die Möglichkeit erhalten, an der erzielten Wertsteigerung des von den Investoren eingesetzten Kapitals zum Zeitpunkt eines endgültigen Ausstiegs der Investoren (Exit) zu partizipieren.

Bei Eintritt eines Exits (z. B. IPO) sollten die Vorstände eine Barzahlung erhalten, die sich aus individuell festgelegten Prozentsätzen des Net Equity Values (d.h. unter Abzug der Anschaffungskosten), der an die Investoren gezahlten Dividendenzahlungen bzw. des bei Exit erwirtschafteten Gewinns ergibt.

Voraussetzung zur Zahlung dieses Exit LTIPs war das Bestehen des Arbeitsverhältnisses zum Zeitpunkt des Exit-Events sowie teilweise das Erreichen bestimmter weiterer Unternehmensziele (z. B. interne Verzinsung).

Die Zahlungsverpflichtung bei Eintritt eines Exit-Events und Erreichen aller Ziele lag gemäß den Regelungen bei der GSW Immobilien AG, die im Fall des Vorstandsvorsitzenden durch einen Downstream Merger von dem ursprünglichen Akquisitionsvehikel auf die damalige GSW Immobilien GmbH (vor dem Formwechsel) übergegangen war.

b) Modifikation der Exit LTIP Vereinbarung der Vorjahre

Mit Blick auf den im April 2011 erfolgten IPO und das unter den alten Geschäftsführeranstellungsverträgen bestehende Sonderkündigungsrecht bei Gesellschafterwechseln (auch im Fall eines Börsengangs) wurden diese vorstehend dargestellten Regelungen mit Wirkung zum 31. März / 1. April 2011 aufgehoben. Die Regelungen zum Exit LTIP wurden unter anderem dahingehend modifiziert, dass die Verpflichtung zur Begleichung der Langzeitanreize nicht mehr durch die GSW Immobilien AG erfolgt, sondern dass diese Verpflichtung von den (ehemaligen) Alleingeschäftnern der Gesellschaft übernommen wurde. Hierdurch sollte insbesondere eine Benachteiligung der mit dem IPO neu hinzutretenden Aktionäre ausgeschlossen werden. Die Exit LTIP-Vereinbarungen mit den Vorständen der GSW Immobilien AG wurden des Weiteren insoweit verändert, dass nur noch ein gewisser Teil des bei Exit ansonsten fällig werdenden Bonusbetrags sofort in bar ausgezahlt und der verbleibende Teil des Bonus durch eine (aufgeschobene) Aktienübertragung (Aktienkomponente) abgewickelt wird. Damit haben die Vorstände auf eine sofortige vollständige Auszahlung der durch die Vereinbarung modifizierten Ansprüche verzichtet und dadurch ihr nachhaltiges, langfristiges Commitment gegenüber der Gesellschaft zum Ausdruck gebracht. Für die Berechnung der Anzahl der in Aussicht gestellten Aktien der GSW Immobilien AG ist der Ausgangsbetrag der Aktienkomponente sowie der Emissionspreis maßgeblich. Der Anspruch auf die Aktienkomponente entsteht anteilig über einen Zeitraum von bis zu drei Jahren jeweils am Jahrestag des Börsengangs. Voraussetzung für die Übertragung ist ein nicht aufgrund einer wirksamen außerordentlichen Kündigung seitens der GSW Immobilien AG gemäß § 626 BGB beendetes Dienstverhältnis.

Der Gesamtwert der durch die Gesellschafter gewährten Vergütung ergibt sich für einen Teil der Begünstigten abweichend von den Regelungen des alten Exit LTIP aus einem individuell festgelegten Prozentsatz am Unternehmenswert. Für einen Berechtigten sieht auch diese Vereinbarung weiterhin das Erreichen bestimmter Performancehürden vor.

