

**Konzernjahresabschluss 2009**



**GSW Immobilien GmbH, Berlin****Konzernlagebericht 2009****Vorbemerkung**

Soweit in Veröffentlichungen des Abschlusses Grafiken dargestellt werden, sind diese nicht Bestandteil des testierten Konzernabschlusses sondern dienen lediglich der Veranschaulichung.

**A Geschäft und Rahmenbedingungen****1. Gesamtwirtschaftliche Situation in Berlin sowie Branchenentwicklung**

Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft fielen im Jahr 2009 in Berlin moderat aus. Die Arbeitslosenquote stieg nur leicht von 12,9 Prozent Ende 2008 auf 13,5 Prozent im Dezember 2009. Dem entgegen steht sogar ein leichter Kaufkraftanstieg der Haushalte von 2.502 € pro Monat auf 2.571 € pro Monat.

Die Angebotsseite im Wohnungssektor ist seit Jahren durch eine extreme Schwäche beim Neubau gekennzeichnet. Die Zahl der Baugenehmigungen ging in Berlin in den ersten drei Quartalen 2009 nochmals zurück. Im Vorjahr waren im gleichen Zeitraum 2.437 Wohnungen genehmigt worden, in den ersten drei Quartalen 2009 nur 2.105.

Zugleich wächst die Nachfrage weiter. Zwar stieg im ersten Halbjahr 2009 erstmals seit 2005 die Einwohnerzahl nicht mehr, sondern stagnierte nominell bei 3,43 Mio. Einwohnern. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg weist jedoch darauf hin, dass dies auf einen Zählerffekt im Zuge einer Datenbereinigung zurückzuführen sei.

Der marktaktive Wohnungsleerstand sank berlinweit im Vergleich vom Dezember 2007 zum Dezember 2008 von 4,5 % auf 4,2 % gemäß des Techem-Empirica-Index.

Die Neuvermietungsflächen in Berlin stiegen im Jahr 2009 gemäß eines Marktberichtes von CB Richard Ellis im gesamten Marktsegment um 4,5 % auf 5,85 € je m<sup>2</sup> und Monat und im unteren Marktsegment um 3,0 % auf 4,18 € je m<sup>2</sup> und Monat.

**2. Geschäftsentwicklung**

Durch die erhöhte Zahl der Vermietungen konnte der Wohnungsleerstand in Höhe von 5,3 % per 31.12.2008 in dem von uns bewirtschafteten Bestand auf einen Wert von 4,5% per 31.12.2009 gesenkt werden. Damit lag auch in 2009 die Anzahl der Neuvermietungen über der Anzahl der Kündigungen

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand blieb mit 10,4 % in 2009 nahezu unverändert (2008: 10,5 % ). Das Vermietungsergebnis in 2009 war positiv, d.h. die Anzahl der Vermietungen lag über der Anzahl der Kündigungen.

Im Jahresdurchschnitt stieg die durchschnittliche Bestandsmiete je Quadratmeter für die vermieteten Wohnungen der GSW im Jahr 2009 von 4,66 €/m<sup>2</sup> um 2,4% auf 4,78 €/m<sup>2</sup>. In einer Stichtagsbetrachtung erhöht sich damit die durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,70 €/m<sup>2</sup> per 31.12.2008 um 2,7 % auf 4,83 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche/mtl. per 31.12.2009.

Das Unternehmen nutzte systematische Mieterhöhungs-Spielräume, jedoch ohne die Zahlungsfähigkeit der Mieter in den jeweiligen Häusern und Quartieren zu ignorieren.

Insgesamt konnte damit das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 4,3 Mio. € gesteigert werden.

Die positive Performance unseres Immobilienportfolios führt in diesem Jahr zu einem Wertzuwachs von 129,2 Mio. €.

Insgesamt ergibt sich für das Jahr 2009 ein Konzernjahresüberschuss von 172,1 Mio. €.

### **Akquisitionen und Verkäufe**

Ankäufe wurden im Jahr 2009 nicht getätigt. Wir beobachten den Markt intensiv und prüfen rd. 40.000 Wohnungsangebote pro Jahr. Da wir noch keine nachhaltige Erholung am Transaktionsmarkt verzeichnen können, erscheinen uns günstige Einstiegsoptionen für eine wertorientierte Ankaufspolitik noch verfrüht.

Im Rahmen ihrer Privatisierungsstrategie verkaufte die GSW im Geschäftsjahr 2009 477 Einheiten vorwiegend an Mieter, Eigennutzer und private Kapitalanleger. In Höhe eines Volumens von 22,0 Mio. € sind bereits Verträge mit einem Verkaufszeitpunkt nach dem Ende des Geschäftsjahres abgeschlossen.

### **Personalentwicklung**

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Konzern betrug im Jahr 637 Personen. Zum Stichtag 31.12.2009 beschäftigt der Konzern 602,28 Vollzeitäquivalente.

Bei der GSW werden derzeit 25 Auszubildende an der Berufsakademie zu Diplom-Betriebswirten (BA) Fachrichtung Immobilienwirtschaft und zu Immobilienkaufleuten ausgebildet.

Die Fluktuationsquote betrug im Konzern - unter Berücksichtigung aller Abgänge - im Jahr 2009 11,6 %. Werden nur die Mitarbeiter-Eigenkündigungen zu Grunde gelegt, betrug die Fluktuationsquote 2,1 %.

Das 2008 bei der GSW initiierte Kompetenzmanagement wurde 2009 durch eine Betriebsvereinbarung verankert und soll sich 2010 zu einem festen Instrument der Führungskräfte für eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Personals etablieren.

Die im Rahmen der variablen Vergütung vereinbarten Komponenten zur Leistungsbeurteilung und die Zielvereinbarungssystematik haben sich weiter gefestigt und die Ergebnisse bestätigen den eingeschlagenen Weg der GSW im Sinne einer leistungsgerechten Entlohnung.

Als ein weiteres Führungsinstrument steht der GSW eine systematische Kapazitätsplanung zur Verfügung. Diese erleichtert sowohl die Personalkostenplanung im Rahmen der Wirtschaftsplanung als auch ein systematisches Personalcontrolling.

Mit dem Abschluss einer neuen Betriebsvereinbarung zur flexiblen Arbeitszeit hat die GSW die Möglichkeit für eine moderne Arbeitsform geschaffen, indem sich die Mitarbeiter erstmalig für die so genannte Vertrauensarbeitszeit aussprechen können.

Darüber hinaus hat die GSW 2009 ihren Anbieter für SAP-HR gewechselt und neben einer erfolgreichen Migration einen Releasewechsel realisiert.

### 3. Konzernsteuerung

Die Geschäftsprozesse des GSW Konzerns werden von der Hauptverwaltung zentral initiiert und gesteuert. Dabei werden sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Ziele zur Konzernsteuerung und Erfolgsmessung herangezogen. Die finanziellen Ziele wurden für die GSW in 2009 insbesondere anhand der Kennzahlen "operative cash performance" (ocp) und am IFRS-Ergebnis ohne Bewertungseffekte gemessen. Während ocp (Netto-Bewirtschaftungseinnahmen abzüglich Instandhaltung und laufenden Unternehmenskosten) als Liquiditätskennzahl die Leistungsfähigkeit der Bewirtschaftung zur Abdeckung des Kapitaldienstes und sonstiger Kosten darstellt, wird über das um Bewertungseffekte (Immobilien, Darlehen, Derivate, Finanzanlagen etc.) bereinigte IFRS-Ergebnis die Performance aller Unternehmensbereiche, auch über die Bewirtschaftung hinaus, in die Unternehmenssteuerung einbezogen.

Zur Erfolgsmessung der nichtfinanziellen Ziele werden insbesondere die Kundenzufriedenheit und das soziale Engagement der GSW herangezogen. Hierzu zählen eine konsequente Kundenorientierung sowie die systematische Förderung ausgewählter Projekte in den Bereichen Kunst, Kultur und Soziales.

## B Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 4. Ertragslage

Die Ertragslage der GSW-Gruppe ist insbesondere von der Entwicklung des Mietwohnungsmarktes, von den an der Portfoliostrategie ausgerichteten Vertriebsergebnissen, der Wertentwicklung des Immobilienportfolios sowie der Zinsentwicklung abhängig.

Im Geschäftsjahr 2009 konnte die GSW das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auf 133,6 Mio. € (2008: 129,3 Mio. €) steigern.

Die Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien lagen mit 34,8 Mio. € um 5,9 Mio. € über den gemäß IAS 40 ermittelten Marktwerten. Die verfolgte Strategie, nur noch geringe Bestände und diese dafür zu einem deutlich besseren Preis zu verkaufen, ist damit weiterhin erfolgreich. Vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise werden die Finanzierungsmöglichkeiten der Erwerber negativ beeinflusst, so dass nur eine verringerte Anzahl an Verkäufen platziert werden konnte. Das Vertriebsergebnis sank von 9,3 Mio. € auf -2,8 Mio. €, da es unter anderem durch eine Prozessrückstellung in Höhe von 2,9 Mio. € außerordentlich belastet war.

Eine weitere wesentliche Größe der Ertragslage bildet die Wertentwicklung des Immobilienportfolios. Für das Geschäftsjahr 2009 ergibt sich mit einem Fair Value von 817 €/m<sup>2</sup> (2008: 774 €/m<sup>2</sup>) eine Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahresstand um 5,6 %. Die Wertsteigerung ist vor allem in dem positiven Bewirtschaftungsergebnis des Jahres 2009 begründet, wonach die Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen für den bewerteten Vermögensbestand zum Stichtag auf durchschnittlich 4,81 €/m<sup>2</sup> (2008: 4,67 €/m<sup>2</sup>) gesteigert werden konnte - bei gleichzeitiger Reduzierung des Wohnflächenleerstands von 5,8% auf nunmehr 4,9%.

Gemäß dem Wahlrecht des IAS 40 zeigt die GSW unmittelbar die Wertveränderungen Ihres Immobilienportfolios in der Gewinn- und Verlustrechnung. Die externe Bewertung des Immobilienportfolios erbrachte in diesem Jahr eine Wertverbesserung um 129,2 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 31,1 Mio. € (2008: 23,0 Mio. €) beruhen zu rund 33,7% bzw. 10,6 Mio. € auf Personalaufwendungen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im wesentlichen durch einmalige Projektkosten begründet.

Die GSW profitiert in 2009 weiterhin von dem gesunkenen Zinsniveau. Der Saldo der Zinserträge und Aufwendungen ist im Geschäftsjahr um 24,7 Mio. € gesunken. Die noch im Vorjahr durch die

Finanzkrise bedingten Bewertungseffekte der Finanzinstrumente führen zu einer weiteren Verringerung des Nettozinsaufwands.

<b>TEUR</b>	<b>01.01.-31.12.2009</b>	<b>01.01.-31.12.2008</b>
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	133.582	129.273
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-2.759	9.317
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	129.207	59.904
Allgemeine und Verwaltungsaufwendungen	-31.066	-23.042
Andere Erträge	0	10.259
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>228.964</b>	<b>185.711</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-730	581
Zinserträge	43.576	84.234
Zinsaufwendungen	-97.407	-162.762
<b>Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>174.403</b>	<b>107.764</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.304	-91
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>172.099</b>	<b>107.673</b>

## 5. Finanzlage

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde durch die Zahlung der EK02 Steuer in Höhe von 13,9 Mio. € belastet, wobei der hälftige Betrag auf das Geschäftsjahr 2008 entfällt. Die Insolvenz von Lehman Brothers im Jahr 2008 verhinderte im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Sperrung der Konten von Lehman Brothers eine Zahlung der fälligen Zinsen in Höhe von 13,8 Mio. €, der wir im Jahr 2009 nun nachgekommen sind.

Der starke Zuwachs im Cash-Flow aus Investitionstätigkeit ist durch die erhaltene Rückzahlung der an die Gesellschafter ausgegebenen Darlehen geprägt. Eine an die Gesellschafter durchgeführte Ausschüttung in Höhe von 447 Mio. € prägt maßgeblich den negativen Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit.

Auch nach der erfolgten Ausschüttung verfügte der Konzern zum Jahresende weiterhin über liquide Mittel in Höhe von 40,1 Mio. €

TEUR	2009	2008
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	54.455	72.950
Cash flow aus Investitionstätigkeit	363.295	58.441
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	-485.836	-70.943
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-68.086</b>	<b>60.448</b>
Finanzmittel am Anfang der Periode	108.215	47.767
<b>Finanzmittel am Ende der Periode</b>	<b>40.129</b>	<b>108.215</b>

## 6. Vermögenslage

Im langfristigen Vermögen stieg das Anlagevermögen insbesondere durch eine positive Entwicklung der Verkehrswerte in Höhe von 129,2 Mio. € . Dem stehen Abgänge aus Verkäufen in Höhe von 28,9 Mio. € bzw. Umgliederungen in von zur Veräußerung vorgesehene Objekte in Höhe von 21,2 Mio. € gegenüber. Die Zugänge in Höhe von 11,9 Mio. € beinhalten fast ausschließlich laufende Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Vermögenswerte im kurzfristigen Bereich verringerten sich insbesondere durch die erhaltene Rückzahlung der an die Gesellschafter ausgegebenen Darlehen. Dem stand in gleicher Höhe eine Ausschüttung in Höhe von 41,5 Mio. € aus dem Gewinn des Jahres 2008 sowie in Höhe von 335,1 Mio. € aus Gewinnvorträgen gegenüber. Darüber hinaus konnten weitere 70,0 Mio. € an die Gesellschafter ausgeschüttet werden, deren Verwendung im Eigenkapital mit Feststellung des Jahresabschlusses beschieden wird.

Die Darlehensfinanzierung verringerte sich im Rahmen der vertraglich vereinbarten Normaltilgung sowie Sondertilgungen um 38,5 Mio. €.

Das langfristige Vermögen ist weiterhin vollständig langfristig durch Eigenkapital und Schulden finanziert.

Nennenswerte Pensionsrückstellungen waren nicht zu bilanzieren, da der GSW-Konzern die Altersversorgung der Arbeitnehmer über die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) abdeckt. Der Rechtsanspruch der Arbeitnehmer auf die satzungsgemäßen Leistungen richtet sich damit primär gegen die VBL und nicht gegen das Unternehmen, während im GSW-Konzern die Umlagenzahlungen an die VBL grundsätzlich auf Basis der Lohn- und Gehaltssumme erfolgen und im Personalaufwand enthalten sind.

Zum Stichtag 31.12.2009 liegen keine Risiken vor, die die Vermögens- Finanz- und Ertragslage des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

### **C Nachtragsbericht**

Mit dem Datum vom 04.01.2010 wurde der Beschluss der Gesellschafterversammlung auf Erhöhung des Stammkapitals der GSW Immobilien GmbH von 10 Mio. € nunmehr auf 35 Mio. € in das Handelsregister eingetragen. Im Rahmen grundsätzlicher strategischer Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft prüft die GSW die Kapitalmarktfähigkeit.

### **D Risikobericht 2009**

Im Vordergrund des Risikomanagements der GSW steht das Erkennen, Vermeiden und Steuern von Risiken. Das Risikomanagement orientiert sich an den nachfolgenden Unternehmenszielen:

nachhaltiges Streben nach

- Positionierung als führendes Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg
- Wertorientierung im Portfolio- und Asset Management
- Effizienz und Kundenorientierung im Property Management
- intelligenten und rentablen Investitionen in den eigenen Immobilienbestand
- gezieltem und preisadäquatem Erwerb neuer Bestände mit Entwicklungsperspektive.

Die GSW hat ein unternehmensweit integriertes Risikomanagementsystem aufgebaut, das die kontinuierliche Identifikation und Bewertung von Risiken für

- Vermögenswerte,
- Ertragsaussichten und
- Image

der GSW auf Basis einer definierten Risikostrategie sichert. Das Unternehmen nutzt hierzu ein umfangreiches, systemgesteuertes, alle Unternehmensaktivitäten umfassendes Berichtssystem, das neben den monatlichen bzw. terminierten Controllingberichten durch ein quartalsmäßiges Risikoreporting ein systematisches und kontinuierliches Vorgehen für die Erreichung der Unternehmensziele und des Geschäftserfolges darstellt. Dies ermöglicht eine zeitnahe Berücksichtigung von Chancen- und Risikoaspekten bei den Unternehmensentscheidungen.

Interne Entwicklungen und externe Rahmenbedingungen fordern eine fortlaufende Anpassung und Weiterentwicklung des Risikomanagements.

Strategische Risiken werden durch die Unternehmensziele und die Geschäftsstrategie des Unternehmens bestimmt. Die relative Ruhe am Immobilienmarkt, insbesondere die relative Unabhängigkeit der Wohnimmobilien von der Finanzwirtschaftskrise und der konjunkturellen Entwicklung haben es der GSW ermöglicht sich auch in 2009 weiter auf die Stärkung Ihrer Kernkompetenzen zur Förderung der Effektivität der neuen Geschäftsprozesse und der Kundenzufriedenheit zu konzentrieren. Sie hat damit nach Ansicht des Managements ihre Wettbewerbsfähigkeit weiter verbessert.

Obwohl die Finanzmarktkrise mit der sog. Immobilienblase auf dem Hypothekenmarkt begonnen hat, ist in Deutschland der Immobilienmarkt vergleichsweise stabil geblieben. Immobilien in Berlin werden jedoch im internationalen Vergleich vor dem Hintergrund eines niedrigeren Preis- und Mietniveaus als stabile Geldanlage mit Steigerungspotenzial eingeschätzt. Zudem reagiert der Wohnimmobilienmarkt weniger volatil als der Markt für Geschäftsimmobilien, die Nachfrage ist

von regionalen und lokalen Entwicklungen bestimmt, insbesondere durch Veränderung demographischer Kennzahlen und vom Nettoeinkommen der Mieter, dem Zinsniveau und der Neubautätigkeit. Ein frühzeitiges Erkennen der Trends und Entwicklungen und damit der Chancen und Risiken des eigenen Bestandes gewährleisten eigene sowie die gemeinsam mit Jones Lang LaSalle erstellten Erhebungen über den Berliner und Brandenburgischen Wohnungsmarkt. Frühzeitig erkannte Veränderungen und entsprechende Maßnahmen können einen positiven Einfluss auf weitere Risikofelder bewirken.

In Konzentration auf die Kerngeschäfte:

- Vermietung,
- Mieterbetreuung,
- Mietvertragsmanagement, Betriebskostenmanagement,
- Asset- u. Portfoliomanagement,
- Einkauf; Investitionssteuerung,
- Vertriebssteuerung,
- Finanzierung,

erfolgte die systematische Implementierung des Risikomanagementsystems, das von einem Risikomanager gesteuert wird. Dem Bereich Recht/Revision zugeordnet kann der Risikomanager jederzeit direkten Austausch mit der Geschäftsführung suchen.

Ein proaktives Chancen- und Risikomanagement soll die Steigerung des Unternehmenswertes sichern. Der Risikomanagementprozess ist in einem Handbuch zum Internen Kontrollsystem beschrieben. Risikomanagement wird bei der GSW als ein Prozess verstanden, der die wechselseitigen Beziehungen der Organisationseinheiten ganzheitlich erfasst und die Bedeutung der Risikoaggregation unterstreicht.

Der Risikomanagementprozess umfasst:

- Schaffen von Risiko- und Chancenbewusstsein im internem Umfeld des Unternehmens,
- die fortlaufende Betrachtung der Zielsetzung bei der Ereignisidentifizierung, um Risiko- und Chancenmanagement zu nutzen,
- die Beurteilung,
- die Steuerung,
- die Kontrolle festgestellter Risiken,
- deren Gegensteuerungsmaßnahmen und
- die IT unterstützte Information und die Kommunikation.

