



GSW Immobilien AG Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

INHALTSVERZEICHNIS

I. Lagebericht 2010

II. Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

3. Anhang 2010

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitspiegel

LAGEBERICHT der GSW Immobilien AG, Berlin für das Geschäftsjahr 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	2
1.1. Einleitung	2
1.2. Entwicklung in Deutschland	2
1.3. Wirtschaftsstandort Berlin	2
1.4. Deutscher Wohnungsmarkt	3
1.5. Gesamtwirtschaftliche Situation in Berlin	3
2. Unternehmensstrategie	4
3. Unternehmenssteuerung	4
4. Geschäftsentwicklung	5
5. Erläuterungen zu Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	6
5.1. Ertragslage	6
5.2. Finanzlage	7
5.3. Vermögenslage	8
6. Nachtragsbericht	9
7. Risiko- und Chancenbericht	9
7.1. Risikomanagement	9
7.2. Risikobericht	11
7.3. Chancenbericht	14
8. Compliance	14
9. Personal und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	14
10. Umweltschutz	15
11. Prognosebericht	15

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. EINLEITUNG

Die GSW Immobilien AG (im folgenden: „GSW“ zählt mit ihren Tochterunternehmen zu den größten Immobilienunternehmen im Land Berlin, deren Schwerpunkt bei der Verwaltung von Wohnimmobilien sowie dem Halten von Beteiligungen liegt.

Im März 2010 wurde die GSW Immobilien GmbH, Berlin in die GSW Immobilien AG, Berlin umgewandelt.

Unsere Geschäftstätigkeiten sind auf Deutschland begrenzt – der Immobilienbestand liegt fast ausschließlich in Berlin. Die GSW Immobilien AG wird beeinflusst von einer Vielzahl von Faktoren, insbesondere der demographischen, politischen und wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland.

1.2. ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

Mit einer Einwohnerzahl von circa 81,7 Millionen und einem Bruttoinlandsprodukt in Höhe von 2,5 Billionen Euro im Jahr 2010, hat Deutschland die größte Bevölkerung und Wirtschaft der EU-Länder. Trotz des starken Rücklaufs des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 4,7% im Jahr 2009 aufgrund der schwersten Finanz- und Wirtschaftskrise seit dem II. Weltkrieg hat sich Deutschlands Wirtschaft im Jahr 2010 beeindruckend schnell erholt und das BIP ist um 3,6% gestiegen. Dies ist der größte Anstieg seit der Wiedervereinigung Deutschlands im Jahr 1990. Im Vergleich hierzu ist das BIP in den Ländern der Währungsunion im Jahr 2009 um 4,1% gesunken und hat sich im Jahr 2010 um nur 1,7% erholt¹. Für die Jahre 2011 sowie 2012 wird eine weitere positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft mit einem Zuwachs des BIP um 2,0% in 2011 und um 1,4% in 2012 erwartet.² Im Dezember 2010 waren circa 3,0 Millionen Menschen in Deutschland arbeitslos, das sind 7,9% weniger als im Dezember 2009.³

Im Dezember 2010 lag der Anstieg des Verbraucherpreisindizes in Deutschland bei 1,7% und lag damit erheblich über dem Anstieg von 0,9% in 2009.

1.3. WIRTSCHAFTSSTANDORT BERLIN

Berlins BIP lag 2009 bei 90,1 Milliarden Euro und stieg um 1,7% im Vergleich zu 2008, indem es bei 88,6 Milliarden Euro lag. Auf Grundlage der Preisanpassung bedeutet dies eine Verringerung von 0,7% von 2008 auf 2009⁴.

Im Dezember 2010 betrug die Arbeitslosenrate in Berlin 12,8% mit 218.697 Menschen ohne Arbeit, dies bedeutet ein Rückgang von 3,8% bzw. 8.670 Menschen im Vergleich zu Dezember 2009 mit 13,5% bzw. 227.367 Menschen.⁵

Im Dezember 2010 betrug der Zuwachs des Verbraucherindizes in Berlin 1,7% im Vergleich zum Vorjahr von 1,2%.⁶ Das verfügbare Haushaltseinkommen pro Kopf stieg um 2,4% von 15.369 Euro in 2007 auf 15.736 Euro in 2008 und war somit im Betrachtungszeitraum 17% niedriger im Vergleich zur Bundesrepublik Deutschland.

Berlin ist ein Touristenzentrum mit circa 18,9 Millionen Übernachtungen in 2009⁷. Zudem sind viele Unternehmen und Institutionen nach Berlin umgezogen oder haben dies vor und bieten somit neue Facharbeitsplätze an. Dies steht insbesondere im Zusammenhang mit dem erwarteten Aufschwung durch den neuen Flughafen Berlin-Brandenburg International (BBI), welcher 2012 den Betrieb aufnehmen soll.