Aufgrund der Modifikation des alten Exit LTIP (Wechsel des Verpflichteten) ist die Vergütungskomponente ab diesem Zeitpunkt nicht mehr als cash-settled share-based payment transactions, sondern gemäß den Regelungen zu equity-settled share-based payment transactions zu behandeln.

Die aufgrund des alten Exit LTIP gebildete Rückstellung in Höhe von TEUR 700 wurde somit zum Zeitpunkt der Modifikation in 2011 aufgelöst und ein korrespondierender Betrag im Eigenkapital gebildet.

Der sich durch diese weiteren Modifikationen des alten Exit LTIP ergebende, zusätzlich an die Begünstigten zu gewährende Vorteil beläuft sich zum Zeitpunkt der Änderung im März 2011 auf insgesamt rund EUR 12,8 Mio. bzw. (unter Hinzurechnung der vorgenannten EUR 0,7 Mio.) auf insgesamt rund EUR 13,5 Mio., und zwar wie folgt verteilt: Herr Zinnöcker: EUR 9,6 Mio.; Herr Schwagenscheidt: EUR 2,2 Mio.; Herr Segal: EUR 1,7 Mio. Im IFRS-Konzernabschluss 2012 werden davon TEUR 2.205 (2011: TEUR 9.990) als Aufwand ausgewiesen. Im handelsrechtlichen Jahresabschluss der GSW Immobilien AG dürfen durch die Gesellschafter gewährte Vergütungen für den Vorstand nicht ausgewiesen werden. Zur Bestimmung dieses Werts wurden die zum Zeitpunkt der Änderung erwarteten Annahmen der Formel für die Ermittlung der Höhe des Exit-Bonus zugrunde gelegt.

c) LTI (mehrjährige aktienbasierte Vergütung) 2012

Im Rahmen der Überarbeitung der Vorstandsverträge wurde auch die anteilsbasierte Vergütungskomponente in Form des LTI überarbeitet. Als erfolgsabhängige Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage wird jedem Vorstandsmitglied nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres die Gewährung einer bestimmten Anzahl von Aktien der Gesellschaft (sogenannte Performance Shares) in Aussicht gestellt. Die Anzahl der in Aussicht gestellten Aktien entspricht dem Betrag der gezahlten jahresbezogenen erfolgsabhängigen Vergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr geteilt durch den Börsenkurs der GSW-Aktie. Drei Jahre nach Ablauf des Geschäftsjahres, für das dem Vorstandsmitglied jeweils die Gewährung der Aktien in Aussicht gestellt wurde, stellt der Aufsichtsrat die Anzahl der tatsächlich zu gewährenden Aktien fest. Maßgeblich dafür ist die durchschnittliche Entwicklung des Aktienkurses der GSW Immobilien AG im jeweiligen Dreijahreszeitraum im Vergleich zur Entwicklung des EPRA Germany-Index. Die Gewährung der Performance Shares setzt nicht voraus, dass die Organstellung des Vorstandsmitglieds oder dessen Anstellungsvertrag bis zum Zuteilungszeitpunkt fortbestehen.

Für weitere Ausführungen zur anteilsbasierten Vergütung verweisen wir auch auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

39. Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Als nahestehende Personen und Unternehmen gemäß IAS 24 gelten für die GSW-Gruppe die Personen und Unternehmen, die die Gruppe beherrschen bzw. einen maßgeblichen Einfluss auf diese ausüben oder durch die Gruppe beherrscht bzw. maßgeblich beeinflusst werden.

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehende Angehörige der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der GSW, Mitglieder des Managements mit wesentlichen Leitungsfunktionen sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der GSW-Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

Neben den Geschäftsbeziehungen zu den in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Tochterunternehmen bestanden die folgenden Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen und Unternehmen:

a) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Durch Hauptversammlungsbeschluss gemäß § 286 Abs. 5 HGB vom 14. April 2010 wird auf eine individualisierte Offenlegung der Vorstandsvergütung für 2011 verzichtet.