Die identifizierten kategorisierten Risiken werden in einer stets aktuellen Risikoliste festgehalten und fortlaufend beobachtet. Die Bewertung erfolgt nach definierten Gefahrenklassen und Schwellenwerten unter Berücksichtigung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und zu erwartender Eintrittshöhen. Dem Risikolevel angepasst erfolgen Steuerungsmaßnahmen. Risiken mit geringem Risikolevel unterliegen bis zur nächsten jährlichen Kontrolle keiner weiteren Steuerung. Die Maßnahmen zur Steuerung von Risiken mit mittlerem oder hohem Risikopotenzial werden in angemessenen Abständen dem Risikopotential entsprechend kontrolliert.

**Laufender Kontrolle unterzogen werden insbesondere:**

- das Liquiditätsrisiko,
- das Leerstands- und Vermietungsrisiko,
- das Portfoliorisiko,
- das Ertragsrisiko,
- das Verkaufsrisiko,
- das Finanzierungsrisiko
- operationale Risiken

### **Liquiditätsrisiko**

Ein hoher Anteil der zur Verfügung stehenden liquiden Mittel wird in der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG und in der GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH erwirtschaftet. Daher ist die Koordination der Liquiditätsströme aller Gesellschaften innerhalb des Konzerns und eine konzernweite, ertragsoptimierte Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Liquidität von erheblicher Bedeutung.

Eine rollierende 12-Monats-Liquiditätsplanung gibt eine detaillierte Vorschau über die erwarteten monatlichen Zahlungsströme für die GSW Immobilien GmbH, deren Tochterunternehmen und die Fondsgesellschaften. Im wöchentlichen Cash-Management Report erfolgt ein Plan/ist-Abgleich verbunden mit einer Berichterstattung zu den getätigten Geschäften. Unterjährig wird die Liquiditätsplanung auf der Grundlage aktueller Forecasts überprüft und angepasst. Darüber hinaus wird ein monatliches Reporting (Investors Report) erstellt, das nach Cash-Gesichtspunkten aufgebaut ist und alle Cash-relevanten Aspekte abbildet.

Die Überwachung der Liquidität und Disposition der Geldbestände erfolgt täglich. Unterstützt wird das Cash Management durch die integrierte Softwareanwendung Moneta für SAP. Mit der Einführung der "Working Capital Analyse" Mitte 2009 ist eine taggenaue Liquiditätssteuerung auf tagesaktuellen Cashflows möglich. Damit hat die GSW eine weitere Stufe in der Professionalisierung ihres Cash Managements erreicht.

Grundsätzlich ist ein Liquiditätszufluss auf Grund stabiler monatlicher Mieteinnahmen nicht gefährdet. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war in 2009 jederzeit gegeben. Die Kreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen.

### **Leerstand- und Vermietungsrisiko**

GSW-interne Untersuchungen haben ergeben, dass rezessive Phasen in der Vergangenheit keine relevanten Auswirkungen auf das Vermietungsgeschäft im Allgemeinen hatten.

Von strategischer Bedeutung sind die soziodemographischen Trends, insbesondere die Alterung der Bevölkerung, die wachsende Zahl kleiner Haushalte und der steigende Wohnflächenbedarf, der Zuzug von jungen und kreativen Menschen und die Internationalisierung. Hinzu kommen die sozioökonomischen Risiken, insbesondere eine zunehmende Ausdifferenzierung der Einkommen und die daraus resultierenden Veränderungen von Ansprüchen an Strukturen und Serviceleistungen.

Die GSW sieht in den soziodemographischen Trends eine Chance zur Erhöhung der Nachfrage an den kleinen preisgünstigen Wohnungen des Bestandes und auch die Chance der Akzeptanz von Wohnungen mit qualitativ niedrigerem Standard.

Den sozioökonomischen Risiken wird mit aktivem Kundenmanagement begegnet. Dieses zielt nicht nur auf Mieterbindung und Integration der Bevölkerung mit Migrationshintergrund durch zahlreiche Aktivitäten ab, sondern auch auf das frühzeitige Erkennen von finanziellen Problemen in der Mieterschaft. Hier besteht die Chance Zahlungs- und Räumungsklagen zu begrenzen und unnötige Gerichtskosten, Leerstand und Kosten eines Mieterwechsels zu vermeiden.

Der Wohnungsleerstand in der Hauptstadt war in den letzten Jahren relativ konstant. Auf Grundlage der demografischen Entwicklung, des stagnierenden Wohnungsbestandes sowie der Professionalisierung des Marktes ist mit einem Abbau der Leerstände auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu rechnen.

Prognosen zufolge ist für Berlin auf Grund der Nachfrage- und Haushaltsentwicklung langfristig ein geringes Leerstandsrisiko im vermieteten Geschosswohnungsbestand zu erwarten.

Die Leerstandsquote der GSW wurde im Jahresverlauf 2009 weiter um 0,8 %-Punkte von 5,3% auf 4,5% gesenkt. Dem verbleibenden Leerstand begegnet die GSW mit der Gestaltung der Quartiere zu attraktiven Lebens- und Wohnorten für Haushalte mit Kindern, für Ältere, aber ebenso auch für junge Zuziehende. Ziel der Strategie ist Kundenbindung und Kundenzufriedenheit weiter zu fördern. Hierzu geht die GSW zahlreiche Kooperationen ein.

Die Chancen der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im unteren Mietpreissegment, in dem am Markt eine verstärkte Anspannung herrscht, sollen mit weiteren Professionalisierungen und Sonderprogrammen des Vermietungsbereichs genutzt werden, so dass in 2010 und 2011 mit einer weiteren Senkung der Leerstandsquote gerechnet wird.

### **Portfoliorisiko**

Die Rahmenbedingungen der Berliner und Brandenburgischen Immobilienwirtschaft werden von der GSW intensiv beobachtet. Die gemeinsam mit Jones Lang LaSalle erstellten Erhebungen über den Berliner Wohnungsmarkt gewährleisteten ein frühzeitiges Erkennen der Trends und Entwicklungen und damit der Chancen und Risiken des eigenen Bestandes.

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich in allen Berliner Bezirken mit Ausnahme des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Mit ca. 50.000 Wohnungen ist die GSW breit risikodiversifiziert. Schwerpunkt bilden mit einem Portfolioanteil von rd. 22% der Bezirk Spandau und mit rd. 18% der Bezirk Reinickendorf.

Durch Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in den Großsiedlungen in Spandau, Reinickendorf, Lichtenrade und Lichterfelde soll der Wohnungsbestand als attraktiver Lebens- und Wohnort für Haushalte mit Kindern, für Ältere, aber ebenso auch für junge Zuziehende weiter entwickelt werden.

Hierzu arbeitet die GSW eng mit dem Quartiersmanagement des Projektes "Soziale Stadt" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zusammen. Darüber hinaus kooperiert die GSW mit zahlreichen Nachbarschafts- und Stadtteilzentren zusammen. Weiter bieten der GSW-Mieterverein sowie der GSW Club nachbarschaftsbildende Maßnahmen und Vergünstigungen für GSW-Mieter bei verschiedenen Freizeitangeboten und Einzelhändlern an. Die GSW sieht in ihren Aktivitäten eine Chance, das Image der GSW weiter zu stärken und eine Mieterkundschaft zu werben, die sich nachhaltig positiv auf das Immobilienportfolio auswirkt.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete des eigenen Portfolios liegt per 31.12.2009 bei 4,81 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund seiner Größe und Lageverteilung repräsentativ für den Berliner Markt indiziert dies Entwicklungsspielräume nach oben. Mit rund 89% sanierten bzw. teilsanierten Beständen in schwerpunktmäßigen Zwei-Zimmer-Wohnungen positioniert sich das Portfolio gut im Berliner Markt.

Die Zunahme der Haushalte durch veränderte Lebensstile, die geringe Neubautätigkeit und Verknappung des Markts wird als Chance für die GSW Bestände gesehen. Die Wertentwicklung der GSW Immobilienbestände im Hinblick auf die Finanzwirtschaftskrise kann hinsichtlich der Entwicklung des Berlin-Brandenburgischen Immobilienmarktes nur vorsichtig prognostiziert werden.

### **Ertragsrisiko**

Die Ertragslage ergibt sich im Wesentlichen aus den Mieterlösen und ist von der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes abhängig. Ein veränderter Markt wirkt sich auf die Mietenentwicklung aus. Im kommenden Jahr wird rezessionsbedingt damit gerechnet, dass auch bei Ausschöpfung der rechtlich zulässigen Mietanhebungsspielräume am Markt die erhoffte Miethöhe schwer zu realisieren sein wird. Dieser Tatsache wurde schon bei der Planung Rechnung getragen.

Mietausfälle und ansteigende Forderungen aus mietvertraglichen Verpflichtungen blieben 2009 im Verhältnis zu den Vorjahren relativ unverändert. Es wird mit einem Anstieg der Zahl der Erwerbslosen gerechnet, was das Risiko erhöht, dass Mieter ihre monatlichen Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen und Betriebskostennachzahlungen nicht geleistet werden. Verstärktes Monitoring der

laufenden Mietforderungen und eine intensive Zusammenarbeit mit den Jobcentern soll Ausfällen und mietrückstandsbedingten Kündigungen vorgeifen.

Das Risiko der Kostenerhöhung bei Neuvermietung infolge der Rückgabe überdurchschnittlich abgewohnter Wohnungen oder solcher mit nicht mehr aktuellem Standard, konnte mit einer den konkreten Wohnungszustand widerspiegelnden weiter differenzierten Preisstruktur aufgefangen werden. Hierzu erfolgt eine intensive Abwägung der mit und ohne erhöhtem Investitionsaufwand zu erreichenden Nettokaltmieten, aus der die Entscheidung zur Durchführung einer Investition oder Schaffung eines Mietanreizes - etwa durch Gutscheine, temporär oder dauerhaft reduzierte Mietpreise - erwächst.

Neben Kundenzufriedenheit beinhaltet der Instandhaltungsprozess das Risiko unwirtschaftlicher und zu hoher Kosten für die Mangelbeseitigung. Den im Berichtsjahr sehr hoch ausgefallenen Instandhaltungskosten wird 2010 mit einem neuen Vergabesystem begegnet werden.

Die Betriebskosten sind Treiber für Forderungsausfälle und die Höhe der Leerstandskosten. Deren Senkung ermöglicht die Wahrnehmung von Chancen bei der Gestaltung der Miethöhen. Sie werden daher ständig auf Optimierungsmöglichkeiten untersucht.

### **Verkaufsrisiko**

Der Transaktionsmarkt in der Hauptstadt stabilisierte sich in 2009 auf dem Niveau der Jahre vor 2006, als durch den Eintritt internationaler Investoren eine stark erhöhte Umsatztätigkeit und damit verbundene Preissteigerungen beobachtet werden konnten. Größere Portfolioverkäufe gingen in 2009 auf Grund der abwartenden Haltung der Investoren und der Zurückhaltung der Banken zur Finanzierung großer Verkaufsvolumina auch im Berliner Raum stark zurück. Im Vergleich zu anderen deutschen und europäischen Großstädten blieb die Preiskorrektur insgesamt jedoch verhalten.

Die beschriebenen Trends sind auch für die Verkaufsaktivitäten der GSW prägend: Der Anteil an Verkäufen an Einzelanleger, vorrangig aus dem Ausland, ist aufgrund der restriktiven Haltung der Banken bei Finanzierungen und/oder mangels zur Verfügung stehenden Eigenkapitals zurückgegangen. Dennoch konnten die realisierten Verkäufe in 2009 auf dem Vorjahrespreisniveau stabilisiert werden.

Für 2010 ist eine weitere Fokussierung der Vertriebstätigkeiten auf die Erwerbersegmente Eigentümer und regionale Kapitalanleger geplant.

### **Finanzierungsrisiko**

Die zum Teil hohen Refinanzierungs- und Sicherheitsaufschläge führten im Jahr 2009 dazu, dass das anhaltend niedrige Zinsniveau nicht in vollem Umfang an die Kreditnehmer weitergegeben wurde. Die GSW war davon nur am Rande betroffen, da das Volumen fälliger Zinsvereinbarungen nur bei rd. 4,5 Mio. EUR lag. Mit kurzfristigen Vereinbarungen (Basis 3-Monats-EURIBOR) konnte diese Phase überbrückt werden. Auch im Jahr 2010 enden bestehende Zinsbindungen für ein Kreditvolumen von lediglich 1,8 Mio. EUR.

Im Jahr 2011 laufen insgesamt Zinsbindungen für ein Volumen von rd. 23,0 Mio. € aus. Im August 2011 endet die Laufzeit der Zinsderivate (Caps), die zur Zinssicherung des ursprünglich von Lehman Brothers an die GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG gewährten Darlehens dienen.

Auf Basis der aktuellen Marktlage kann die GSW auch weiterhin vom anhaltend niedrigen Zinsniveau profitieren.

Die GSW hat ihr gesamtes Darlehensportfolio einer umfassenden Risikoanalyse unterzogen, die jeweils zu den Quartalsstichtagen überprüft, aktualisiert und weiter entwickelt wird. Hierbei werden

u.a. Zinsänderungs- und Klumpenrisiken aber auch Kontrahentenrisiken sowie die Risiken aus Loan Compliance betrachtet.

Insgesamt wird das Zinsänderungsrisiko weiterhin als äußerst gering eingestuft, da die Quote des Kreditbestandes ohne Absicherung durch ein Zinsderivat unter 1% liegt. Durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften (Forwardgeschäft) können die in 2011 offenen Zinspositionen ganz oder teilweise geschlossen werden. Die GSW hat in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister ein aktives Zinsmanagement nach der Value-at-Risk-Methode implementiert. Hieraus abgeleitete Handlungsempfehlungen werden in die Planung einbezogen.

Infolge der Lehman Brothers Insolvenz im Jahr 2008 steht auch die Bankenbonität im Fokus der Risikoanalyse. Bonitätsverschlechterungen bzw. potenzielle Risiken können so frühzeitig erkannt werden. U.a. werden die Einlagensicherung und das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente überprüft. Im Ergebnis wurden in 2009 kurzfristige Geldanlagen nur noch bei Banken mit Sitz in Deutschland angelegt.

Darüber hinaus führt die GSW monatlich in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister ein aktives Zinsmanagement nach der Value-at-Risk-Methode durch. Hieraus abgeleitete Handlungsempfehlungen werden in die Planung einbezogen.

Die Einhaltung der Kreditbedingungen (im Folgenden Covenants) wird ebenfalls kontinuierlich überwacht und unternehmensweit gesteuert. Durch stetigen Kontakt und unterjährigen Informationsaustausch können frühzeitig potenzielle Vertragsstrafen oder Kündigungen der Banken bei einem drohenden Verstoß gegen vereinbarte Covenants abgewendet werden. In zwei Fällen wurden die in den Kreditverträgen festgelegten Covenants nicht vollständig erfüllt. Mit den beteiligten Banken wurde dahingehend Einigung erzielt, dass an die Deutsche Pfandbriefbank AG ein Kontoguthaben i. H. v. 2,8 Mio. € verpfändet wurde und die Investitionsbank Berlin eine bis zum 30.09.2009 befristete Bankbürgschaft i. H. v. 1,9 Mio. € erhielt und eine Neuregelung der Covenants erfolgt. Insofern musste die Bankbürgschaft nicht verlängert werden. Auf Basis eines aktualisierten Businessplans werden derzeit mit der Investitionsbank Berlin neue Covenants verhandelt. Nach derzeitigem Stand liegen uns keine Anzeichen für weitere Verstöße gegen die vereinbarten Kreditbedingungen vor.

Die Berichtsverpflichtungen aus Loan Compliance wurden im Jahr 2009 gegenüber den Kreditgebern vollumfänglich erfüllt.

Durch die Insolvenz von Lehman Brothers können verschiedene Funktionen, z.B. die des Security Agents, nicht mehr wahrgenommen werden und verschiedene Vollmachten sind unwirksam geworden. Derzeit wird von Seiten des Insolvenzverwalters an einer langfristigen Lösung zum Austausch des Security Agents gearbeitet. Als Übergangslösung wurde eine zeitlich befristete Vollmacht für Stater Deutschland GmbH & Co. KG erteilt, die beispielsweise die Pfandfreigabe von Grundstücken im Falle von Einzelverkäufen ermöglicht.

## **Compliance**

Die Definition eines Verhaltenskodex für Leitende Angestellte und die umfassende Beschreibung der Prozessabläufe sichern die Compliance Anforderungen der Empfehlungen der Initiative Corporate Governance der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., denen sich die Unternehmensführung verpflichtet hat.

Lieferantenbeurteilung, Vollmachtenkonzept, Berechtigungskonzept sowie das Einkaufshandbuch steuern das Compliance-Risiko. Ein vollumfänglicher Ausschluss ist wegen des hohen Risikopotentials nicht anzunehmen.

Im laufenden Geschäftsjahr hat die GSW den Anforderungen der Initiative Corporate Governance der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. entsprochen; Verstöße gegen die Anforderungen wurden nicht festgestellt.

## **Versicherungen**

Der GSW - Konzern ist gegen die üblichen Risiken der Betriebsführung, des Immobilienbesitzes und der Hausbewirtschaftung im erforderlichen Umfang versichert. Die Betreuung und die Kontrolle des Versicherungsprogramms erfolgen durch die Wohnwert-Versicherungsagentur GmbH, eine hundertprozentige Tochter der GSW Immobilien GmbH. Die im vergangenen Jahr eingetretenen Schäden wurden, soweit Versicherungsschutz bestanden hat, von der Versicherung gedeckt.

## **Operationale Risiken**

Der GSW-Konzern unterliegt verschiedenen operationalen Risiken, die sich auf organisatorische und funktionale Aspekte im Bereich der Verwaltung, des Personalwesens und auf die technische Ausstattung beziehen.

Aufgrund der Bedeutung der Kundenbindung ist für 2010 das Projekt "Bestandskundenmanagement" initiiert. Schwerpunkt soll die Feinjustierung der Prozessstrukturen im Sinne einer verzahnten, termingerechten und qualitativ hochwertigen Überarbeitung der Prozesse mit dem Fokus der Sicherstellung der nachhaltigen Kundenbindung sein.

Stetige Orientierung an Kundenbedürfnissen sowie Engagement für die Professionalität der Mitarbeiter spiegeln sich auch in der Personalpolitik wider. Zur Realisierung der strategischen und operativen Ziele ist die GSW auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte sowie dynamische und engagierte Mitarbeiter angewiesen. Hohe Fluktuation beeinträchtigt das Ziel der Produktivitätssteigerung maßgeblich. Mit 2,1 % bei Personaleigenkündigungen hat die Fluktuation in der GSW keine kritische Größe erreicht. Mit der Einführung eines Kompetenzmanagementkonzepts soll das Wissen der Mitarbeiter den aktuellen Anforderungen gezielt angepasst und die unverzichtbare fachliche Kompetenz gesichert werden. Ein aktives Gesundheitsmanagement (Grippeimpfungen, Gesundheitstag, Sportangebote und Betriebsärztin) soll das Gesundheitsbewusstsein der Mitarbeiter fördern.