1 Vgl.: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Statistisches Jahrbuch 2008, 2009 und 2010

2 Vgl.: DB Research Economic Research Bureau Frankfurt, Ausblick, 20.01.2011

3 Vgl.: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktstatistik Arbeitsmarkt nach Ländern und Monatsberichte, 2005 bis 2010

4 Vgl.: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Statistisches Jahrbuch 2008, 2009 und 2010

5 Vgl.: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktstatistik Arbeitsmarkt nach Ländern und Monatsberichte, 2005 bis 2010

6 Vgl.: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, www.statistik-berlin-brandenburg.de, Statistische Berichte 2008, 2009 and 2010

7 Vgl.: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, www.statistik-berlin-brandenburg.de, Statistische Berichte 2008, 2009 and 2010

1.4. DEUTSCHER WOHNUNGSMARKT

Im Jahr 2009 gab es circa 40,2 Millionen Wohnungen in Deutschland, welche eine Gesamtnutzfläche von circa 3,5 Milliarden Quadratmeter ausmachen. Die Anzahl von Wohnungen in Neubauten fiel um circa 42% von 236.088 in 2003 auf 136.518 in 2009⁸.

Im Gegensatz zu dieser Entwicklung stieg die Anzahl von Haushalten in Deutschland um 3,2% von 38,9 Millionen in 2003 auf circa 40,2 Millionen in 2009.⁹ Es wird erwartet, dass diese Zahl um weitere 3,0% von 2010 auf 2025 steigen wird.¹⁰ Die Leerstandquote in Wohngebäuden in Deutschland in 2007 lag bei 3,7%.¹¹

Die letzten Immobilieneigentümerdaten von 2006 zeigen auf, dass circa 41,6% der Wohnungen in Deutschland Eigentumswohnungen waren.¹²

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Deutschland stieg um 11,6% zwischen 2000 und 2010.¹³

1.5. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SITUATION IN BERLIN

Berlin hat den größten Mietwohnungsmarkt in Deutschland mit circa 1,9 Millionen Wohnungen in 2009, welche eine Gesamtwohnfläche von circa 134 Millionen m² ausmachen.¹⁴

Zwischen 2000 und 2009 sank die Anzahl von neu erbauten Wohnungen in Berlin um 61% von 7.280 in 2000 auf 2.833 in 2009.¹⁵

Im Gegensatz dazu stieg die Anzahl von Haushalten in Berlin um 9,1% von 1,82 Millionen in 2000 auf circa 1,99 Millionen in 2009.¹⁶

Das Wachsen der Anzahl von Haushalten übersteigt die neu gebauten Wohnungen. Die letzten Immobilieneigentümerdaten von 2006 zeigen auf, dass circa 14,1% der Wohnungen in Berlin Eigentumswohnungen waren. Das ist erheblich unter dem deutschen Durchschnitt von 41,6% im Jahr 2006. Die Hauptursache hierfür war die langfristige Verfügbarkeit von Wohnimmobilien zur Miete in Berlin.¹⁷ Nichtsdestotrotz wird erwartet, dass die Quote von Wohnungseigentümern in Berlin auf 16,4% bis 2025 steigen wird.¹⁸

Laut des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen lag die Leerstandsrate bei deren Mitgliedern bei 3,9% in 2008 und ist weiter um 0,5% auf 3,4% gesunken in 2009.¹⁹

Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Berliner Mietspiegels in Berlin stieg um circa 15,6% zwischen 2000 und 2010.²⁰ und ist insgesamt um 1,7% von 4,75 Euro pro m² in 2007 auf 4,83 Euro pro m² in 2009 gestiegen.²¹ Die Höhe der Nettokaltmiete hängt von dem Standort, Größe, Alter und Ausstattung der Wohnung ab. Laut eines Berichtes des Verbandes der Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Portfolien der Mitglieder in Berlin insgesamt bei 4,79 Euro pro m² in 2009.²²

8 Vgl.: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Statistisches Jahrbuch 2008, 2009 und 2010

9 Vgl.: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Statistisches Jahrbuch 2008, 2009 und 2010

10 Vgl.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Wohnungsmärkte im Wandel – Wohnungsmarktprognose 2025, 2010

11 Vgl.: CB Richard Ellis, Special Report, Residential Market Germany, 2008

12 Vgl.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Wohnungsmärkte im Wandel – Wohnungsmarktprognose 2025, 2010

13 Vgl.: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Statistisches Jahrbuch 2008, 2009 und 2010

14 Vgl.: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Statistisches Jahrbuch 2008, 2009 und 2010

15 Vgl.: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, www.statistik-berlin-brandenburg.de, Statistische Berichte 2008, 2009 and 2010

16 Vgl.: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, www.statistik-berlin-brandenburg.de, Statistische Berichte 2008, 2009 and 2010

17 Vgl.: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Statistisches Jahrbuch 2008, 2009 und 2010

18 Vgl.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Wohnungsmärkte im Wandel – Wohnungsmarktprognose 2025, 2010

19 Vgl.: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Leerstände 2005-2010

20 Vgl.: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, www.statistik-berlin-brandenburg.de, Statistische Berichte 2008, 2009 and 2010