Die Gesamtbezüge der Vorstände der GSW betragen in 2012 TEUR 2.682 (Gesamtbezüge Vorjahresvergleichszahl: TEUR 1.998).

TEUR (brutto)	Grundvergütung	Jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung (Short Term Incentive)	Erfolgsabhängige Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)	Nebenleistungen	Gesamt
Thomas Zinnöcker (Vorstandsvorsitzender)	490	258	258	22	1.028
Jörg Schwagenscheidt	395	208	208	20	831
Andreas Segal	395	208	208	12	823
Gesamt	1.280	674	674	54	2.682

Für das Jahr 2011 fielen für den gesamten Vorstand TEUR 1.056 auf fixe Bestandteile und TEUR 704 auf variable Bestandteile an. Darüber hinaus wurde in 2011 ein Anspruch von TEUR 238 auf eine Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung erworben. Die erfolgsbezogene variable Vergütung für das Jahr 2011 betrug endgültig TEUR 684 und wurde in 2012 ausgezahlt.

Im Jahr 2012 wurden keine Leistungen aufgrund der Beendigung von Arbeitsverhältnissen gezahlt (2011: TEUR 0). Die Altgesellschafter W2001 Capitol B.V. und Lekkum Holding B.V. tragen im Rahmen von bilateralen Vereinbarungen mit den Vorständen die Kosten für eine ergänzende Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (long term incentive plan, LTIP). In diesem Jahr weist die Gesellschaft daraus gemäß IFRS 2 einen Aufwand und eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 2.205 (2011: TEUR 9.990) aus. In den Folgejahren werden weitere TEUR 1.245 erwartet, die durch die Altgesellschafter in Aktien geleistet werden sollen und die an Verbleibensvoraussetzungen der Vorstände in der GSW geknüpft sind. Liquiditätsbelastungen oder (Rück-)Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Altgesellschaftern entstehen der GSW aus diesen Vereinbarungen nicht. Zusammenfassend ergibt sich deshalb eine nach IAS 24.17 anzugebende Vergütung des Vorstands in Höhe von insgesamt TEUR 4.984 (2011: TEUR 12.154).

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen belaufen sich auf TEUR 152 (2011: TEUR 157). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen sind TEUR 1.822 (2011: TEUR 1.893) zurückgestellt.

Bezüglich der Entschädigungsvereinbarung nach § 315 Abs. 4 Nr. 9 HGB steht dem Vorstandsmitglied ein Sonderkündigungsrecht und – damit verbunden – ein Abfindungsanspruch bei einem Widerruf der Vorstandsbestellung nach § 84 AktG vor dem 1. Dezember 2013 zu, sofern das betroffene Vorstandsmitglied den Abberufungsgrund nicht zu vertreten hat.

Die im Geschäftsjahr 2012 erworbenen Ansprüche auf Aufsichtsratsvergütungen betragen TEUR 299 (2011: TEUR 208).

Im 1. Quartal 2011 hat Herr Dr. Scharpe mit den ursprünglichen Gesellschaftern eine grundsätzliche Übereinkunft dahingehend getroffen, im Fall eines erfolgreichen Börsengangs als Gegenleistung für seine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender im Zeitraum 2004–2010 von den ursprünglichen Gesellschaftern 10.000 Aktien an der Gesellschaft zu erhalten. Eine Zuteilung von Aktien an der Gesellschaft ist im Geschäftsjahr erfolgt.

Die Vergütung, die an die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat für Arbeitsleistungen außerhalb ihrer Aufsichtsrats-tätigkeit geleistet wurde, ist marktüblich gewesen.

b) Beziehungen zu nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen

Es bestanden keine wesentlichen Leistungsbeziehungen zu den nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen.

c) Beziehungen zu assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen

Per 31.12.2012 unterhält die GSW-Gruppe keine Beziehungen zu assoziierten und konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

40. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Garantieerklärungen	3.397	3.423
Grundsschulden	10.635	10.635
Sonstige Verpflichtungen	2.864	2.781

Bei den Grundsschulden in Höhe von TEUR 10.635 handelt es sich um Eventualverbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin, die nicht zur Absicherung von Darlehen dienen. Ansonsten wurden grundsätzlich alle als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung stehende Immobilien bis auf wenige Ausnahmen als Sicherheit zur Verfügung gestellt.