Die wesentlichen Aufgaben des Systemhauses zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der EDV-Systeme in 2009 waren neben der Auslagerung des Hardwarebetriebes und der Finalisierung wesentlicher Portalfunktionalitäten die Etablierung der IT-Prozesse. Diese Aufgaben sind erfolgreich abgeschlossen und haben Anlass gegeben, ein Business Continuity Management einzuführen. Ziel war es, die Funktion der notwendigen Geschäftsprozesse der GSW sicherzustellen. Die Kontinuität der Geschäftsprozesse wurde unter dem Gesichtspunkt verschiedener Ausfallszenarien überprüft und ein Notfallplan erarbeitet und eingeführt. Der Notfallplan wird regelmäßig mit den betroffenen Akteuren wiederholt. Auch das Disaster-Recovery-Management des Dienstleisters wird auf der Basis der unternehmenskritischen Prozesse fortlaufend geprüft.

## **E Prognosebericht**

Die GSW hat die wesentliche Restrukturierung der vergangenen Jahren abgeschlossen. Die Wohnungsprivatisierung wird weiterhin sehr behutsam und nur in ausgewählten Wohnanlagen angeboten. Sie war und ist ein zweitrangiger Werttreiber für den Geschäftserfolg der GSW.

Für die Jahre 2010 und 2011 rechnen wir nicht mehr mit großen Auswirkungen der Finanzmarktkrise, sondern eher mit einer leichten Belebung der Realwirtschaft mit positiven Effekten auf Beschäftigung und Kaufkraftentwicklung. Dies dürfte jedoch auf den Wohnungsmarkt nicht eins zu eins durchschlagen, sondern mit einer Zeitverzögerung zum Tragen kommen.

Aufgrund der weiterhin verhaltenen Neubautätigkeit rechnen wir mit weiter fallenden Leerständen in Berlin, was sich positiv auf die Vermietungsleistung der GSW auswirken dürfte.

Die Prognose für die kommenden Geschäftsjahre wird auf Basis einer 3-Jahres-Planung laufend fortentwickelt. Im zentralen Fokus für 2010 steht die Erhöhung der Kundenzufriedenheit, um unsere Fluktuationsrate leicht zu senken sowie ein moderater weiterer Leerstandsabbau, der durch einmalige Aufwendungen begleitet wird.

Die GSW erwartet nach derzeitiger Planung durchschnittliche Mietsteigerungen um 2,5% p.a. sowie ein durch fortgeführte Instandhaltungsaktivitäten im Rahmen der Wiedervermietung forciertes Absinken des Wohnungsleerstandes auf weniger als 4% innerhalb von zwei Geschäftsjahren. Durch die damit einhergehende Verbesserung der Ertragslage bei tendenziell unveränderten allgemeinen Personal- und Verwaltungsaufwendungen ist die Gesellschaft in der Lage, die erwartete Steigerung der Zinsaufwendungen für das größte Einzeldarlehen bis zur vereinbarten Obergrenze von 4,27% p.a. aus dem hedge-accounting zu kompensieren und somit gleichbleibend hohe Jahresüberschüsse zu erwirtschaften. Hierfür besteht bei Einhaltung der Covenants für die GSW eine einseitige Verlängerungsoption bis zum Jahr 2013. Aufgrund der noch anhaltenden Finanzkrise und der damit verbundenen hohen Unsicherheit sind quantitative Aussagen zur Zinsentwicklung mit einer hohen Unsicherheit verbunden.

Zusätzliche Chancen zur Verbesserung der Ertragslage können sich durch Akquisitionen im Berliner Raum sowie Refinanzierungsmaßnahmen ergeben, sofern eine entsprechende Finanzierung dieser Maßnahmen - beispielsweise im Rahmen einer Kapitalerhöhung - gewährleistet ist.

Insgesamt gehen wir sowohl im kommenden Jahr als auch in 2011 grundsätzlich von einer weiteren positiven Entwicklung aus.

Berlin, 17. März 2010

GSW Immobilien GmbH

Thomas Zinnöcker

Jörg Schwagenscheidt

Andreas Segal

<b>AKTIVA</b>	Ziffer	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>2.600.881</b>	<b>2.506.460</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(16)	2.585.281	2.484.668
Sachanlagen	(18)	3.224	4.144
Derivative Geschäfts- oder Firmenwerte		1.125	1.125
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	(17)	1.156	1.797
Sonstige Finanzanlagen	(19)	6.824	7.979
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		3.154	6.607
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(21)	1.675	2.066
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		212	162
Forderungen aus der Veräußerung		1.463	1.904
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	(23)	1.479	4.541
Aktive latente Steuern		117	140
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>84.568</b>	<b>500.058</b>
Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte	(20)	94	717
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		22.436	381.068
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(21)	15.146	15.374
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		10.895	9.632
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		2.714	1.665
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.537	4.077
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	(22)	4	358.240
Forderungen gegen Gesellschafter		0	358.240
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		4	0
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.053	2.331
Sonstige Vermögenswerte	(23)	4.233	5.123
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.526	1.770
Sonstige übrige Vermögenswerte		2.707	3.353
Flüssige Mittel	(30)	40.129	108.215
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	(24)	21.909	10.058
<b>Aktiva</b>		<b>2.685.449</b>	<b>3.006.518</b>

Der beigefügte Anhang ist ein integraler Bestandteil des Konzernabschlusses.

<b>PASSIVA</b>	Ziffer	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Eigenkapital</b>	(25)	<b>926.126</b>	<b>1.211.551</b>
Gezeichnetes Kapital		10.000	10.000
Kapitalrücklage		40.136	40.136
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		888.038	1.162.586
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-12.048	-1.171
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>1.690.593</b>	<b>1.707.848</b>
Finanzverbindlichkeiten	(28)	1.629.949	1.648.611
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		1.627.990	1.646.517
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		1.959	2.094
Pensionsrückstellungen	(26)	2.029	2.087
Sonstige Rückstellungen	(27)	1.916	2.293
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		247	282
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		38.044	41.843
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(30)	18.408	12.733
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		16.753	11.106
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		1.655	1.626
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>68.730</b>	<b>87.119</b>
Finanzverbindlichkeiten	(28)	11.145	27.021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		10.898	26.565
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		247	456
Sonstige Rückstellungen	(27)	7.418	3.194
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		35.094	32.404
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung		33.495	31.430
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungen		6	5
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.593	969
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	(29)	20	20
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.239	15.256
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(30)	7.814	9.224
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		1.180	1.112
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		6.634	8.112
<b>Passiva</b>		<b>2.685.449</b>	<b>3.006.518</b>

Der beigefügte Anhang ist ein integraler Bestandteil des Konzernabschlusses.

<b>TEUR</b>	Ziffer	<b>01.01.-31.12.2009</b>	<b>01.01.-31.12.2008</b>
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	(7)	133.582	129.273
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		196.722	189.764
Erträge aus Zuschüssen		15.055	15.624
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		-78.196	-76.115
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-2.759	9.317
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		34.827	67.854
Buchwert der veräußerten als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien		-28.962	-51.612
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien	(8)	-8.623	-6.925
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		129.207	59.904
Erträge aus Aufwertungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		173.603	112.417
Aufwendungen aus Abwertungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-44.396	-52.513
Allgemeine und Verwaltungsaufwendungen	(8)	-31.066	-23.042
Andere Erträge	(9)	0	10.259
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>		<b>228.964</b>	<b>185.711</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen		-730	581
Zinserträge	(11)	43.576	84.234
Zinsaufwendungen	(11)	-97.407	-162.762
<b>Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>174.403</b>	<b>107.764</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(12)	-2.304	-91
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>172.099</b>	<b>107.673</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert), EUR</b>		<b>17,21</b>	<b>10,77</b>

Die Angabe je Aktie erfolgt unter der Annahme, daß die Eigenkapitalinstrumente an einem öffentlichen Markt gehandelt worden wären, wobei ein Anteil einem Nennwert von EUR 1,-- entspricht. Demnach ergäben sich 10 Mio. Aktien.

<b>TEUR</b>	<b>01.01. - 31.12.2009</b>	<b>01.01. - 31.12..2008</b>
Konzernergebnis	172.099	107.673
Kumuliertes übriges Eigenkapital		
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von AfS Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	11	0
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	-57	59
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	(33)	
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges	-4.254	-12.579
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten	-8.320	-1.190
Steuerlatenzen	(25)	2.767
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>161.222</b>	<b>96.731</b>
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)	17,21	10,77

Die Angabe je Aktie erfolgt unter der Annahme, daß die Eigenkapitalinstrumente an einem öffentlichen Markt gehandelt worden wären, wobei ein Anteil einem Nennwert von EUR 1,- entspricht. Demnach ergäben sich 10 Mio. Aktien.

**GSW Immobilien GmbH**

**Eigenkapitalveränderungsrechnung**

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Neubewertungs-rücklage aus der Zeitwertbewertung von MS Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	Neubewertungs-rücklage aus der Zeitwertbewertung von eingetragenen Immobilien	Kumulierte Wertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Konzern-eigenkapital
<b>Stand zum 31. Dezember 2007</b>	10.000.000	40.136.372	1.054.945.485	0	169.320	9.602.368	9.771.689	1.114.853.546
Konzerngesamtergebnis			107.673.322		41.525	-10.983.906	-10.942.381	96.730.941
Änderungen des Konsolidierungskreises								
Einstellungen in die Kapitalrücklage								0
Sonstige Veränderungen			-33.399					-33.399
<b>Stand zum 31. Dezember 2008</b>	10.000.000	40.136.372	1.162.585.408	0	210.845	-1.381.537	-1.170.692	1.211.551.088
Konzerngesamtergebnis			172.099.062	7.468	-39.573	-10.845.367	-10.877.473	161.221.589
Änderungen des Konsolidierungskreises								
Einstellungen in die Kapitalrücklage								0
Ausschüttungen			-446.646.056					-446.646.056
<b>Stand zum 31. Dezember 2009</b>	10.000.000	40.136.372	888.038.414	7.468	171.272	-12.226.905	-12.048.165	926.126.622

<b>TEUR</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Konzernjahresüberschuss	172.099	107.673
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	1.785	2.082
Gewinne (-)/ Verluste (+) aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-129.207	-59.904
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen	0	-370
Gewinne (-)/Verluste(+) aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	7	40
Gewinne (-)/Verluste(+) aus dem Abgang von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	-2	-10.147
Gewinne (-)/Verluste(+) aus der Veräußerung von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Investment Property	-5.864	-16.242
Abnahme der Pensionsrückstellungen und sonstigen langfristigen Rückstellungen	435	-761
Gewinne (-)/ Verluste (+) aus der Zeitwertbewertung von Derivaten	-3.454	26.748
ergebniswirksame Veränderungen der latenten Steuern	1.767	2.998
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	537	4.695
Eliminierung des Finanzergebnisses	58.016	51.931
Zunahme/ Abnahme des Working Capitals		
Zunahme (-)/ Abnahme(+) der Vorräte	623	115
Zunahme (-)/ Abnahme(+) der Forderungen aus Vermietung	-1.314	4.677
Zunahme (-)/ Abnahme(+) der Forderungen aus Grundstücksverkäufen	-609	11.769
Zunahme (-)/ Abnahme(+) der übrigen Aktiva	2.114	11.581
Zunahme(+)/ Abnahme(-) der kurzfristigen Rückstellungen	4.225	-8.261
Zunahme(+)/ Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.655	-5.221
Veränderung der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegen nahestehende Personen und Unternehmen	-4	-327
Zunahme(+)/ Abnahme(-) der sonstigen Verbindlichkeiten	-1.353	-16.440
Sonstige Veränderungen aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.761	-6.703
Gezahlte Steuern	-15.492	-6
Erhaltene Steuern	698	172
Saldo gezahlte/erhaltene Zinsen	-30.657	-27.305
Erhaltene Dividenden	211	156
<b>Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>54.455</b>	<b>72.950</b>
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten des Anlagevermögens sowie Sachanlagen	158	672
Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Investment Property	34.827	68.590
Einzahlungen aus Abgängen von konsolidierten, verbundenen Unternehmen	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen/Assoziierten UN	12	13.000
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Finanzanlagen	214	582
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von Investment Property	-11.664	-23.122
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens sowie Sachanlagevermögen	-252	-2.327
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen	0	1.348
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen/Assoziierten UN	0	-1
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Finanzanlagen	0	-301
Auszahlungen (-)/ Rückzahlung (+) von Darlehen an Gesellschafter	340.000	0
<b>Cash flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>363.295</b>	<b>58.441</b>
Gewinnausschüttungen an Gesellschafter	-446.646	0
Aufnahme (+)/ Tilgung (-) der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. zur Finanzierung von IP	-38.510	-56.847
Auszahlungen aus Hedge-Accounting	0	-13.440
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-680	-656
<b>Cash flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-485.836</b>	<b>-70.943</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-68.086</b>	<b>60.448</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	108.215	47.767
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>40.129</b>	<b>108.215</b>

**KONZERNANHANG der  
GSW Immobilien GmbH, Berlin  
für das Geschäftsjahr 2009  
nach IFRS**

## **ALLGEMEINE ANGABEN**

### **(1) ENTSTEHUNG DES KONZERNS**

Die GSW Immobilien GmbH, Berlin (im Folgenden: "GSW") und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen "GSW-Gruppe") zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Berlin. Am 31. Dezember 2009 hielt die GSW-Gruppe in Berlin und Umgebung 49.671 eigene Wohnungen und 917 Gewerbeeinheiten im Bestand. Die GSW, die 1924 gegründet wurde, ist in der Charlottenstrasse 4, 10969 Berlin, geschäftsansässig und beim Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 418 B eingetragen.

Mit Kaufvertrag vom 27. Mai 2004 erwarb die Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH (im Folgenden: "AcquiCo") einen Geschäftsanteil von 84% an der GSW. Weitere 10% der Geschäftsanteile wurden gemäß Kaufvertrag durch die Contest Beteiligungs GmbH erworben, jeweils 3% durch die mit den Fondsgesellschaften Whitehall und Cerberus verbundenen W2001 Capitol B.V. und Leksum Holding B.V. Durch den Erwerb wurde die bisher bestehende gesellschaftsrechtliche Bindung der GSW an das Land Berlin beendet. Die Geschäftsanteile an der Contest Beteiligungs GmbH wurden durch die AcquiCo mit Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 27. Juli 2004 erworben. Die Übertragung der Geschäftsanteile an der GSW und den mit ihr verbundenen Unternehmen auf die AcquiCo bzw. die mit ihr verbundenen Unternehmen erfolgte am 29. Juli 2004.

Mit Verschmelzungsvertrag und Zustimmungsbeschlüssen der Gesellschafter der AcquiCo vom 28. März 2006 wurde die AcquiCo durch Übertragung ihres Vermögens unter Auflösung der Gesellschaft auf die GSW verschmolzen. Zum Zeitpunkt der Verschmelzung hielten die Leksum Holding B.V. 50%, die W2001 Capitol B.V. 49% sowie die Archon Group Deutschland GmbH 1% der Geschäftsanteile der AcquiCo. Als Gegenleistung für die aufgrund der Verschmelzung untergehenden Geschäftsanteile der Gesellschafter an der AcquiCo wurden den Gesellschaftern die bisher der AcquiCo zustehenden Geschäftsanteile an der GSW gewährt, so dass nach Durchführung der Verschmelzung die Leksum Holding B.V. zwei Geschäftsanteile von insgesamt EUR 5.000.000 (50,00%), die W2001 Capitol B.V. zwei Geschäftsanteile von insgesamt EUR 4.911.350 (49,11%) sowie die Archon Group Deutschland GmbH einen Geschäftsanteil von EUR 88.650 (0,89%) hält. Die Übertragung erfolgte im Innenverhältnis zwischen AcquiCo und GSW zum 2. Januar 2006. Die Verschmelzung wurde am 23. Mai 2006 in das Handelsregister eingetragen.

### **(2) KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE**

In den Konzernabschluss der GSW-Gruppe sind alle 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.

Unternehmen, die die GSW-Gruppe gemeinschaftlich mit anderen Partnern führt sowie assoziierte Unternehmen, bei denen die GSW-Gruppe über einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik verfügt, ohne jedoch die Möglichkeit zur Beherrschung derselben zu haben, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Der Einbeziehung nach der Equity-

Methode werden die IFRS-Abschlüsse dieser Unternehmen zugrunde gelegt. Verluste aus assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen, die den Beteiligungsbuchwert bzw. sonstige langfristige Forderungen aus der Finanzierung dieser Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst, sofern keine Nachschusspflicht besteht.

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 2009 wird auf Ziffer (3)(b) verwiesen.

### (3) GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der GSW zum 31. Dezember 2009 wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend der Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften. Die Anforderungen der IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GSW-Gruppe.

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.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Sofern nicht anderweitig angegeben, sind alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

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

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

#### (a) Konsolidierungskreis

Der Umfang des Konsolidierungskreises der GSW-Gruppe ergibt sich aus folgender Aufstellung:

	31.12.2009	31.12.2008
Vollkonsolidierte Gesellschaften	15	15

Der Konsolidierungskreis ist aus der Beteiligungsübersicht unter Ziffer (34) ersichtlich. Im Konsolidierungskreis sind keine nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen enthalten.

**(b) Unternehmenserwerbe**

Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine Unternehmenserwerbe getätigt.

**(c) Unternehmensveräußerungen**

Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine Unternehmensveräußerungen getätigt.

**(4) ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN****(a) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

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

Als Finanzinvestitionen 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 Finanzinvestitionen 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 Objektes besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich ist. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestitionen 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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs mit den Anschaffungskosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend des in IAS 40 vorgesehenen Wahlrechtes zum Zeitwert bilanziert. Änderungen der Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam erfasst.

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

Entsprechend dieses Grundsatzes 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 Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Die Bestimmung der Zeitwerte erfolgte durch die GSW mit Hilfe 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 Standard 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 Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode). Bei Objekten ohne positiven Cash Flow (in der Regel unbebaute Grundstücke bzw. leerstehende 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 Jahresreinertrages 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 Vermögensbestandes zum Stichtag beträgt EUR 4,81 je m<sup>2</sup> (2008: EUR 4,67 je m<sup>2</sup>). 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 Objektes 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 0,7% bis 1,65% ( gewichteter Durchschnitt 1,13 % ) und basieren auf den durchschnittlichen Steigerungssätzen der Ortsteillagen (Marktdaten) welche sofern notwendig an die spezifischen Objektpotenziale angepasst wurden. Ebenso wie die Mietentwicklung orientiert sich auch 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 5,0 % (2008: 6,1%).

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 2018 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 8,77 m<sup>2</sup> (gewichteter Durchschnitt) zugrunde gelegt. Weiterhin wurde für Neuvermietungen je nach Objektzustand ein zusätzlicher Kostenansatz für Wiedervermietung bis zu EUR 150,00 ( gewichteter Durchschnitt von EUR 37 ) berücksichtigt. Verwaltungskosten werden von EUR 175,00 bis EUR 400,00 ,( gewichteter Durchschnitt von EUR 235,00 ) pro Mieteinheit und EUR 31,00 pro Parkplatz angenommen.

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 6,2% (gewichteter Durchschnitt) (2008: 5,73%) und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 5,34% (gewichteter Durchschnitt) (2008: 5,24%) zugrunde gelegt, die basierend auf dem tatsächlichen Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berechnet wurden und das individuelle Chancen-/Risikoprofil 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 102 ha (2008: 105 ha) zum 31. Dezember 2009 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) Immaterielle Vermögenswerte**

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert.

Bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten, die eine bestimmbare Nutzungsdauer aufweisen, handelt es sich um Softwarelizenzen mit einer erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 3 Jahren und ERP Softwaresysteme mit einer erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 5 Jahren, die ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über die erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Der erworbene Geschäfts- oder Firmenwert wird mit seinen Anschaffungskosten aktiviert und zu Anschaffungskosten abzüglich aller kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Er hat eine unbestimmte Nutzungsdauer.