41. Management und Aufsichtsrat

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

	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB i. V. m. § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Thomas Zinnöcker, Diplom-Kaufmann, Vorstandsvorsitzender (CEO)	taskforce - Management on Demand GmbH (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Jörg Schwagenscheidt, Immobilienökonom, Operativer Vorstand (COO)	keine
Andreas Segal, Jurist, Finanzvorstand (CFO)	keine

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

	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB i. V. m. § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender des Aufsichtsrats, Unternehmensberater, Bonn	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten: Hamborner REIT AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Hahn Immobilien-Beteiligungs AG (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats), EUREF AG (Mitglied des Aufsichtsrats), VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG (Mitglied des Aufsichtsrats), Investmentaktiengesellschaft für langfristige Investoren TGV (Mitglied des Aufsichtsrats), AVECO Holding AG (Mitglied des Aufsichtsrats), vergleichbare Mandate: FMS Wertmanagement AöR (Mitglied des Verwaltungsrats), Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Mitglied des Verwaltungsrats)
Dr. Jochen Scharpe, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München	LEG Immobilien AG LEG NRW GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) LEG Wohnen NRW GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) FFIRE AG (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Claus Wissler Gründer der WISAG Facility Service Holding GmbH & Co.KG	Aufsichtsratsvorsitzender der AVECO Holding AG DFV Deutsche Familienversicherung AG
Gisela von der Aue (seit 6/2012), Justizsenatorin des Landes Berlin a.D.	keine
Dr. Reinhard Baumgarten, Senatsdirigent, Senatsverwaltung für Finanzen des Landes Berlin a. D.	BCIA GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) BEHALA Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats, bis Herbst 2012)
Veronique Frede, Vorsitzende des Betriebsrats (freigestellt) der GSW Immobilien AG	keine
Geert-Jan Schipper (bis 03 / 2012), Managing Director bei Cerberus Global Investments B.V., Baarn NL	keine
Thomas Wiegand (bis 03 / 2012), Managing Director bei Cerberus Global Investments B.V., Baarn NL	keine

42. Beschäftigte im Konzern

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Konzern umfasste im Jahr 2012:

	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten
Kopfzahl	
Prokuristen	4
Angestellte	450
Gewerbliche Mitarbeiter	23
Hausmeister / Hauswarte	86
Summe	563

43. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Nutzen-Lasten-Wechsel vom 1. Januar 2013 hat die GSW ein Immobilienportfolio in Berlin-Siemensstadt mit rd. 200 Wohneinheiten erworben.

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 18. März 2013 dem Wunsch von Thomas Zinnöcker entsprochen, seine Bestellung zum Vorstandsvorsitzenden mit Wirkung zum Ablauf des 15. April 2013 aufzuheben.

Der Aufsichtsrat bestellte mit Beschluss vom 18. März 2013 Herrn Dr. Bernd Kottmann zum neuen Vorstandsvorsitzenden mit Wirkung zum 16. April 2013.

44. Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz

Vorstand und Aufsichtsrat wenden die Regeln des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) mit Einschränkungen an. Die Entsprechenserklärung ist dauerhaft unter www.gsw.de abrufbar.