In der GSW-Gruppe bestehen keine selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte.

**(c) 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 Nutzungswertes der Sachanlage führen. Änderungen der Restwerte bzw. der Nutzungsdauern, die während der Nutzung der Vermögenswerte eintreten, werden in der Bemessung der Abschreibungsbeträge berücksichtigt.

Von der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgenommen sind eigengenutzte Immobilien, die in Ausübung des Wahlrechtes des IAS 16 zum Zeitwert bilanziert werden. Die aus der Neubewertung resultierenden Anpassungen werden erfolgsneutral im kumulierten übrigen Eigenkapital bilanziert, sofern die Anpassung aus einer Aufstockung des bilanzierten Wertes über die Anschaffungskosten resultiert. Die auf die Zeitwerte vorgenommenen plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zeitwertminderungen, soweit diese keine Kompensation von in Vorperioden erfolgsneutral vorgenommenen Aufstockungen 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:

	<b>Nutzungsdauer in Jahren</b>
Selbstgenutzte Immobilien	25
Technische Anlagen und Maschinen	5-10
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-13

Entsprechend der ab 01.01.2008 geltenden gesetzlichen Regelung zur Abschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter werden geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 150 Euro netto sofort im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter zwischen 150,01 und 1.000 Euro netto mit einer jährlichen Gruppenbildung werden über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Die Behandlung für geringwertige Wirtschaftsgüter erfolgt in Anlehnung an das deutsche Steuerrecht. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

**(d) Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Die GSW-Gruppe überprüft immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr 2009 ergab sich keine Notwendigkeit zur Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung auf Sachanlagen.

Aufgrund der Bilanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum Zeitwert sind diese nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

Zu jedem Bilanzstichtag überprüft der Konzern die Buchwerte der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen dahingehend, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Wertminderung eingetreten sein könnte. In diesem Fall wird der erzielbare Betrag des betreffenden Vermögenswertes ermittelt, um den Umfang einer gegebenenfalls vorzunehmenden Wertberichtigung zu bestimmen. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert; der höhere Wert ist maßgeblich. Der Nutzungswert entspricht dem Barwert der erwarteten Cash-Flows. Als Diskontierungssatz wird ein den Marktbedingungen entsprechender Zinssatz vor Steuern verwendet. Sofern kein erzielbarer Betrag für einen Vermögensgegenstand ermittelt werden kann, wird der erzielbare Betrag für die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten (Cash Generating Unit) bestimmt, der der betreffende Vermögenswert zugeordnet werden kann.

Aus Unternehmenserwerben resultierende Firmenwerte werden den identifizierbaren Gruppen von Vermögenswerten (Cash Generating Units) 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 erzielbare Betrag einer Cash Generating Unit, die einen Firmenwert enthält, wird regelmäßig zum 31. Dezember auf Werthaltigkeit überprüft und zusätzlich, wenn zu anderen Zeitpunkten Hinweise für eine mögliche Wertminderung vorliegen.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes. Im Falle von Wertberichtigungen im Zusammenhang mit Cash Generating Units, die einen Firmenwert enthalten, 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 Cash Generating Unit verteilt.

Ergibt sich nach einer vorgenommenen Wertminderung zu einem späteren Zeitpunkt ein höherer erzielbarer Betrag des Vermögenswertes oder der Cash Generating Unit, 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.

Im Berichtsjahr ergab sich aus der jährlichen Überprüfung der Werthaltigkeit des Firmenwertes 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 mit Hilfe der Discounted-Cash-Flow-Methode. Dabei werden die geplanten - Cash-Flows (nach Steuern) aus der vom Management der GSW Immobilien GmbH genehmigten Fünfjahresplanung verwendet. Das fünfte Planjahr wird grundsätzlich auch für die Cash-Flows jenseits der Fünfjahresperiode angesetzt. Eine Wachstumsrate zur Exploration des letzten Planjahres wird nicht berücksichtigt. Der zur Diskontierung verwendete Gesamtkapitalkostensatz basiert auf dem risikofreien Zinssatz in Höhe von 4,25 % sowie einer Marktrisikoprämie in Höhe von 5%. Darüber

hinaus werden für die CGU ein aus der jeweiligen Peer-Group abgeleiteter Beta-Faktor, ein Steuersatz sowie die Kapitalstruktur berücksichtigt. Zur Diskontierung der Cash-Flows wurde ein Vor-Steuer-Diskontierungszinssatz in Höhe von 7,11% zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des Nutzungswertes für die Cash Generating Unit erfolgt generell auf Basis der Unternehmensplanung. Zu ihrer Ermittlung werden sowohl Vergangenheitsdaten als auch die erwartete Marktperformance herangezogen. Der Firmenwert beträgt zum 31. Dezember 2009 TEUR 1.125.

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

#### **(e) Finanzanlagen und Wertpapiere**

Finanzielle Vermögenswerte werden in der GSW-Gruppe grundsätzlich zum Erfüllungstag bilanziert.

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. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., sofern dieser nicht bzw. nicht zuverlässig zu ermitteln ist, mit den Anschaffungskosten bilanziert. 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. Zur Zeit besteht nicht die Absicht, derartige Beteiligungen in nächster Zeit zu veräußern.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden zu Anschaffungskosten bilanzierte Vermögenswerte der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ mit einem Buchwert von TEUR 11 ( 2008: TEUR 2.853 ) veräußert, der Veräußerungserfolg belief sich auf TEUR 2 ( 2008: TEUR 10.147 ).

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 kein Gebrauch gemacht.

Zum Zeitpunkt des Zugangs erfolgt für die „AFS Finanzinstrumente“ die Bewertung zum Fair Value. Das Ergebnis aus der Folgebewertung zum Fair Value wird erfolgsneutral in einer gesonderten Position des Eigenkapitals (Neubewertungsrücklage) ausgewiesen. In der Kategorie AFS befinden sich auch Wertpapiere, die zum Fair Value bewertet werden. Der Fair Value entspricht dem Wertpapierkurs per 31.12.2009: TEUR 962. Insgesamt wurden TEUR 11 der zum Fair Value bewerteten Wertpapiere über die Neubewertungsrücklage gebucht.

Bei einer Veräußerung des finanziellen Vermögenswerts wird das in der Neubewertungsrücklage bilanzierte kumulierte Bewertungsergebnis aufgelöst und das realisierte Ergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Im Falle einer Wertminderung wird die Neubewertungsrücklage um den Wertminderungsbetrag korrigiert und der entsprechende Betrag unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Tritt im Anschluss eine Wertaufholung ein, erfolgt die Zuschreibung der Wertminderung bei Fremdkapitaltiteln erfolgswirksam und bei Eigenkapitaltiteln erfolgsneutral. Werden die AFS – Instrumente jedoch zu Anschaffungskosten bilanziert, da der Fair Value nicht verlässlich bestimmbar ist, dann erfolgen Wertminderungen erfolgswirksam und es besteht ein Wertaufhebungsverbot.

**(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. Der Barwert der Zahlungsverpflichtungen aus den künftigen Miet- und Leasingraten wird als Verbindlichkeit passiviert und nachfolgend 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 Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Miet- und Leasinggegenstände verursachungsgerecht 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 die Wohnimmobilien sind grundsätzlich entsprechend der 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 für die Immobilie bei der GSW-Gruppe verbleiben. Die GSW-Gruppe bilanziert die Immobilien mit dem Zeitwert nach IAS 40 weiterhin im Bestand. Bei den Gewerbeimmobilien sind die Risiken und Chancen ebenfalls der GSW-Gruppe zuzuordnen, so dass auch diese Immobilien durch die GSW-Gruppe unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit dem Zeitwert bilanziert werden.

**(h) Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte**

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

**(i) Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstabibilanzierung 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.

Ausfallrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen unter Berücksichtigung der erwarteten Cash Flows berücksichtigt, die auf Grund von Erfahrungswerten und individuellen Risikoeinschätzungen ermittelt werden. Dabei wird bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten zwischen Einzelwertberichtigungen und Portfoliowertberichtigungen differenziert.

Die Risikoeinschätzungen werden anhand folgender Kriterien unternommen:

- (1) erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Emittenten oder des Schuldners;
- (2) Vertragsbruch (bspw. der Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen);
- (3) Zugeständnisse von Seiten des Kreditgebers an den Kreditnehmer infolge wirtschaftlicher oder rechtlicher Gründe im Zusammenhang mit den finanziellen Schwierigkeiten des Kreditnehmers, die der Kreditgeber ansonsten nicht gewähren würde;
- (4) erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren zu gehen hat;
- (5) das Verschwinden eines aktiven Marktes für den Vermögenswert;
- (6) beobachtbare Daten, die auf eine messbare Verringerung der erwarteten künftigen Cash-Flows aus einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten seit deren erstmaligem Ansatz hinweisen, obwohl die Verringerung noch nicht einzelnen finanziellen Vermögenswerten der Gruppe zugeordnet werden kann, einschließlich:
  - (a) nachteilige Veränderungen beim Zahlungsstand von Schuldnern in der Gruppe;
  - (b) volkswirtschaftliche oder regionale wirtschaftliche Bedingungen, die mit Ausfällen bei den Vermögenswerten der Gruppe korrelieren.

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

#### **(j) Flüssige Mittel**

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben und Kassenbestände.

#### **(k) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte**

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen, sofern eine Veräußerung der Immobilie innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird. Eine Klassifizierung entsprechend IFRS 5 erfolgt nur dann, wenn die Immobilien im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußerbar sind. Die Bewertung der Immobilien erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. 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 Pensions- 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 der zur Deckung dieser Verpflichtungen bestehenden Vermögenswerte. Übersteigen die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, die aus der Veränderung der versicherungsmathematischen Parameter resultieren, 10% des höheren Betrages von Pensionsverpflichtungen bzw. Planvermögen zum Beginn des Geschäftsjahres, erfolgt eine ergebniswirksame Erfassung des die 10%-Grenze übersteigenden Betrages 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 eingeschätzt werden kann. Die Rückstellungen werden entsprechend IAS 37 mit dem erwarteten Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender Marktzinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag bilanziert.

#### **(n) Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der 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 Buchwertes der Verbindlichkeit in Höhe des Barwertes 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.

#### **(o) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag werden im Zeitpunkt ihrer Entstehung ergebniswirksam erfasst.

Laufende Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden nur saldiert, sofern die Steuern von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und gegeneinander verrechnet werden können.

Latente Steuern werden zur Berücksichtigung zukünftiger steuerlicher Folgen von 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 laufenden Steuern gegeneinander verrechnet werden können.

#### **(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.

Derivate, die im Rahmen von Cash-Flow Hedges als Sicherungsinstrumente eingesetzt werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme, einschließlich zukünftiger hochwahrscheinlicher Transaktionen. Ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Cash-Flows besteht insbesondere für variabel verzinsliche Verbindlichkeiten. Die im Rahmen des Cash-Flow Hedge Accounting eingesetzten derivativen Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Das Bewertungsergebnis wird dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität in abgelaufenen Perioden wird mit Hilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt.

Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der eine wirksame Sicherung gegen das Cash-Flow-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in einer gesonderten Position im Eigenkapital erfasst (Sicherungsrücklage).

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 Vertrages erfasst. Erlöse aus der Vermietung von Parkplätzen werden ebenfalls linear über die Laufzeit der Verträge erfasst. Mietvergünstigungen werden als Bestandteil der Gesamterlöse aus der Vermietung und Verpachtung erfasst und sind dementsprechend über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrages ertragsmindernd 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 zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die GSW-Gruppe die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie auf den Erwerber transferiert. Dieser Transfer kann grundsätzlich dann unterstellt werden, wenn die GSW-Gruppe die Verfügungsrechte, wie sie gewöhnlich mit dem Eigentum an den Immobilien verbunden sind, und die wirksame Verfügungsmacht über die verkauften Grundstücke an den Verkäufer abgegeben hat. Eine Umsatzrealisierung erfolgt nicht, sofern Renditegarantien, Rückgaberechte des Käufers bzw. wesentliche Leistungsverpflichtungen der GSW-Gruppe gegenüber dem Käufer bestehen.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, bei denen die GSW-Gruppe gleichzeitig einen Vertrag über die Anmietung des Objektes schließt, werden entsprechend der Regelungen für *sale leaseback*-Transaktionen nach IAS 17 bilanziert. Erträge, die aus der Veräußerung des Objektes zu einem über dem bisher bilanzierten Buchwert des Objektes resultieren, werden über die Laufzeit des Mietvertrages abgegrenzt, sofern der Mietvertrag als Finanzierungsleasingverhältnis entsprechend IAS 17 zu klassifizieren ist. Bei einer Klassifizierung als *operating lease* erfolgt ebenfalls eine ertragswirksame Auflösung der im Zeitpunkt des Verkaufes abzugrenzenden Differenz zwischen dem Zeitwert und dem Verkaufspreis über die Laufzeit des Mietvertrages. Sofern in derartigen Fällen der Buchwert den Zeitwert überschreitet, erfolgt eine sofortige aufwandswirksame Erfassung dieser Differenz.

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 Rechtsanspruches entspricht.

#### **(r) Zuwendungen der öffentlichen Hand**

Ansprüche aus Investitionszulagen werden ab dem Zeitpunkt bilanziert, zu dem die GSW-Gruppe eine hinreichende Sicherheit hinsichtlich der Gewährung der Zuwendungen und der Erfüllung der mit der Gewährung verbundenen Bedingungen hat. Im Zusammenhang mit der Modernisierung von Immobilien gewährte Zulagen werden, sofern es sich um nicht aktivierungsfähige Kosten handelt, im Zeitpunkt der aufwandswirksamen Erfassung der bezuschussten Kosten ertragswirksam vereinnahmt. Bei Zulagen auf aktivierungsfähige Komponenten der Modernisierungskosten erfolgt eine ertragswirksame Vereinnahmung mit Ablauf der Gewährungsbedingungen. Mietzuschüsse werden in den Perioden, für die sie als Zuschuss gewährt worden sind, ertragswirksam vereinnahmt. Bei Förderdarlehen erfolgt die Berücksichtigung der Zinsförderung in dem verwendeten Effektivzinssatz.

#### **(s) Fremdkapitalzinsen**

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

#### **(t) Transaktionen in Fremdwährung**

Einkäufe und Verkäufe in Fremdwährungen werden mit dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Tageskurs umgerechnet. Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung werden mit dem Wechselkurs zum Bilanzstichtag in die funktionale Währung (EUR) umgerechnet. Die aus diesen Umrechnungen entstandenen Fremdwährungsgewinne und -verluste werden ergebniswirksam erfasst.

#### **(u) 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 Zeitwertes 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 Cash-Flow-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 das Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 7.27A (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten).

#### **(v) 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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien inkl. der zur Veräußerung bestimmten Immobilien und der zur Finanzierung der als Finanzinvestitionen 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 (16) verwiesen; hinsichtlich des Impairmenttest auf Firmenwerte wird auf Ziffer 4 (d) verwiesen; hinsichtlich des Zeitwertes der Darlehen auf Ziffer (31).

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

#### **(w) 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.

Zum Kapital des Konzerns werden neben dem Eigenkapital und den Schulden auch die liquiden Mittel sowie verzinsliche Geldforderungen gezählt.

Die Geschäftsführung überprüft quartalsweise die Nettoeigenkapitalquote (Verhältnis Eigenkapital zu Nettoschulden) des Konzerns. Demnach konnte aus den in den Vorjahren erwirtschafteten und im Unternehmen verbliebenen Gewinnen im laufenden Geschäftsjahr insgesamt 446,6 Mio. EUR (davon 70,0 Mio. EUR als Vorabausschüttung) an die Gesellschafter ausgezahlt werden, so dass weiterhin eine gute Nettoeigenkapitalquote von 53,9% erreicht wird und die neue Gesamtstrategie zu Erreichung einer Eigenkapitalquote von mindestens 30% erfüllt ist. Die externen Mindestkapitalanforderungen wurden erfüllt (vgl. Ziffer 33.c).

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.

Die Nettoeigenkapitalquote zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

<i>TEUR</i>	31.12.2009	31.12.2008
Schulden	1.759.323	1.794.967
Liquide Mittel	-40.129	-108.215
Verzinsliche Geldforderungen	0	-358.240
<b>Nettoschulden</b>	<b>1.719.194</b>	<b>1.328.512</b>
Eigenkapital	926.126	1.211.551
<b>Quote Eigenkapital zu Nettoschulden</b>	<b>53,9%</b>	<b>91,2%</b>

#### (x) Segmentberichterstattung

Der IFRS 8 ersetzt IAS 14 "Segmentberichterstattung". Dieser fordert einen "management approach", bei dem die Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für interne Berichterstattung verwendet wird, dargestellt werden.

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 werden in der internen Berichterstattung der Vermietung von Wohnungen zugerechnet. Die GSW erzielte mit keinem Kunden Umsatzerlöse, die 10% der Umsatzerlöse des Konzerns übersteigen

Gemäß IFRS 8 wurde demnach ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst. Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger. Hauptentscheidungsträger ist die Geschäftsführung.

#### (5) VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) UND INTERPRETATIONEN (IFRIC)

Zu folgenden Standards wurden Änderungen verabschiedet:

Der im November 2009 überarbeitete IAS 24 wurde dahingehend geändert, dass Unternehmen der öffentlichen Hand eine Teilausnahme von bestimmten Angabepflichten erhalten. Zudem wurde die Definition eines nahe stehenden Unternehmens oder einer nahe stehenden Person präzisiert. Die Änderungen zu IAS 24 sind anzuwenden für ab dem 1. Januar 2011 beginnende Berichtsperioden. Der Standard hat derzeit keine Relevanz für den GSW-Konzern.

In 2008 wurden die überarbeiteten Fassungen des IFRS 3 "Business Combinations" sowie IAS 27 "Consolidated and Separate Financial Statements" veröffentlicht. Der neue IFRS 3 umfasst Regelungen zum Anwendungsbereich, zu Kaufpreisbestandteilen, zur Behandlung von Minderheitsanteilen und des Geschäfts- oder Firmenwerts sowie zum Umfang der anzusetzenden Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden. Zudem enthält der Standard Regeln zur Bilanzierung von Verlustvorträgen und zur Klassifizierung von Verträgen des erworbenen Unternehmens.

Der neue IAS 27 „Consolidated and Separate Financial Statements“ schreibt für die Behandlung von Anteilserwerben bzw. -verkäufen nach Erlangung und unter Beibehaltung der Beherrschungsmöglichkeit die verpflichtende Anwendung des „economic entity approach“ vor. Hiernach sind derartige Minderheitstransaktionen als Geschäftsvorfälle mit Anteilseignern anzusehen und erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen. Bei Anteilsverkäufen, die den Verlust der Beherrschungsmöglichkeit zur Folge haben, wird ein Veräußerungsgewinn oder -verlust ergebniswirksam erfasst. Werden nach dem Verlust der Beherrschungsmöglichkeit weiterhin Anteile gehalten, werden die verbleibenden Anteile mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der Unterschied zwischen dem bisherigen Buchwert dieser verbleibenden Anteile und ihrem beizulegenden Zeitwert geht ergebniswirksam mit in das Veräußerungsergebnis ein und ist mit dem entsprechenden Neubewertungsbetrag des verbleibenden Anteils gesondert im Anhang anzugeben. Bei sukzessiven Unternehmenserwerben bzw. im Fall der anteilmäßigen Veräußerung verlangt der Standard die erfolgswirksame Neubewertung der bereits gehaltenen bzw. der verbleibenden Anteile zum beizulegenden Zeitwert. Ferner sind künftig auf Minderheiten entfallende Verluste, die deren bilanziellen Wert übersteigen, als negative Buchwerte im Konzerneigenkapital darzustellen.

Die im Januar 2008 überarbeiteten Versionen des IFRS 3 und des IAS 27 sind im Wesentlichen prospektiv anzuwenden für am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnende Geschäftsjahre. Abhängig von Art und Umfang künftiger Transaktionen werden sich aus den Änderungen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GSW-Konzerns ergeben, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden können.

Des Weiteren wurde im Oktober 2009 die überarbeitete Fassung des IAS 32 „Financial Instruments: Presentation“ veröffentlicht. IAS 32 regelt die Bilanzierung von Bezugsrechten, die auf eine von der funktionalen Währung abweichende Währung lauten. Bisher wurden solche Bezugsrechte als derivative Verbindlichkeit bilanziert. Künftig sind solche Rechte unter bestimmten Voraussetzungen als Eigenkapital einzustufen. Die Änderungen zu IAS 32 sind anzuwenden für ab dem 1. Februar 2010 beginnende Geschäftsjahre. Für den Konzern sind hieraus keine Auswirkungen zu erwarten.

Die im Juli 2008 überarbeitete Version des IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ konkretisiert, wie die in IAS 39 enthaltenen Prinzipien zur Abbildung von Sicherungsbeziehungen (Hedge Accounting) auf zwei spezielle Situationen anzuwenden sind: bei einem einseitigen Risiko in Bezug auf ein gesichertes Grundgeschäft und bei Inflation in einem finanziell gesicherten Grundgeschäft. Die Änderungen zu IAS 39 sind anzuwenden für ab dem 1. Juli 2009 beginnende Geschäftsjahre. Für den GSW-Konzern sind hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

IFRS 1 wurde im Rahmen einer Überarbeitung im November 2008 neu strukturiert. Inhaltliche Änderungen wurden nicht vorgenommen. Der neue IFRS 1 ist anzuwenden für ab 1. Juli 2009 beginnende Geschäftsjahre.

Im Juli 2009 wurde der IFRS 1 erneut überarbeitet. IFRS 1 bestimmt, dass Unternehmen bei der Anwendung der Vollkostenmethode von der retrospektiven Anwendung der IFRS für Öl- und Gasvermögenswerte ausgenommen sind. Darüber hinaus sind Unternehmen unter gewissen Voraussetzungen von einer Neuschätzung bestehender Vereinbarungen im Hinblick darauf, ob sie Leasingverhältnisse enthalten, ausgenommen. Die Änderungen zu IFRS 1 sind anzuwenden für ab dem 1. Januar 2010 beginnende Geschäftsjahre. Der Standard hat derzeit keine Relevanz für den GSW-Konzern.

Des Weiteren wurde im Juni 2009 der IFRS 2 überarbeitet. Die neuen Regelungen beinhalten Klarstellungen zur Behandlung von in bar erfüllten anteilsbasierten Vergütungen unter Beteiligung

mehrerer Konzernunternehmen. Die Änderungen zu IFRS 2 sind anzuwenden für ab dem 1. Januar 2010 beginnende Geschäftsjahre. Der Standard hat derzeit keine Relevanz für den GSW-Konzern.

Im November 2009 wurde der IFRS 9 „Financial Instruments“ veröffentlicht. Dieser regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten neu. Die vier bisherigen Bewertungskategorien werden lediglich durch zwei Bewertungskategorien (fortgeführte Anschaffungskosten und beizulegender Zeitwert) ersetzt. Abhängig von Art und Umfang künftiger Transaktionen werden sich aus den IFRS 9 Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GSW-Konzerns ergeben, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden können. IFRS 9 ist anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab 1. Januar 2013 beginnen.

Der im April 2009 veröffentlichte „Improvements to IFRS 2009“ stellt einen zweiten Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS dar. Dieser enthält 15 verschiedene Änderungen an zwölf bestehenden IFRS. Dabei geht es hauptsächlich um als unwesentlich angesehene Änderungen wie die Beseitigung von Inkonsistenzen innerhalb der Standards und die Klarstellung missverständlicher Formulierungen. Der Standard ist anzuwenden für ab dem 1. Januar 2010 beginnende Geschäftsjahre. Die Auswirkungen auf den GSW-Konzern werden zur Zeit untersucht.

Darüber hinaus hat das IASB neue Interpretationen herausgegeben, die durch die Kommission der Europäischen Gemeinschaften übernommen wurden:

- IFRIC 12 befasst sich mit der Bilanzierung von Dienstleistungskonzessionsverträgen zwischen der öffentlichen Hand als Lizenzgeber und einem privaten Unternehmen als Betreiber. Verträge fallen in den Anwendungsbereich, wenn der Auftraggeber kontrolliert oder reguliert, welche Leistungen der Betreiber mit der Infrastruktur erbringt, an wen er sie erbringt und zu welchem Preis. Am Ende der Vertragslaufzeit ist die Infrastruktur dem Lizenzgeber zu übertragen. Der Regelungsbereich erstreckt sich auf Infrastruktur, die vom Betreiber errichtet oder von einem Fremden erworben wird, und auf bestehende Infrastruktur, zu der der Lizenzgeber Zugang verschafft. IFRIC 12 ist in der EU anzuwenden für ab dem 29. März 2009 beginnende Geschäftsjahre.
- IFRIC 14 „Payments of a Minimum Funding Requirement Amendments to IFRIC 14 IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction“ wurde im Rahmen einer Überarbeitung im November 2009 dahingehend geändert, dass Unternehmen, die Mindestdotierungspflichten unterliegen und Beitragsvorauszahlungen leisten, um diese Mindestdotierungspflichten zu erfüllen, den Vorteil aus einer solchen Vorauszahlung als Vermögenswert erfassen können. IFRIC 14 ist anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab 1. Januar 2011 beginnen.
- IFRIC 15 „Agreements for the Construction of Real Estate“; reguliert die Bilanzierung von Immobilienverkäufen, bei denen der Vertragsabschluss bereits vor Beendigung der Bauarbeiten erfolgt ist. Der Zeitpunkt der Erstanwendung des IFRIC 15 wurde von der EU auf den 1. Januar 2010 verschoben. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden derzeit untersucht.
- IFRIC 16 „Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation“; regelt Fragen im Zusammenhang mit der Bilanzierung der Absicherung von Fremdwährungsrisiken innerhalb eines Unternehmens und seiner ausländischen Geschäftsbetriebe. Der Zeitpunkt der Erstanwendung des IFRIC 16 wurde von der EU auf den 30. Juni 2009 verschoben.
- IFRIC 17 „Distribution of Non-cash Assets to Owners“; enthält Regelungen hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung von Sachausschüttungen. Der Zeitpunkt der Erstanwendung des IFRIC 17 wurde von der EU auf den 1. November 2009 verschoben.
- IFRIC 18 „Transfers of Assets from Customers“; stellt die Anforderungen für Vereinbarungen klar, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden Sachanlagen (bzw. Zahlungsmittel, die nur zur Anschaffung oder Herstellung von entsprechenden Sachanlagen verwendet werden) erhält, die das Unternehmen dann entweder dazu nutzen muss, den Kunden mit einem Leitungsnetz zu verbinden und/oder dem Kunden einen dauerhaften Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen zu gewähren. Der Zeitpunkt der Erstanwendung des IFRIC 18 wurde von der EU auf den 1. November 2009 verschoben.

- IFRIC 19 „Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments“ regelt die bilanzielle Abbildung sogenannter debt equity swaps. Dabei tilgt ein Unternehmen eine finanzielle Verbindlichkeit teilweise oder vollständig durch die Ausgabe von Aktien oder anderen Eigenkapitalinstrumenten. IFRIC 19 ist anzuwenden für ab dem 1. Juli 2010 beginnende Geschäftsjahre.

IFRIC 12, 14, 16, 17, 18 und 19 haben derzeit keine Relevanz für den GSW-Konzern.

## **(6) ERSTMALS VERPFLICHTEND ANGEWENDETE INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) UND INTERPRETATIONEN (IFRIC)**

Im Berichtsjahr werden in der GSW-Gruppe alle neuen und überarbeiteten Standards und Interpretationen berücksichtigt, die erstmalig verbindlich ab dem 1. Januar 2009 anzuwenden sind, darüber hinaus Relevanz für die GSW-Gruppe besitzen und nicht bereits in Vorperioden vorzeitig angewendet wurden. Die Änderungen der Standards wurden entsprechend den Übergangsvorschriften berücksichtigt. Die erstmalige Anwendung dieser neuen Regelungen hat zu keinen materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss geführt. Es handelt sich um folgende Standards und Interpretationen:

Im September 2007 hat das IASB im Rahmen der Phase A des gemeinsamen Projektes mit dem US-amerikanischen FASB die überarbeitete Fassung des IAS 1 "Presentation of Financial Statements" veröffentlicht. Die neue Fassung des Standards sieht geänderte Bezeichnungen für die Bestandteile des Abschlusses vor. Daneben erfolgt eine deutlichere Trennung von nichteigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen ("non-owner changes in equity") und eigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen ("owner changes in equity"). Die ergebnisneutral im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen ("other comprehensive income", OCI) sind daher zwingend in einer sogenannten Gesamterfolgsrechnung darzustellen. Eine Darstellung zusammen mit eigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen in Form eines Eigenkapitalspiegels ist nicht mehr möglich. Dividenden werden nicht mehr in der Erfolgsrechnung, sondern als eigentümerbezogene Eigenkapitalveränderungen ausschließlich in der Eigenkapitalveränderungsrechnung oder im Anhang ausgewiesen.

Die verpflichtende Darstellung der ergebnisneutral im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen in der Gesamterfolgsrechnung kann weiterhin wahlweise im Rahmen einer einzigen umfassenden Rechnung (Aufstellung sämtlicher Erträge und Aufwendungen mit dem Periodenergebnis als Zwischensumme) oder von zwei Rechnungen (Gewinn- und Verlustrechnung sowie vom Periodenergebnis ausgehende Darstellung der nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Erträge und Aufwendungen). Die Gesamterfolgsrechnung differenziert nach den einzelnen Komponenten des „OCI“, wobei neben dem Effekt von Ertragsteuern auch Anpassungsbuchungen bei Umgliederung von zuvor ergebnisneutral erfassten Erträgen und Aufwendungen in die Gewinn- und Verlustrechnung bei Realisierung separat darzustellen sind. Außerdem ist für jede Komponente der auf sie entfallende Betrag an Ertragsteuern anzugeben. Der Standard hat Auswirkungen auf die Darstellung des Abschlusses, jedoch nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

IAS 23 bestimmt, dass künftig Fremdkapitalzinsen, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines „qualifizierten Vermögenswerts“ im Sinne von IAS 23 zuzurechnen sind, zu aktivieren sind. Das bislang geltende Wahlrecht in Bezug auf die Aktivierung von Fremdkapitalkosten ist entfallen. Bisher werden Fremdkapitalzinsen als Aufwand behandelt. Für den Konzern ergeben sich aus den Änderungen keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Des Weiteren wurde im Januar 2008 die überarbeitete Fassung des IAS 32 „Financial Instruments: Presentation“ veröffentlicht. IAS 32 regelt, ob ein Finanzinstrument beim Emittenten als Eigenkapital oder als Verbindlichkeit zu klassifizieren ist. Unter bestimmten Bedingungen erlaubt die Neufassung des IAS 32 auch kündbare Finanzinstrumente als Eigenkapital auszuweisen. Hieraus ergeben sich für

IAS 1 entsprechende Folgeänderungen. Hieraus ergeben sich derzeit keine Auswirkungen auf den Abschluss des GSW-Konzerns.

Im Mai 2008 erfolgte die Überarbeitung des IFRS 1 „First-time adoption of International Financial Reporting Standard“ und IAS 27. Die Standards enthalten vereinfachte Regelungen zur Bewertung von Beteiligungen in einem erstmalig nach IFRS aufzustellenden Einzelabschluss.

Ebenfalls in 2008 wurden einige Änderungen des IFRS 2 "Share-based Payment" zu "Vesting Conditions and Cancellations" veröffentlicht. Die neuen Regelungen beinhalten begriffliche Klarstellungen sowie eine präzisierende Definition von Ausübungsbedingungen im Rahmen aktienbasierter Vergütungsvereinbarungen. Ausübungsbedingungen umfassen hiernach Bedingungen, die die Frage beantworten, ob das Unternehmen diejenigen Dienstleistungen erhalten hat, die der Gegenpartei einen Rechtsanspruch auf den Erhalt von Zahlungsmitteln, anderen Vermögenswerten oder Eigenkapitalinstrumenten des Unternehmens einräumen. Für die Bewertung von im Rahmen von aktienbasierter Vergütungsvereinbarungen gewährten Eigenkapitalinstrumenten sind gleichwohl auch solche Bedingungen zu berücksichtigen, die keine Ausübungsbedingungen darstellen. Außerdem wird geregelt, wie das Unternehmen mit Annullierungen von aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen umzugehen hat. Für den Konzern ergeben sich aus den Änderungen derzeit keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Überarbeitung des IFRS 7 im März 2009 führt zu erweiterten Angaben über die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (dreistufige Hierarchie) und Angaben zum Liquiditätsrisiko. Hieraus ergeben sich Auswirkungen auf den Abschluss des GSW-Konzerns.

Im Dezember 2006 wurde durch den IASB der IFRS 8 "Operating Segments" veröffentlicht, der den IAS 14 ersetzt. Der IFRS 8 basiert auf dem "management approach", nach dem die Definition der Segmente sowie die Darstellung der Segmentinformationen auf Grundlage der internen Berichterstattung an das oberste Entscheidungsgremium der Gruppe erfolgen. Die Anwendung des IFRS 8 führt im GSW-Konzern zur Identifikation eines berichtspflichtigen Segments.

Der im Mai 2008 veröffentlichte "Improvements to IFRS" stellt einen Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS dar. Dabei geht es hauptsächlich um als unwesentlich angesehene Änderungen wie die Beseitigung von Inkonsistenzen innerhalb der Standards und die Klarstellung missverständlicher Formulierungen. Die Anwendung der „Improvements to IFRS“ hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den GSW-Konzern.

Darüber hinaus hat das IASB in den Jahren 2007, 2008 und 2009 neue Interpretationen herausgegeben bzw. überarbeitet, die durch die Kommission der Europäischen Gemeinschaften übernommen wurden:

- IFRIC 9 „Reassessment of embedded derivatives“ / IAS 39 „Financial instruments: Recognition and Measurement; stellt klar, wie eingebettete Derivate zu behandeln sind, wenn ein Unternehmen Wertpapiere aus der Kategorie „ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ umgliedert.
- IFRIC 13 "Customer loyalty programmes"; behandelt die Bilanzierung und Bewertung von gewährten Prämiegutschriften an Kunden beim Kauf von Gütern und Dienstleistungen.
- IFRIC 14 "IAS 19 – the limit on a defined benefit asset, minimum funding requirements and their interactions"; gibt Anleitung, wie die Grenze der Aktivierbarkeit von aktivischen Planvermögensüberhängen in IAS 19 zu ermitteln ist und wie Planvermögen bzw. Verpflichtungen unter Berücksichtigung von satzungsgemäßen oder vertraglichen Mindestaktivierungen zu berechnen sind.

IFRIC 9, 13 und 14 haben im Konzernabschluss keine Relevanz.

**ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG****(7) ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG****(a) Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung**

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beträgt TEUR 133.582 (2008: TEUR 129.273).

Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	2009	2008
Mieterlöse	179.108	176.769
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	3.943	4.167
Sonstige Umsatzerlöse	13.671	8.828
<b>Erlöse aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>196.722</b>	<b>189.764</b>
<b>Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen</b>	<b>15.055</b>	<b>15.624</b>
<b>Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung</b>	<b>211.777</b>	<b>205.388</b>

Von den Mieterlösen in Höhe von TEUR 179.108 (2008: TEUR 176.769) entfallen TEUR 3.434 (2008: TEUR 6.443) auf die Modernisierungsfonds. Weitere Mieterlöse in Höhe von TEUR 1.844 (2008: TEUR 1.792) beziehen sich auf das Objekt Kochstraße.

Der Anstieg der sonstigen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.843 resultiert im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen, die die „Facilita Berlin GmbH“ seit dem 1.8.2008 als Konzernunternehmen erzielt hat.

**(b) Erträge aus gewährten Zuschüssen**

Die Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	2009	2008
Direkt gewährte Mietzuschüsse	1.202	1.239
Direkt gewährte Zuschüsse bei Wohnraumförderung	13.661	14.361
Direkt gewährte sonstige Zuschüsse	192	24
<b>Erträge aus gewährten Zuschüssen</b>	<b>15.055</b>	<b>15.624</b>

**(c) Aufwendungen im Zusammenhang mit Erträgen aus Vermietung und Verpachtung**

<i>TEUR</i>	2009	2008
Materialaufwand	-52.684	-53.885
Personalaufwand	-18.535	-14.922
Abschreibungen	-780	-923
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.135	-14.063
<b>Sonstige Umsatzkosten</b>	<b>-86.134</b>	<b>-83.793</b>
Sonstige betriebliche Erträge	7.938	7.678
<b>Aufwendungen im Zusammenhang mit Erträgen aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>-78.196</b>	<b>-76.115</b>

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. Bei Anwendung der Leerstandsquote für Wohnimmobilien von 4,5% per 31. Dezember 2009 würden sich Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.876 ergeben, die auf nicht vermietete Wohnungen entfallen.

Die Aufwendungen aus Vermietung und Verpachtung betreffen in Höhe von TEUR 3.838 (2008: TEUR 7.326) die Modernisierungsfonds und in Höhe von TEUR 4.146 (2008: TEUR 3.891) das Objekt Kochstraße.

Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert im wesentlichen aus einem Anstieg der Personalkosten für Hauswarte um TEUR 1.159, höheren Prämienrückstellungen um TEUR 771 und einer geringeren Inanspruchnahme von Rückstellungen für Restrukturierungsmaßnahmen um TEUR 933.

**(8) ALLGEMEINE VERTRIEBS- UND VERWALTUNGSKOSTEN**

Die allgemeinen Vertriebs- und Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.479	-7.402
Personalaufwand	-565	-563
Abschreibungen	0	-4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.490	-1.306
Sonstige betriebliche Erträge	911	2.350
<b>Umsatzkosten im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>-8.623</b>	<b>-6.925</b>
Personalaufwand	-10.657	-9.657
Abschreibungen	-1.006	-1.160
Rechts- und Beratungskosten	-4.741	-5.190
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-1.702	-1.223
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-4.562	-4.291
Miet- und Leasingkosten	-2.989	-2.529
Übrige Aufwendungen	-7.580	-4.150
Sonstige betriebliche Erträge	2.171	5.158
<b>Allgemeine und Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-31.066</b>	<b>-23.042</b>
<b>Allgemeine, Vertriebs- und Verwaltungskosten</b>	<b>-39.689</b>	<b>-29.967</b>

In den allgemeinen Vertriebs- und Verwaltungskosten sind TEUR 2.717 (2008: TEUR 2.533) für die selbstgenutzte Fläche des Objektes Kochstraße enthalten. Dabei entfallen auf die Generalmiete TEUR 2.063 (2008: TEUR 2.066), für laufende Instandhaltung TEUR 16 (2008: TEUR 45) und auf Betriebskosten TEUR 638 (2008: TEUR 422).