Berlin, den 18. März 2013
GSW Immobilien AG, Berlin



THOMAS ZINNÖCKER
Vorstandsvorsitzender



JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
Vorstand



ANDREAS SEGAL
Finanzvorstand

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der GSW Immobilien AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 18. März 2013

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thomas Kieper ppa. Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	HGB	Handelsgesetzbuch
AFFO	Adjusted Funds from operations	HRB	Handelsregister Abteilung B
AfS	Available for Sale	HtM	Held to Maturity
AG	Aktiengesellschaft	IAS	International Accounting Standards
AktG	Aktiengesetz	IASB	International Accounting Standards Board
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	IBB	Investitionsbank Berlin
BIP	Bruttoinlandsprodukt	ICR	Interest Coverage Ratio
BMH	Berlin Mediahaus GmbH	IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
BP	Basispunkte	IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
BWG	GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH	IFRS	International Financial Reporting Standards
CBRE	CB Richard Ellis	IfW	Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel
CEO	Chief Executive Officer	IKS	Internes Kontrollsystem
CFO	Chief Financial Officer	IPO	Initial Public Offering
CGU	Cash Generating Unit	IT	Informationstechnik
CMBS	Commercial Mortgage Backed Securities	KG	Kommanditgesellschaft
COO	Chief Operative Officer	LaR	Loans and Receivables
D&O-Versicherung	Directors-and-Officers-Versicherung	LBIE	Lehman Brothers International (Europe)
DAX	Deutscher Aktienindex	LTI	Long Term Incentive
DCF-Methode	Discounted-Cashflow-Methode	LTIP	Long Term Incentive Plan
DCGK	Deutscher Corporate Governance Kodex	LTV	Loan-to-Value
DSCR	Debt Service Coverage Ratio	MDAX	Mid-Cap-DAX
EBIT	Earnings before interest and taxes	Mio. EUR	Millionen Euro
EBITDA	Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization	NAREIT®	National Association of Real Estate Investment Trusts®
EDV	Elektronische Datenverarbeitung	NAV	Net Asset Value
EPRA	European Public Real Estate Association	NKM	Nettokaltmiete
EUR	Euro	NL	Niederlande
EZB	Europäische Zentralbank	Nr.	Nummer
FFO	Funds from operations	OCI	Other comprehensive Income
FLaC	Financial Liabilities at Cost	RMS	Risikomanagementsystem
FLHfT	Financial Liabilities Held for Trading	RS	Stellungnahme zur Rechnungslegung
FTSE	Financial Times Stock Exchange Index	S. A.	Société anonyme
FVO	Fair Value Option	SAP	SAP Deutschland AG & Co. KG
FVTPL	Fair Value Through Profit and Loss	SDAX	Small-Cap-DAX
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	TEUR	Tausend Euro
GoB	Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung	WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung	XETRA	Exchange Electronic Trading
ha	Hektar		



Disclaimer

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

Redaktioneller Hinweis

In den dargestellten Tabellen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Impressum

Herausgeber

GSW Immobilien AG

Charlottenstraße 4
10969 Berlin
Deutschland

Tel.: +49 (0) 30 68 99 99 – 0
Fax: +49 (0) 30 68 99 99 99 – 9
E-Mail: ir@gsw.de
www.gsw.de

IR Kontakt

Sebastian Jacob

Tel.: +49 (0) 30 2534 – 1882
Fax: +49 (0) 30 2534 233 – 1960
E-Mail: ir@gsw.de

PR Kontakt

Thomas Rücker

Tel.: +49 (0) 30 2534 – 1332
Fax: +49 (0) 30 2534 – 1934
E-Mail: thomas.ruecker@gsw.de

Redaktion & Satz

cometis AG

Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden
Deutschland

Tel.: +49 (0) 611 20 58 55 – 0
Fax: +49 (0) 611 20 58 55 – 66
E-Mail: info@cometis.de
www.cometis.de

Fotos

Die GSW – Ein Stück Architekturgeschichte

Seiten 6-7, 10-11, 12-13: Jens Storkan
Seiten 8-9, 14-15, 16-17, 25: Werner Popp
Seite 16-17: Annette Kisling

Sonstige:
Objektfotos GSW, Werner Popp
(www.photo-popp.de)

Objektfotos GSW, Jens Storkan (Informationsdesign)

Personenfotos GSW, Edgar Rodtmann
(www.neumannundrodtmann.de)