**(9) ANDERE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN**

Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine anderen Erträge oder Aufwendungen erzielt. Die im Geschäftsjahr 2008 ausgewiesenen anderen Erträge in Höhe von TEUR 10.259 resultieren im Wesentlichen aus dem Abgang der als available for sale bilanzierten Anteile MVV Energiedienstleistungen Wohnen GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 10.147.

**(10) ERGEBNIS AUS NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENEN ASSOZIIERTEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN**

Wegen Unwesentlichkeit wurde auf eine at equity Bilanzierung des Fonds Weinmeisterhornweg bei einer Beteiligungsquote in 2009 von 31,25% (2008: 21,16%) verzichtet.

**(11) ZINSERGEBNIS**

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	2009	2008
Zinserträge aus Darlehen an Gesellschafter	18.406	35.626
Erträge aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten	9.325	9.672
Zinserträge aus Zinsderivaten	4.417	17.499
Zinserträge aus Bankguthaben	999	2.630
Zinserträge aus Forderungen	139	611
Zinserträge aus Darlehensamortisation	9.708	17.852
Übrige Zinserträge	582	344
<b>Zinserträge</b>	<b>43.576</b>	<b>84.234</b>
Zinsaufwendungen aus der Finanzierung von Investment Property	43.813	85.226
Zinsaufwendungen aus Darlehensamortisation*	32.867	27.464
Vorfälligkeitsentschädigungen	0	567
Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten	5.871	36.420
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten	10.591	9.070
Zinsaufwendungen aus Finance Leases	218	238
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstige Rückstellungen	3.853	3.190
Zinsaufwendungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten	148	386
Zinsaufwand Änderung Pensionsrückstellungen	0	103
Übrige Zinsaufwendungen	46	98
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>97.407</b>	<b>162.762</b>

\* Diese GuV-Position enthält neben den Amortisationseffekten aus der Effektivzinsmethode gemäß IAS 39.9 ebenfalls GuV-wirksame Barwertsprünge gemäß IAS 39 AG 8 aufgrund neuer Konditionen, die erst nach Vertragsabschluss vereinbart bzw. absehbar wurden.

**(12) STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG**

Als Steuern vom Einkommen und Ertrag sind die Aufwendungen und Erträge aus Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuern erfasst. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich dabei aus Gewerbeertragsteuer, Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag zusammen.

Der Aufwand bzw. der Ertrag für Steuern vom Einkommen und Ertrag gliedert sich nach der Herkunft wie folgt auf:

<i>TEUR</i>	2009	2008
Laufender Steueraufwand / Steuerertrag	-537	2.907
Latenter Steueraufwand	-1.767	-2.998
<b>Steueraufwand</b>	<b>-2.304</b>	<b>-91</b>

Die periodenfremden laufenden Steuern betragen TEUR -180 (2008: TEUR 2.907).

Der Bestand an latenten Steuern entwickelt sich im Berichtsjahr wie folgt:

<i>TEUR</i>	2009	2008
Bestand latenter Steuern am Schluss des Vorjahres	140	0
erfolgswirksame Veränderungen	-1.767	-2.998
erfolgsneutrale Veränderungen im kumulierten übrigen Eigenkapital	1.744	2.767
erfolgsneutrale Erfassung im Rahmen einer Kaufpreisallokation	0	371
<b>Bestand latenter Steuern am Schluss des Berichtsjahres</b>	<b>117</b>	<b>140</b>
- davon langfristig	114	63
- davon kurzfristig	3	77

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

Der fiktive Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag, der sich bei Anwendung des Steuersatzes der Konzernobergesellschaft GSW in Höhe von 30,175% (Steuersatz für 2008: 30,175%) auf das IFRS-Konzernergebnis vor Steuern ergeben hätte, lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und Ertrag laut Gesamtergebnisrechnung überleiten:

<i>TEUR</i>	2009	2008
IFRS-Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	174.403	107.764
Konzernsteuersatz in %	30	30
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>-52.626</b>	<b>-32.518</b>
Abweichender Steuersatz	0	375
Veränderung der Wertberichtigung auf aktive latente Steuern	51.923	34.373
Nicht abzehbare Betriebsausgaben	-40	-9
Steuerfreie Erträge	69	13
Gewerbsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	-1.300	-5.071
Steuern Vorjahre	-180	2.907
Sonstige Effekte	-150	-161
<b>Steueraufwand laut Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>-2.304</b>	<b>-91</b>

Bei Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15% (2008: 15%) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% (2008: 5,5%) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie gewerblich tätige Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit gemeindespezifischer Hebesätze bestimmt. Der Gewerbesteuerhebesatz für die Gemeinde Berlin betrug im Geschäftsjahr 2009 410% (2008: 410%).

Der Gewerbesteuermessbetrag beträgt 3,5% (2008: 3,5%). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes von 410% beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,35%. Der zur Ermittlung der latenten Steuern zugrundeliegende inländische Steuersatz beträgt im Berichtsjahr somit 30,175% (2008: 30,175%).

Der Überleitungseffekt für die Veränderung der Wertberichtigungen auf aktive latente Steuern ist bedingt durch den nicht erfolgten Ansatz von aktiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen und auf steuerliche Verluste des aktuellen Jahres sowie durch den Ansatz von aktiven latenten Steuern auf Verluste aus Vorjahren.

Die gewerbesteuerlichen 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	31.12.2009		31.12.2008	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.086	104.522	39.989	11.888
Sachanlagen	2.270	2.664	1.903	2.843
Finanzanlagen	0	62	199	0
Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte	7	0	127	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.445	4.421	5.515	2.961
im kumulierten übrigen Eigenkapital erfasste Bilanzdifferenzen	897	610	-11	1.467
Sonderposten mit Rücklageanteil	0	12.088	0	6.510
Pensionsrückstellungen	108	0	87	0
Sonstige Rückstellungen	1.400	1.348	0	1.615
Verbindlichkeiten (Kreditinstitute)	3.129	39.461	3.879	42.624
Verbindlichkeiten (Lieferungen/Leistungen)	119	70	1.849	59
Verbindlichkeiten (übrige)	246	4.690	1.345	5.331
<b>Summe Temporäre Differenzen</b>	<b>22.707</b>	<b>169.936</b>	<b>54.882</b>	<b>75.298</b>
Verlustvorträge	147.346	0	20.556	0
<b>Gesamt</b>	<b>170.053</b>	<b>169.936</b>	<b>75.438</b>	<b>75.298</b>
Saldierung	-169.936	-169.936	-75.298	-75.298
<b>Bilanzansatz</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>140</b>	<b>0</b>

Aktive latente Steuern werden auf temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge angesetzt, sofern deren Realisierung in der näheren Zukunft hinreichend gesichert erscheint. Im Geschäftsjahr 2009 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 3.452 (2008: TEUR 10.093) sowie für steuerliche Verlustvorträge für körperschaftsteuerliche Zwecke in Höhe von TEUR 1.618.614 (2008: TEUR 1.569.678) und für gewerbesteuerliche Zwecke in Höhe von TEUR 1.303.593 (2008: TEUR 1.351.003) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

Die Frage ob und ggf. in welcher Höhe zukünftig mit nachhaltig positiven Einkommen zu rechnen ist und ob somit das Verlustvortragsvolumen genutzt werden kann bzw. wird, kann bei Abschlusserstellung noch nicht mit hinreichender Sicherheit beantwortet werden, da zugleich mit den Änderungen der handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften § 5 Abs.1 EStG geändert wurde. Generell ist am Schluss des Wirtschaftsjahres in der Steuerbilanz auch weiterhin 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 nach Literaturmeinung und des Entwurfsschreibens des BMF zur Maßgeblichkeit der Handelsbilanz für die steuerliche Gewinnermittlung jedoch zukünftig 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 256.254 (2008: TEUR 0).

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

### **(13) GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

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

<b>TEUR</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Abschlussprüfungsleistungen	862	954
andere Bestätigungsleistungen	1.797	0
Steuerberatungsleistungen	3	3
sonstige Leistungen	281	20
<b>Gesamthonorar</b>	<b>2.943</b>	<b>977</b>

Die anderen Bestätigungsleistungen des Jahres 2009 in Höhe von TEUR 1.797 sind gleichfalls Bestandteil der im Rahmen der Prüfung zur Kapitalmarktfähigkeit der Gesellschaft angefallenen Aufwendungen (siehe Kapitel 14).

### **(14) SONSTIGE INFORMATIONEN**

In den einzelnen Funktionsbereichen sind die folgenden Kostenarten enthalten:

<b>TEUR</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Personalaufwand	29.757	25.142
Abschreibungen	1.785	2.086
Materialaufwand	58.162	61.287

Der Personalaufwand enthält Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 781 (2008: TEUR 1.619).

Im Geschäftsjahr sind einmalige Projektkosten im Bereich Materialaufwand in Höhe von TEUR 5.276 (2008: TEUR 5.382) angefallen.

Unter einmaligen Projektkosten werden Aufwendungen für Dritte verstanden, die für die Einführung neuer Software, wesentliche Releasewechsel oder relevante Reorganisationsprojekte angefallen sind.

Im Rahmen der Herstellung der Kapitalmarktfähigkeit sowie zur Vorbereitung einer potentiellen Inanspruchnahme des Kapitalmarktes der Gesellschaft sind weitere Aufwendungen in Höhe von

TEUR 2.370 angefallen. Darüber hinaus wurden für noch nicht abgerechnete Leistungen TEUR 2.405 als Rückstellungen zugeführt.

### **(15) NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN**

Die Nettoerfolge aus Finanzinstrumenten ergeben sich aus Änderungen des Fair Value, aus Wertminderungen, Wertaufholungen und aus Ausbuchungen. Im Geschäftsjahr fielen Zinserträge und -aufwendungen aus Finanzinstrumenten an, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die Zinsen aus Finanzinstrumenten werden im Zinsergebnis gezeigt.

Die übrigen Komponenten des Nettoergebnisses erfasst der GSW-Konzern wie folgt: Die der Bewertungskategorie Kredite und Forderungen zuzuordnenden Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Lieferungen und Leistungen werden im Nettoergebnis aus Vermietung und Verpachtung und Hausbewirtschaftung (sonstige betriebliche Erträge und sonstige betriebliche Aufwendungen) erfasst. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen aus Finanzinstrumenten werden unter den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erfasst.

Unter den Erträgen aus sonstigen Ergebniskomponenten der Bewertungskategorie Kredite und Forderungen werden die „sonstigen Erträge“ (sonstige operative Erträge und Aufwendungen) gezeigt.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

31.12.2009	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folgebewertungen			aus Abgang	aus sonst. Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
			zum Fair Value	Wertberichtigung	Wertaufholung			
<i>TEUR</i>								
Kredite & Forderungen	19.549	0	0	-873	1.818	-4.270	331	16.555
HTM	0	0	0	0	0	0	0	0
AFS	31	294	0	-1.028	0	1	2	-700
FVTPL - FVO	0	0	0	0	0	0	0	0
FAHFT und FLHFT	-6.174	0	-4.213	0	0	0	0	-10.387
Andere Verbindlichk. (at cost)	-67.383	0	0	0	0	1.622	-27	-65.788
<b>Summe</b>	<b>-53.977</b>	<b>294</b>	<b>-4.213</b>	<b>-1.901</b>	<b>1.818</b>	<b>-2.647</b>	<b>306</b>	<b>-60.320</b>

  

31.12.2008	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folgebewertungen			aus Abgang	aus sonst. Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
			zum Fair Value	Wertberichtigung	Wertaufholung			
<i>TEUR</i>								
Kredite & Forderungen	36.118	0	0	-3.374	732	-2.659	37	30.854
HTM	0	0	0	0	0	0	0	0
AFS	57	526	0	0	0	10.199	0	10.782
FVTPL - FVO	0	0	0	0	0	0	0	0
FAHFT und FLHFT	8.429	0	-27.711	0	1.190	0	0	-18.092
Andere Verbindlichk. (at cost)	-97.088	0	0	0	0	397	-67	-96.758
<b>Summe</b>	<b>-52.484</b>	<b>526</b>	<b>-27.711</b>	<b>-3.374</b>	<b>1.922</b>	<b>7.937</b>	<b>-30</b>	<b>-73.214</b>

HTM = held to maturity AFS = available for sale FVTPL-FVO: fair value through profit and loss-fair value option

FAHFT/FLHFT: financial assets/liabilities held for trading

Die Wertminderungsverluste (TEUR 873) entfielen nahezu ausschließlich auf die Klasse „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### (16) ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN SOWIE ALS ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE IMMOBILIEN

Hinsichtlich der Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 wird auf den Anlagenspiegel der GSW-Gruppe verwiesen.

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

	31.12.2009		31.12.2008		31.12.2007	
	Wohn- immobilien	Gewerbe- immobilien	Wohn- immobilien	Gewerbe- immobilien	Wohn- immobilien	Gewerbe- immobilien
Einheiten	49.671	916	50.108	942	51.086	949
Fläche (in m2)	3.054.251	101.076	3.082.874	104.302	3.144.009	104.868

Zusätzlich hält die GSW-Gruppe noch 7.686 (2008:7.560) Parkplätze im Bestand.

Die Zugänge im Geschäftsjahr 2009 im Anlagenspiegel enthalten ausschließlich Zugänge aus Modernisierungen. Objekterwerbe erfolgten in 2009 nicht.

Die für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien inklusive der zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien nach IFRS 5 verteilen sich wie folgt:

	31.12.2009		31.12.2008	
	Als Finanz- investitionen gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanz- investitionen gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
<i>TEUR</i>				
Bebaute Grundstücke	2.559.958	20.569	2.455.167	8.794
Unbebaute Grundstücke	25.323	1.340	29.501	1.264
<b>Gesamt</b>	<b>2.585.281</b>	<b>21.909</b>	<b>2.484.668</b>	<b>10.058</b>

Die Zeitwerte der zum 31. Dezember 2009 im Bestand befindlichen Immobilien (IAS 40/IFRS 5) würden sich wie folgt ergeben, sofern der Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2009 um +/- 0,5% vom verwendeten Zinssatz abgewichen wäre:

<i>TEUR</i>	+ 0,5%	- 0,5%
Bebaute Grundstücke	2.488.724	2.677.351
Unbebaute Grundstücke *	26.663	26.663
<b>Gesamt</b>	<b>2.515.387</b>	<b>2.704.014</b>

\* Keine Korrelation zum Diskontierungszinssatz. Der Ansatz bleibt gleich.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind teilweise im Rahmen gewerblicher Miet- bzw. Leasingverträge vermietet. Die Miet- bzw. Leasingverträge haben in der Regel eine Laufzeit von 10 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 2009 bestehenden Verträge erwartet:

<i>TEUR</i>	Bis zu einem Jahr	Mehr als ein bis zu fünf Jahren	Mehr als fünf Jahre
Künftige Zahlungen für operating leases per 31.12.2009	8.324	16.030	1.353
Künftige Zahlungen für operating leases per 31.12.2008	44.935	4.915	787

### (17) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Entwicklung der einzelnen Posten der immateriellen Vermögenswerte des Konzerns ist im Anlagenspiegel, welcher integraler Bestandteil dieses Konzernanhangs ist, dargestellt.

### (18) SACHANLAGEN

Hinsichtlich der Entwicklung der Sachanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

### (19) FINANZANLAGEN

Für die nicht konsolidierten Anteile an Tochterunternehmen und für die in den sonstigen Finanzinstrumenten des Anlagevermögens enthaltenen Finanzinstrumente der Kategorie "available for sale" erfolgt der Wertansatz zum Bilanzstichtag zum Zeitwert bzw., sofern dieser aufgrund des Fehlens eines aktiven Marktes oder über andere Bewertungsmethoden nicht verlässlich ermittelt werden kann, zu Anschaffungskosten wie folgt:

<i>TEUR</i>	31.12.2009	31.12.2008
Anschaffungskosten	5.862	7.979
Fair Value	962	0
<b>Finanzinstrumente des Anlagevermögens der Kategorie "available for sale"</b>	<b>6.824</b>	<b>7.979</b>

### (20) ENTWICKLUNGSLEISTUNGEN FÜR IMMOBILIEN UND SONSTIGE VORRÄTE

Die Entwicklungsleistungen für Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	31.12.2009	31.12.2008
Entwicklungsleistungen für Objekte, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit veräußert werden	94	717
<b>Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte</b>	<b>94</b>	<b>717</b>

**(21) FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN**

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

<i>TEUR</i>	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	23.525	26.438
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-6.704	-8.998
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>16.821</b>	<b>17.440</b>

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

<i>TEUR</i>	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen aus der Vermietung und Verwaltung	11.107	9.794
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien	4.177	3.569
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.537	4.077
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>16.821</b>	<b>17.440</b>

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

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
31.12.2009	15.145	1.543	133
31.12.2008	15.374	1.677	389

**(22) FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE PERSONEN UND UNTERNEHMEN**

Die Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen gegen Gesellschafter	0	358.240
Forderungen gegen Joint Ventures und assoziierte Unternehmen	0	0
Forderungen gegen übrige nahe stehende Personen und Unternehmen	4	0
<b>Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen</b>	<b>4</b>	<b>358.240</b>

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

Die Forderungen gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
31.12.2009	4	0	0
31.12.2008	358.240	0	0

Weitere Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahestehende Personen und Unternehmen finden sich unter Ziffer (35).

### (23) SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

<i>TEUR</i>	31.12.2009	31.12.2008
Zu Zeitwerten bewertete Derivate	429	4.086
Forderungen aus öffentlichen Zuschüssen	589	501
Forderungen an Mitarbeiter	124	196
Debitorische Kreditoren	206	328
Übrige	1.657	1.200
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>3.005</b>	<b>6.311</b>
Abgrenzungen	416	1.140
Forderungen aus sonstigen Steuern	1.594	1.542
Geleistete Anzahlungen	697	671
<b>Sonstige übrige Vermögenswerte</b>	<b>2.707</b>	<b>3.353</b>
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>	<b>5.712</b>	<b>9.664</b>

Die sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
31.12.2009	4.233	504	975
31.12.2008	5.123	3.522	1.019

### (24) ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich die Immobilien ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von 12 Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss sowie die aktiven Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

### (25) EIGENKAPITAL

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

**(a) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage**

Das gezeichnete Kapital der GSW beträgt 10.000.000 EUR. Die Kapitalrücklage der GSW beträgt 40.136.372 EUR. Hinsichtlich der Verteilung der Geschäftsanteile auf die Gesellschafter der GSW wird auf Ziffer (1) verwiesen.

**(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.

Mit Beschluss vom 30.06.2009 wurden an die Gesellschafter W2001 Capital B.V. und Lekkum Holding B.V. sowie Archon Group Deutschland GmbH im Verhältnis ihrer Anteile insgesamt ein Betrag von 376,6 Mio. EUR ausgeschüttet, wobei 41,5 Mio. EUR aus dem Jahresüberschuss 2008 und 335,1 Mio. EUR aus dem Gewinnvortrag gezahlt wurden.

Mit Beschluss vom 14.09.2009 wurden 70,0 Mio. EUR im Rahmen einer Vorabauschüttung an die oben genannten Gesellschafter im Verhältnis ihrer Anteile ausgeschüttet.

**(c) Kumuliertes übriges Eigenkapital**

Das kumulierte übrige Eigenkapital, das die Zeitwertanpassungen für die nach der Neubewertungsmethode bewerteten eigen genutzten Immobilien und die Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash Flow Hedges sowie von als Available for sale klassifizierten Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen beinhaltet, hat sich wie folgt entwickelt:

<i>TEUR</i>	2009	2008
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>-1.171</b>	<b>9.772</b>
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von AfS Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	11	0
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	-57	59
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash Flow Hedges	-12.574	-13.769
Steuerlatenzen	1.743	2.767
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>-12.048</b>	<b>-1.171</b>

**(d) Gesamtergebnisrechnung**

Die Gesamtergebnisrechnung, die die Zeitwertanpassungen für die nach der Neubewertungsmethode bewerteten eigen genutzten Immobilien und die Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash Flow Hedges sowie von als Available for sale klassifizierten Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen beinhaltet, hat sich wie folgt entwickelt:

<b>2009</b>	<i>TEUR</i>	<b>vor latenten Steuern</b>	<b>Steuerlatenzen 01.01.-31.12.2009</b>	<b>nach latenten Steuern</b>
Konzernergebnis		172.099	0	172.099
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von AfS Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen		11	-4	7
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien		-57	17	-40
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges		-4.254	586	-3.668
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten		-8.320	1.144	-7.176
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>159.479</b>	<b>1.743</b>	<b>161.222</b>

<b>2008</b>	<i>TEUR</i>	<b>vor latenten Steuern</b>	<b>Steuerlatenzen 01.01.-31.12.2008</b>	<b>nach latenten Steuern</b>
Konzernergebnis		107.673	0	107.673
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien		60	-18	42
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges		-12.579	2.544	-10.035
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten		-1.190	241	-949
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>93.964</b>	<b>2.767</b>	<b>96.731</b>

## (26) PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Die Altersversorgungssysteme sind als beitrags- bzw. leistungsorientierte Pläne ausgestaltet. Rückstellungen für Pensionen werden für Verpflichtungen aus Anwartschaften bestimmter aktiver Mitarbeiter der GSW-Gruppe sowie für deren Hinterbliebene gebildet. Diese leistungsorientierten Pensionszusagen basieren auf Einzelzusagen mit fixierten Einmalzahlungsbeträgen 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 Rechtes, die für Mitarbeiter öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird („multi-employer defined benefit plan“). Entsprechend IAS 19.30(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 angewendet:

<i>%</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Rechnungszins Anwärter	-	6,0%
Rechnungszins Rentner	4,8%	6,2%
Gehaltstrend	2,0%	2,5%
Rententrend	2,0%	2,0%

Hinsichtlich der Lebenserwartung wurden bei den Unternehmen der GSW-Gruppe die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Für die leistungsorientierten Versorgungssysteme entstanden in 2009 Aufwendungen in Höhe von TEUR 115 (2008: TEUR 118), die sich wie folgt zusammensetzen:

<i>TEUR</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Dienstzeitaufwand	4	14
Zinsaufwand	110	103
realisierter versicherungsmathematischer Gewinn	1	1
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>115</b>	<b>118</b>

Der Wert der Rückstellung setzt sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Barwert der Pensionsverpflichtungen	2.053	1.866
Nicht realisierte versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-24	221
<b>Rückstellung</b>	<b>2.029</b>	<b>2.087</b>

Der Barwert der Pensionsverpflichtungen hat sich in den entsprechenden Perioden wie folgt entwickelt:

<i>TEUR</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Barwert zum 1. Januar	2.087	2.046
Pensionsaufwand	4	14
Nach zu verrechnender Dienstzeitaufwand	0	0
Zinsaufwand	110	103
Zahlungen	-171	-75
realisierter versicherungsmathematischer Gewinn	-1	-1
<b>Barwert zum 31. Dezember</b>	<b>2.029</b>	<b>2.087</b>

Die Leistungen der GSW-Gruppe an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder betragen in 2009 TEUR 1.782 (2008: TEUR 1.597).

**(27) SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 01.01. 2009	Zufüh- rung	Auf- zinsung	Inan- spruch- nahme	Auf- lösung	Stand 31.12. 2009
<i>TEUR</i>						
Rückstellung für belastende Verträge	1.473	0	290	-541	-51	1.171
Rückstellung für Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	1.952	95	0	-529	-618	900
Rückstellung Restrukturierungen	60	0	0	-21	-39	0
Rückstellung für Prozessrisiken	739	3.714	0	-39	-24	4.390
Sonstige übrige Rückstellungen	1.262	2.054	127	-371	-199	2.873
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>5.486</b>	<b>5.863</b>	<b>417</b>	<b>-1.501</b>	<b>-931</b>	<b>9.334</b>

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 bereits eine Altersteilzeitvereinbarung abgeschlossen haben, sowie auf Grundlage einer entsprechenden Schätzung die Anzahl der Mitarbeiter, die wahrscheinlich eine derartige Vereinbarung abschließen werden, einbezogen. Die entsprechenden Zahlungen zur Erfüllung dieser Verpflichtungen werden unter Berücksichtigung der wahrscheinlich noch abzuschließenden Einzelvereinbarungen bis zum Geschäftsjahr 2014 anfallen.

Die Rückstellungen für Prozessrisiken beinhalten im Wesentlichen Risiken für Mängelbeseitigungen an drei Verkaufsobjekten.

**(28) FINANZVERBINDLICHKEITEN**

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	31.12.2009	31.12.2008
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	1.638.888	1.673.082
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	2.206	2.550
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.641.094</b>	<b>1.675.632</b>

**(a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus der Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und sind durch die folgenden Buchwerte, Zinssätze und Fälligkeiten gekennzeichnet. Alle Kredite wurden in EUR aufgenommen.

Endfälligkeit	31.12.2009 [TEUR]	31.12.2008 [TEUR]	Zinssatz in % 2009
2009	0	26.565	Euribor + Aufschlag
2010	10.898	7.682	4,4 bis 5,5
2011	916.449	920.858	Euribor + Aufschlag
2013	41.025	42.071	Euribor + Aufschlag
2014	28.444	27.196	Euribor + Aufschlag
2016	1.679	0	5,06%
2017 bis 2020	267.639	269.945	Euribor + Aufschlag
ohne vertragliche Endfälligkeit	372.754	378.765	0,0 bis 7,37
<b>Summe</b>	<b>1.638.888</b>	<b>1.673.082</b>	

In der Endfälligkeit 2011 ist das vom Konzern aufgenommene "Lehman-Darlehen" enthalten. Das Darlehen hat eine vom Konzern einseitig ausübbarer Verlängerungsoption bis zum Jahr 2013. Der Ausweis in der o.g. Endfälligkeit bezieht sich auf die ursprünglich vereinbarte Laufzeit.

Die Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich über die Gewährung entsprechender dinglicher Sicherheiten sowie 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:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
31.12.2009	10.898	985.918	642.072
31.12.2008	26.565	965.571	680.946

In Abhängigkeit vom Laufzeitende ergeben sich für die Darlehen die folgenden Bandbreiten an Effektivzinssätzen:

<i>in Prozent</i>	31.12.2009		31.12.2008	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
1 - 5 Jahre	3,05	6,25	3,82	6,40
6 - 10 Jahre	3,52	6,72	3,52	5,97
11 - 20 Jahre	3,90	6,92	3,90	6,92
21 - 30 Jahre	4,02	8,10	4,02	8,10
> 30 Jahre	3,87	7,27	3,87	7,05

### (b) Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen haben die folgenden Restlaufzeiten:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
31.12.2009	247	687	1.272
31.12.2008	456	640	1.454

Die künftigen Zahlungen aus Finanzierungsleasingverträgen lassen sich zum 31. Dezember 2009 wie folgt auf den Buchwert der bilanzierten Verbindlichkeiten überleiten:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
Zahlungen	453	1.354	1.708
Zinsanteil	-206	-667	-436
<b>Tilgungsanteil</b>	<b>247</b>	<b>687</b>	<b>1.272</b>

Zum 31. Dezember 2008 ergibt sich folgende Überleitung:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
Zahlungen	675	1.361	2.020
Zinsanteil	-219	-721	-566
<b>Tilgungsanteil</b>	<b>456</b>	<b>640</b>	<b>1.454</b>

## (29) VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	31.12.2009	31.12.2008
Verbindlichkeiten gegen übrige nahestehende Personen und Unternehmen	20	20
<b>Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

Weitere Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen finden sich unter Ziffer (35).

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## (30) SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

<i>TEUR</i>	31.12.2009	31.12.2008
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	17.933	12.218
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>17.933</b>	<b>12.218</b>
Abgegrenzte Erbbauzinsen	1.627	1.655
Andere Erlösabgrenzungen	0	2.081
Abgegrenzte Mieteinnahmen	0	208
Sonstige Steuern	1.145	1.022
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	5.053	4.430
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherung	296	289
Übrige	168	54
<b>Sonstige übrige Verbindlichkeiten</b>	<b>8.289</b>	<b>9.739</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>26.222</b>	<b>21.957</b>

Die übrigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten Derivate in Höhe von TEUR 15.857. (2008: TEUR 10.241)

Die sonstigen Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
31.12.2009	7.814	11.975	6.433
31.12.2008	9.224	11.218	1.515

### **(31) 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 i.H.v. 5,9 Mio. EUR enthalten, die mangels fehlender Marktdaten nicht zum Fair Value bewertet werden. Diese Finanzinstrumente werden zu Anschaffungskosten bewertet. Insgesamt 962 TEUR der Finanzanlagen in der Bewertungskategorie "Available For Sale" wurden zum Fair Value bewertet.

Aktiva per 31.12.2009	fortgeführte AK			Fair Value			Summe	
	Bewertungskategorie	Kredite und Forderungen	AFS Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	HTM Bis zur Endfälligkeit verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AFS Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	FVTPL Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte / Verbindlichkeiten		Derivate in Sicherungsbeziehungen nach IAS 39
TEUR							Handel (HFT)	
Klassen von Finanzinstrumenten	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value
Wertpapiere (Fair Value) <sup>1</sup>	0	0	0	962	0	0	0	962
Wertpapiere (at cost)	0	250	0	0	0	0	0	250
Sonstige Finanzanlagen	0	5.612	0	0	0	0	0	5.612
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.821	0	0	0	0	0	0	16.821
Sonstige Forderungen	2.580	0	0	0	0	0	0	2.580
Derivate <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	429	429
Flüssige Mittel	40.129	0	0	0	0	0	0	40.129
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>59.530</b>	<b>5.862</b>	<b>0</b>	<b>962</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>429</b>	<b>66.783</b>

Einstufung in die Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 7.27B(a) i.V.m. IFRS 7.27A:

(1) Wertpapiere: Level 1 (Bewertung aufgrund von Preisnotierungen aus einem aktiven Markt)

(2) Derivate: Level 2 (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

Aktiva per 31.12.2008 Bewertungskategorie	fortgeführte AK			Fair value			Summe
	Kredite und Forderungen	HTM Bis zur Endfälligkeit verfügbare finanzielle Vermögens- werte	AFS Zur Ver- äußerung verfügbare finanzielle Vermögens- werte	FVTPL Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte / Verbindlichkeiten		Derivate in Sicherungsbe- ziehungen nach IAS 39	
Handel (HFT)				Fair Value Option			
TEUR	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value
Wertpapiere	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Finanzanlagen	0	0	7.979	0	0	0	7.979
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.439	0	0	0	0	0	17.439
Sonstige Forderungen	360.465	0	0	0	0	0	360.465
Derivate	0	0	0	3.188	0	898	4.086
Flüssige Mittel	108.215	0	0	0	0	0	108.215
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>486.119</b>	<b>0</b>	<b>7.979</b>	<b>3.188</b>	<b>0</b>	<b>898</b>	<b>498.184</b>

Die sonstigen Forderungen 2008 (TEUR 360.465) betrafen fast ausschließlich das Gesellschafterdarlehen, welches in 2009 zurückgezahlt wurde.

Passiva per 31.12.2009 Bewertungskategorie TEUR	fortgeführte AK		Fair Value						Summe	
	Andere Verbindlichkeiten		FVTPL Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				Derivate in Sicherungsbeziehungen nach IAS 39			
			Handel (HFT)		Fair Value-Option					
Klassen von Finanzinstrumenten	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value
Finanzverbindlichkeiten	1.641.094	1.610.463	0	0	0	0	0	0	1.641.094	1.610.463
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.341	35.341	0	0	0	0	0	0	35.341	35.341
Derivate <sup>1</sup>	0	0	1.500	1.500	0	0	14.357	14.357	15.857	15.857
Sonstige Verbindlichkeiten	2.096	2.096	0	0	0	0	0	0	2.096	2.096
<b>SUMME Passiva</b>	<b>1.678.531</b>	<b>1.647.900</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.357</b>	<b>14.357</b>	<b>1.694.388</b>	<b>1.663.757</b>

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)

Passiva per 31.12.2008 Bewertungskategorie TEUR	fortgeführte AK		Fair Value						Summe	
	Andere Verbindlichkeiten		FVTPL Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				Derivate in Sicherungsbeziehungen nach IAS 39			
	Buchwert	Fair Value	Handel (HFT)		Fair Value-Option					
Buchwert			Fair Value	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value	
Finanzverbindlichkeiten	1.675.632	1.416.754	0	0	0	0	0	0	1.675.632	1.416.754
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.686	32.686	0	0	0	0	0	0	32.686	32.686
Derivate	0	0	0	0	0	0	10.241	10.241	10.241	10.241
Sonstige Verbindlichkeiten	6.427	6.427	0	0	0	0	0	0	6.427	6.427
<b>SUMME Passiva</b>	<b>1.714.745</b>	<b>1.455.867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.241</b>	<b>10.241</b>	<b>1.724.986</b>	<b>1.466.108</b>

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten. Die bilanzierten Werte entsprechen näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert. Unter der Klasse Finanzverbindlichkeiten werden originäre Finanzinstrumente geführt, für die die Zeitwerte nicht den Buchwerten (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung) entsprechen.

Die Zeitwerte der originären Finanzinstrumente, bei denen die Zeitwerte nicht den Buchwerten entsprechen, sind in nachfolgender Übersicht dargestellt:

<i>TEUR</i>	31.12.2009		31.12.2008	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	1.638.888	1.608.257	1.673.082	1.414.204

Für die Ermittlung der Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung bzw. sonstigen Finanzierung werden die aus einem risikofreien Zinssatz zuzüglich eines dem Kreditrating entsprechenden Aufschlages gebildeten Marktzinssätze in Abhängigkeit von der Laufzeit verwendet.

Für die sonstigen originären Finanzinstrumente stimmen die Buchwerte mit den Zeitwerten überein. Dies betrifft insbesondere die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

### (32) ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS

Die Finanzmittelguthaben entsprechend den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhalten im wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

## SONSTIGE ANGABEN

### (33) FINANZINSTRUMENTE

#### (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 von der Geschäftsführung festgelegt und vom Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik sowie das laufende Risikomanagement obliegen der Abteilung Finanzierung. 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, der Handlungsrahmen und die Berichterstattung sowie die strikte Trennung von Handel und Abwicklung festgelegt. Der Abschluss von Derivaten darf nur mit Banken erstklassiger Bonität erfolgen.

### (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 den GSW-Konzern 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. Der GSW-Konzern sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist auf Grund des breiten und heterogenen Kundenstamms begrenzt.

Bezüglich der Flüssigen Mittel und der Derivate schließt die GSW Verträge grundsätzlich nur mit Finanzinstituten mit sehr guter Bonität ab. 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 Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 340.000 wurde in 2009 vollständig zurückgezahlt.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, abzüglich jeglicher Wertberichtigungen, das höchstmögliche Ausfallrisiko dar, ohne dabei den Wert erhaltener Sicherheiten oder anderer risikomindernder Vereinbarungen einzubeziehen.

Maximales Ausfallrisiko	Buchwert nach der Wertminderung in (TEUR)	Buchwert der Vermögenswerte mit neuen Konditionen (in TEUR)	Buchwert nach der Wertminderung in (TEUR)	Buchwert der Vermögenswerte mit neuen Konditionen (in TEUR)
	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2008
<b>In der Bilanz:</b>				
Wertpapiere (Fair Value)	962	0	0	0
Wertpapiere (at cost)	250	0	0	0
Sonstige Finanzanlagen	5.612	0	7.979	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.821	0	17.439	0
Sonstige Forderungen	2.580	0	360.465	0
Derivate	429	0	4.085	0
Flüssige Mittel	40.129	0	108.215	0
<b>Außerhalb der Bilanz:</b>				
Garantien 1)	6.214	0	6.812	0

1) Für die Garantien wird nicht der Buchwert, sondern der maximale Betrag der Inanspruchnahme angegeben.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag als wertgemindert bestimmt wurden:

Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2009	Buchwert vor Wertminderung (in TEUR)	Wertminderung (in TEUR)	Fair Value verfügbarer Sicherheiten (in TEUR)
Wertpapiere (Fair Value)	962	0	0
Wertpapiere (at cost)	250	0	0
Sonstige Finanzanlagen	5.612	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.349	-11.528	0
Sonstige Forderungen	2.601	-21	0
<b>Summe</b>	<b>37.774</b>	<b>-11.549</b>	<b>0</b>

Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2008	Buchwert vor Wertminderung (in TEUR)	Wertminderung (in TEUR)	Fair Value verfügbarer Sicherheiten (in TEUR)
Wertpapiere	0	0	0
Sonstige Finanzanlagen	7.979	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.543	-13.103	0
Sonstige Forderungen	360.466	0	0
<b>Summe</b>	<b>398.988</b>	<b>-13.103</b>	<b>0</b>

Darüber hinaus wird in nachstehender Tabelle die Alterstruktur der zum Abschlussstichtag überfälligen, aber nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte dargestellt.

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands an Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2009 (in TEUR)	Gesamt- buchwert	davon: Zum Stichtag weder überfällig noch wertgemindert	davon: zum Stichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			< 180 Tage	180 - 360 Tage	360 - 540 Tage	540 - 720 Tage	> 720 Tage
Wertpapiere (Fair Value)	962	962	0	0	0	0	0
Wertpapiere (at cost)	250	250	0	0	0	0	0
Sonstige Finanzanlagen	5.612	5.612	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.821	9.612	4.884	2.607	2.451	1.233	1.689
Sonstige Forderungen	2.580	1.890	414	109	70	7	86
<b>Summe</b>	<b>26.225</b>	<b>18.326</b>	<b>5.298</b>	<b>2.716</b>	<b>2.521</b>	<b>1.240</b>	<b>1.775</b>

Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2008 (in TEUR)	Gesamt- buchwert	davon: Zum Stichtag weder überfällig noch wertgemindert	davon: zum Stichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			< 180 Tage	180 - 360 Tage	360 - 540 Tage	540 - 720 Tage	> 720 Tage
Wertpapiere	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Finanzanlagen	7.979	7.979	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.440	6.012	6.055	3.843	498	363	669
Sonstige Forderungen	360.465	360.410	55	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>385.884</b>	<b>374.401</b>	<b>6.110</b>	<b>3.843</b>	<b>498</b>	<b>363</b>	<b>669</b>

Neben Einzelwertberichtigungen erfolgten auch Portfoliowertberichtigungen. Diese Wertberichtigungen 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 Finanzierung/Cash-Management überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können. Zusätzlich bestehen Kreditlinien bzw. Kontokorrente in Höhe von rund 15,89 Mio. EUR, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können. Die Kreditlinien bestehen zu etwa einem Drittel aus einem besicherten und zu zwei Drittel aus einem unbesicherten Teil. Im Fall von Immobilienabverkäufen reduziert sich der besicherte Teil der Kreditlinie.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegendem Zeitwert des GSW-Konzerns ersichtlich.

Art der finanziellen Verbindlichkeiten (in TEUR) 31.12.2009	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre
Nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten	1.641.094	68.157	1.215.858	923.141
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	40.458	40.211	247	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.096	1.200	896	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	15.857	10.976	8.109	-2.405
<b>Summe</b>	<b>1.699.505</b>	<b>120.544</b>	<b>1.225.110</b>	<b>920.736</b>

Art der finanziellen Verbindlichkeiten (in TEUR) 31.12.2008	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre
Nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten	1.675.632	77.871	1.215.930	999.292
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	32.686	32.405	282	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.997	1.132	865	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	10.241	2.628	7.705	588
<b>Summe</b>	<b>1.720.556</b>	<b>114.036</b>	<b>1.224.782</b>	<b>999.880</b>

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 6.214 (2008: TEUR 6.812), welche der Restlaufzeit bis 1 Jahr zuzuordnen sind.

In einigen Darlehensverträgen der GSW wurden Financial Covenants vereinbart, deren Inhalte in der folgenden Übersicht beschrieben sind:

Loan to Value (LTV)	Zeigt das Verhältnis zwischen ausstehendem Kreditbetrag und Marktwert des jeweiligen Portfolios
Loan to Rent (LTR)	Zeigt das Verhältnis zwischen ausstehendem Kreditbetrag und Nettomieterlösen (nach Bewirtschaftungskosten) des jeweiligen Portfolios
Interest Coverage Ratio (ICR)	Zeigt das Verhältnis zwischen Nettomieterlösen (nach Bewirtschaftungskosten) und Zinsaufwand des jeweiligen Portfolios
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	Zeigt das Verhältnis zwischen Nettomieterlösen (nach Bewirtschaftungskosten) und Kapitaldienst des jeweiligen Portfolios
Leerstandsquote	Zeigt das Verhältnis zwischen leerstehenden Einheiten und vermietbaren Einheiten des jeweiligen Portfolios

Bei Nichteinhaltung von Covenants hat die GSW die Möglichkeit zur Heilung der Verstöße. Werden die Verstöße nicht geheilt kann dies ein Kündigungsrecht der Bank verursachen.

Per 31.12.2009 wurde in einem Fall der im Kreditvertrag festgelegte Covenant nicht vollständig erfüllt. Mit der beteiligten Bank wurde dahingehend Einigung erzielt, dass ein Kontoguthaben i. H. v. 2,8 Mio. EUR verpfändet wurde und somit der Verstoß als geheilt gilt.

#### (d) Marktrisiken (Zinsrisiken)

Die GSW 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 Cash-Flow-Risiko (Stromgrößenbetrachtung) auftreten.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für den GSW-Konzern die Eigenkapital- und GuV-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/-50 BP betrachtet. Die Cash-Flow-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 durch den GSW-Konzern selektiv für bestimmte Finanzierungen derivative Finanzinstrumente 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. Der Abschluss von Derivaten darf nur mit Banken erstklassiger Bonität erfolgen.

Im Jahr 2009 wurde ein Swap über 2.900.000 EUR abgeschlossen, der der Absicherung eines Darlehens der GSW Immobilien GmbH dient. Der Swap hat eine Laufzeit von fünf Jahren und endet am 31.03.2014.

In der GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH wurde der bestehende Cap mit dem Vertragspartner ABN Amro zum 01.07.2009 gekündigt und durch einen Swap über 105.000.000 EUR

ersetzt. Dieser Swap endet am 31.03.2018 und wurde damit der Laufzeit des Grundgeschäfts angepasst.

Beide Swaps befinden sich nicht im Hedge Accounting, da der Tilgungsrhythmus von Grund- und Sicherungsgeschäft nicht übereinstimmen. Bei beiden Grundgeschäften werden lediglich Sondertilgungen im Falle von Objektverkäufen fällig, während für die Swaps eine regelmäßige Amortisierung über die gesamte Laufzeit vereinbart wurde. Dadurch waren beide Sicherungsbeziehungen zum jeweiligen Designationszeitpunkt ineffektiv.

Der für die GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG im Jahr 2008 abgeschlossene Cap wurde zum 01.07.2009 ins Hedge Accounting übernommen, da zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen für die Aufnahme ins Hedge Accounting gegeben waren.

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente zu spekulativen Zwecken eingesetzt.

Zum 31.12.2009 befanden sich folgende derivativen Finanzinstrumente im Bestand:

Anzahl	Nominalwerte TEUR	Strikesätze	FV per 31.12.2009 TEUR
9 Zinsswaps	314.592	2,78% bis 4,80%	-15.857
2 Caps	905.348	3,77% bis 4,27%	429

Die im Rahmen des Cash Flow Hedge Accounting gesicherten Cash Flows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2010 bis 2020 anfallen und zeitgleich die Gewinn- und Verlustrechnung berühren.

In 2009 wurden im Rahmen des Hedge Accounting keine Ineffektivitäten 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 Implikationen (TEUR)	2009
Anfangsbestand per 01.01.2009	-17
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	-4.254
Auflösung aus Eigenkapital in die GuV	-8.320
<b>Endbestand per 31.12.2009</b>	<b>-12.591</b>

Eigenkapital- und GuV Implikationen (TEUR)	2008
Anfangsbestand per 01.01.2008	13.752
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	0
Auflösung aus Eigenkapital in die GuV	-1.190
Auflösung aus Eigenkapital zu Anschaffungskosten / Buchwerten	-12.579
<b>Endbestand per 31.12.2008</b>	<b>-17</b>

IFRS 7 verlangt im Rahmen der Darstellung zu Markrisiken 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 2009:

Finanzinstrument (in TEUR)	Eigenkapitaleffekt		GuV-Effekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
<b>Originäre Finanzinstrumente (festverzinslich)</b>				
AfS-Papiere (festverzinslich)	-8	8		
FVTPL-Instrumente (festverzinslich)				
<b>Originäre Finanzinstrumente (variabler Zins)</b>				
Ausleihungen / Darlehen				
Wertpapiere HtM				
Erhaltene Darlehen			-5.104	5.104
AfS-Papiere (variabel verzinslich)				
FVTPL-Instrumente (variabel verzinslich)				
Flüssige Mittel (variabel verzinslich)			201	-201
<b>Derivative Finanzinstrumente &amp; Hedge Beziehungen</b>				
Freistehende Derivate			2.346	-2.166
Cash Flow Hedges	4.515	-2.311	725	-236
Summe	4.507	-2.303	-1.832	2.501

Sensitivitäten 2008:

Finanzinstrument (in TEUR)	Eigenkapitaleffekt		GuV-Effekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
<b>Originäre Finanzinstrumente (festverzinslich)</b>				
AfS-Papiere (festverzinslich)				
FVTPL-Instrumente (festverzinslich)				
<b>Originäre Finanzinstrumente (variabler Zins)</b>				
Ausleihungen / Darlehen				
Wertpapiere HtM				
Erhaltene Darlehen			-353	353
AfS-Papiere (variabel verzinslich)				
FVTPL-Instrumente (variabel verzinslich)				
Flüssige Mittel (variabel verzinslich)			13	-13
<b>Derivative Finanzinstrumente &amp; Hedge Beziehungen</b>				
Freistehende Derivate			2.435	-1.429
Cash Flow Hedges	4.865	-4.716	8	-4
Summe	4.865	-4.716	2.103	-1.093

**(34) WESENTLICHE TOCHTERUNTERNEHMEN**

Zum 31. Dezember 2009 bestehen die folgenden wesentlichen Tochterunternehmen:

	<b>Konzernanteil</b>
<b>Tochtergesellschaften</b>	
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100%
GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin	100%
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100%
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100%
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100%
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100%
Wohnwert Versicherungsagentur GmbH, Berlin	100%
GSW Grundbesitz GmbH&Co. KG, Berlin	100%
GSW Immobilien Beteiligungs GmbH, Berlin	100%
Facilita Berlin GmbH , Berlin (ab 24.07.2008)	100%
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	99,6%
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH&Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin	94,9%
GSW Immobilien GmbH&Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,0%
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH&Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,1%

Für folgende Unternehmen wurden die Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB bzw. des § 264b HGB angewandt:

- GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin
- GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin
- Wohnwert Versicherungsagentur GmbH, Berlin
- GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin
- Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin.
- Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin
- GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin
- GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin
- GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG. Berlin

Nach den Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB und des § 264b HGB darf die Gesellschaft auf die Aufstellung und Offenlegung eines Jahresabschlusses verzichten, wenn diese Gesellschaften in den Konzernabschluss der Mutter einbezogen werden und die Muttergesellschaft zur Verlustübernahme verpflichtet ist. Darüber haben die Gesellschafter einen Beschluss zu fassen und diesen im elektronischen Bundesanzeiger zu veröffentlichen.

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes der GSW wird gemäß § 313 HGB im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

**(35) 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 Gesellschafter W2001 Capitol B.V. und Lekkum Holding B.V., die durch Whitehall bzw. Cerberus beherrschten Unternehmen, die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates der GSW 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 zum Erwerberkonsortium von Whitehall und Cerberus**

Im Geschäftsjahr 2009 bestanden die folgenden Geschäftsbeziehungen mit dem Konsortium von Whitehall und Cerberus sowie den anderen durch Whitehall bzw. Cerberus beherrschten bzw. maßgeblich beeinflussten Unternehmen:

<b>Bilanz (in TEUR)</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Finanzforderungen gegen Gesellschafter	0	358.240
<b>Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Zinserträge	18.406	35.626

Mit Datum vom 01.07.2009 wurden die an die Gesellschafter ausgereichten Finanzforderungen vollständig zurückbezahlt. Die Gesellschafterdarlehen wurden zum 12-Monats-Euribor + 5,5% verzinst.

**(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 31.12.2009 unterhält die GSW-Gruppe keine Beziehungen zu assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen:

<b>Bilanz (in TEUR)</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Forderungen gegen Joint Ventures	0	0
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0
<b>Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Umsatzerlöse Joint Ventures	0	428
Umsatzkosten Joint Ventures	0	3.336
Zinsaufwendungen Joint Ventures	0	0
Umsatzerlöse assoziierte Unternehmen	0	92
Sonstige Umsatzkosten assoziierte Unternehmen	0	4.331

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen werden zu Bedingungen wie unter fremden Dritten üblich abgeschlossen.

**(d) Beziehungen zu nahestehende Personen**

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung der GSW betragen in 2009 TEUR 1.815 (2008: TEUR 1.863). Davon entfallen TEUR 945 (2008: TEUR 1.169) auf fixe Bestandteile sowie TEUR 870 (2008: TEUR 694) auf variable Bestandteile. Im Jahr 2009 wurden keine Leistungen aufgrund der Beendigung von Arbeitsverhältnissen gezahlt (2008: TEUR 0).

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen belaufen sich auf TEUR 171 (2008: TEUR 56). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen sind TEUR 2.029 (2008: TEUR 2.087) zurückgestellt.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen im Geschäftsjahr 2009 TEUR 21 (2008: TEUR 18,4).

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Konzern umfasste im Jahr 2009:

	<b>Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten</b>
Prokuristen	1
Angestellte	437
Gewerbliche Mitarbeiter	87
Hausmeister/Hauswarte	109
<b>Summe</b>	<b>634</b>

**(36) HAFTUNGSVERHÄLTNISSE**

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

<i>TEUR</i>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Garantieerklärungen	6.214	6.812
Grundsschulden	10.635	10.635
Bürgschaften	0	0
Sonstige Verpflichtungen	2.068	0

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 Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung stehende Immobilien bis auf wenige Ausnahmen als Sicherheit zur Verfügung gestellt.

**(37) SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Künftige Zahlungen in "operating leases"	25.400	30.634
Bestellobligo für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und Sachanlagen	1	0

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus unkündbaren "operating leases" gliedern sich wie folgt auf:

<i>TEUR</i>	<b>Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>	<b>Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren</b>	<b>Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren</b>
31.12.2009	5.180	17.214	3.006
31.12.2008	5.235	18.375	7.024

**(38) AUFSICHTSRAT UND GESCHÄFTSFÜHRUNG**

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

Herr Dr. Jochen Scharpe	Vorsitzender, Diplom-Kaufmann, München
Herr Prof. Dr. Frank Richter	Stellvertretender Vorsitzender, Vice President bei Goldman Sachs & Co. OHG, Frankfurt
Herr Thomas Wiegand	Managing Director bei Cerberus Global Investments Advisors, LLC, KN Baarn (seit 3/2009)
Herr Thomas R. Arnold	Managing Director bei Cerberus Real Estate Capital Management LLC, New York (bis 3/2009)
Herr Thomas E. Wagner	Managing Director bei Cerberus Real Estate Capital Management LLC, New York
Herr Dr. Reinhard Baumgarten	Abteilungsleiter Vermögen in der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin
Herr Chris Nelson	Director of Investment Management bei Archon Group Deutschland GmbH, Berlin (bis 9/2009)
Herr Christ Stallsworth	Immobilienberater bei Archon Group Deutschland GmbH, Düsseldorf (seit 9/2009)
Herr Michael Günther	Vertreter der Arbeitnehmer, Kaufmännischer Angestellter bei GSW Immobilien GmbH, Berlin (bis 9/2009)
Herr Helmut Mencke	Vertreter der Arbeitnehmer, Kaufmännischer Angestellter bei GSW Immobilien GmbH, Berlin (bis 9/2009)
Herr Ralf Wittig	Vertreter der Arbeitnehmer, Gewerblicher Arbeitnehmer bei FACILITA BERLIN GmbH, Berlin (bis 8/2009)
Herr Wolfgang Schwindt	Vertreter der leitenden Angestellten, Leiter Vermietung bei GSW Immobilien GmbH, Berlin (seit 9/2009)
Herr Sascha Burucker	Vertreter der Arbeitnehmer, Regional Asset Manager bei GSW Immobilien GmbH, Berlin (seit 9/2009)
Frau Veronique Frede	Vertreterin der Arbeitnehmer, Kaufmännische Angestellte bei GSW Immobilien GmbH, Berlin (seit 9/2009)

Die Geschäftsführung der GSW im Geschäftsjahr 2009 setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Thomas Zinnöcker (Vorsitzender der Geschäftsführung - CEO), Diplom-Kaufmann  
Herr Jörg Schwagenscheidt (Operative Geschäftsführung – COO), Immobilienökonom  
Herr Andreas Segal (Kaufmännische Geschäftsführung – CFO), Jurist

Die Bezüge der Geschäftsführung sowie des Aufsichtsrates werden in Ziffer (34)(d) dargestellt.

**(39) EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Mit dem Datum vom 04.01.2010 wurde der Beschluss auf Erhöhung des Stammkapitals der GSW Immobilien GmbH von 10 Mio. EUR nunmehr auf 35 Mio. EUR in das Handelsregister eingetragen. Die Erhöhung erfolgte durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus Gesellschaftsmitteln. Im Rahmen grundsätzlicher strategischer Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft prüft die GSW die Kapitalmarktfähigkeit.

Berlin, den 17. März 2010

GSW Immobilien GmbH

Thomas Zinnöcker

Jörg Schwagenscheidt

Andreas Segal

**GSW Immobilien GmbH, Berlin**  
**Konzern-Anlagenpiegel**  
**Entwicklung der Immateriellen Vermögenswerte**

2009 in TEUR	Veränderung des Kons.- Kreises		Anschaffungs- oder Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen				Buchwert						
	01.01.2009	Veränderung des Kons.- Kreises	Zugang	Umbuchungen	Abgang	Umbuchung gem. IFRS 5	31.12.2009	01.01.2009	Veränderung des Kons.- Kreises	Anpassung Zeitwert	Abschrei- bungen	Abgänge	Umbuchung gem. IFRS 5	31.12.2009	31.12.2008	
Erworbene immaterielle Vermögenswerte	4.109	0	61	0	-52	0	4.117	-1.187	0	0	-698	48	0	-1.837	2.281	2.922
Summe	4.109	0	61	0	-52	0	4.117	-1.187	0	0	-698	48	0	-1.837	2.281	2.922

**GSW Immobilien GmbH, Berlin**  
**Konzern-Anlagenspiegel**  
**Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Sachanlagen**

2009 in TEUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen / Zeitwerteffekte				Buchwert							
	01.01.2009	Veränderung des Kons- Kreises	Zugang	Umbuch- ungen Abgang	31.12.2009	Umbuchung gem. IFRS 5	Abgang	31.12.2009	Umbuchung gem. IFRS 5	31.12.2009	31.12.2008					
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.104.728	0	11.664	0	-14.658	-19.075	2.082.658	379.941	0	129.148	0	-4.406	502.624	-2.059	2.585.281	2.484.668
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	828	0	0	0	0	0	828	77	0	-57	-58	0	-38	0	790	905
Technische Anlagen und Maschinen	3.635	0	0	0	-6	0	3.629	-2.727	0	0	-383	4	-3.106	0	523	908
Anderere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	832	0	73	0	-15	0	891	-463	0	0	-121	14	-569	0	321	369
Sachanlagen aus finance lease	2.764	0	118	0	0	0	2.882	-801	0	0	-491	0	-1.292	0	1.590	1.963
Summe	2.112.785	0	11.855	0	-14.679	-19.075	2.090.886	376.027	0	129.091	-1.053	-4.388	487.619	-2.059	2.588.505	2.488.812

Nicht im Anlagenspiegel enthalten sind die geringstwertigen Wirtschaftsgüter ( Anschaffungskosten < EUR 150,00 ) in Höhe von TEUR 35 ( 2008 : TEUR 18 )

**GSW Immobilien GmbH, Berlin**  
**Konzern-Anlagespiegel**  
**Entwicklung der Immateriellen Vermögenswerte**

2008	Veränderung des Kons.-Kreises		Anschaffungs- oder Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen				Buchwert				
	01.01.2008	Veränderung des Kons.-Kreises	Zugang	Umbuchungen	Abgang	Umbuchung gem. IFRS 5	31.12.2008	01.01.2008	Anpassung Zeitwert	Abschreibungen	Abgänge	Umbuchung gem. IFRS 5	31.12.2008	01.01.2008
Erworbene immaterielle Vermögenswerte	1.516	0	2.609	0	-17	0	4.109	-549	0	-654	16	0	-1.187	968
Summe	1.516	0	2.609	0	-17	0	4.109	-549	0	-654	16	0	-1.187	968

**GSW Immobilien Gmbh, Berlin**  
**Konzern-Anlagespiegel**  
**Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Sachanlagen**

2008 in TEUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerteffekte				Buchwert							
	01.01.2008	Veränderung des Kons- kreises	Zugang	Umbuch- ungen	Abgang	Umbuchung gem. IFRS 5	31.12.2008	01.01.2008	Anpassung Zeitwert	Zuschrei- bungen	Abgänge	Anpassung Zeitwert	Umbuchung gem. IFRS 5	31.12.2008	01.01.2008	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.104.263	0	23.122	0	-15.848	-6.809	2.104.728	327.240	57.492	0	-5.454	0	663	379.941	2.484.668	2.431.503
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	828	0	0	0	0	0	828	76	59	-58	0	0	0	77	905	903
Technische Anlagen und Maschinen	3.643	0	0	0	-8	0	3.635	-2.177	0	-555	5	0	0	-2.727	908	1.466
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.245	70	155	0	-1.639	0	832	-1.022	0	-350	921	0	0	-463	369	1.223
Sachanlagen aus finance lease	2.059	0	665	0	0	0	2.764	-346	0	-455	0	0	0	-801	1.963	1.753
Summe	2.113.077	70	23.942	0	-17.496	-6.809	2.112.785	323.771	57.552	-1.419	-4.528	0	663	376.027	2.488.812	2.436.849