21 Vgl.: Mietspiegel Berlin 2009

22 Vgl.: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Markt Monitor, 2005 bis 2010

Die durchschnittliche Angebotsmiete (Median) für Bestandsimmobilien in Berlin lag im Jahr 2010 bei 6,11 €/m². Dies entspricht einem Anstieg von 4,5% im Vergleich zu 2009 (5,85 €/m²).²³

2. UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Die GSW hat nachfolgende strategische Unternehmensziele:

nachhaltiges Streben nach

- Positionierung als führendes Wohnungsunternehmen in Berlin
- Wertorientierung im Portfolio- und Asset Management
- Effizienz und Kundenorientierung im Property Management
- intelligenten und rentablen Investitionen in den eigenen Immobilienbestand
- selektiven opportunistischen Wohnungsverkäufen sowie
- gezieltem und preisadäquatem Erwerb neuer Bestände mit Entwicklungs- und Ertragsperspektive bei lediglich geringfügiger Steigerung der Verwaltungskosten.

Dabei beabsichtigen wir, unseren Tätigkeitsschwerpunkt weiterhin auf Berlin zu konzentrieren und unsere lokale Marktposition insbesondere durch Akquisitionen nachhaltig zu stärken.

Wir sind der Auffassung, dass der Wohnimmobilienmarkt in Berlin weiterhin und verstärkt von den aktuellen demografischen Tendenzen profitieren wird – insbesondere Zunahme der Haushaltszahl bei Stagnation im Mietwohnungsneubau. Ein zusätzlich positiver Effekt wird sich durch die weitere Ausdifferenzierung der Angebots- und Nachfragestruktur einstellen. Wir versorgen breite Bevölkerungsschichten mit mittleren bis geringen Einkommen. Diese Nachfragergruppe wird in den nächsten Jahren tendenziell an Bedeutung gewinnen

3. UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Die Geschäftsprozesse des GSW werden vom Vorstand und Management der GSW zentral initiiert und gesteuert. Dabei werden sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Ziele zur Steuerung und Erfolgsmessung herangezogen. Die finanziellen Ziele wurden für die GSW in 2010 insbesondere anhand der Kennzahlen "Operative Cash Performance" (OCP) und am IFRS-Ergebnis ohne Bewertungseffekte gemessen. Während die 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 IFRS-Ergebnis die Performance des Unternehmens, 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.

23 Vgl.: CBRE/GSW Wohnungsmarktreport 2011

4. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die GSW verfügt über ein Portfolio von 13.067 eigenen Wohneinheiten und 457 Gewerbeeinheiten zur Vermietung und eine eigengenutzte Gewerbeeinheit sowie über 3.124 Garagen/Stellplätze. Darüber hinaus bewirtschaftet die GSW 75 Wohnungen einer Tochtergesellschaft.

Durch eine hohe Zahl an Vermietungen konnte der Wohnungsleerstand in Höhe von 5,6 % per 31.12.2009 in dem von uns bewirtschafteten Bestand auf einen Wert von 5,2 % per 31.12.2010 gesenkt werden. Damit lag auch in 2010 die Anzahl der Neuvermietungen über der Anzahl der Kündigungen.

Im Jahresdurchschnitt stieg die durchschnittliche Bestandsmiete je Quadratmeter für die vermieteten Wohnungen der GSW im Jahr 2009 von 5,09 €/m² um 1,4% auf 5,16 €/m². In einer Stichtagsbetrachtung erhöht sich damit die durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,13 €/m² Wohnfläche/mtl. per 31.12.2009 um 1,2 % auf 5,19 €/m² Wohnfläche/mtl. per 31.12.2010.

Das Unternehmen nutzt systematisch Mieterhöhungs-Spielräume unter Berücksichtigung der erzielbaren Miethöhe.

Die Rahmenbedingungen der Berliner und Brandenburgischen Immobilienwirtschaft werden von der GSW intensiv beobachtet. Die gemeinsam mit CBRE erstellten Erhebungen über den Berliner Wohnungsmarkt gewährleisteten ein frühzeitiges Erkennen der Trends und Entwicklungen und damit der Chancen und Risiken des eigenen Bestandes. So wird zum Beispiel eine Zunahme der Haushalte durch veränderte Lebensstile prognostiziert, was in Kombination mit einer seit Jahren geringen Neubautätigkeit zu einer Verknappung des Angebotes auf dem Wohnungsmarkt führen wird und somit eine Chance für die GSW Bestände darstellt.

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich in allen Berliner Bezirken mit Ausnahme des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Mit ca. 13.000 Wohnungen ist die GSW breit risikodiversifiziert. Schwerpunkte bilden mit einem Portfolioanteil von rd. 22% der Bezirk Steglitz-Zehlendorf und mit rd. 19% der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete des Portfolios lag per 31.12.2010 bei 5,19 €/m². Im Vergleich liegt die im Rahmen unserer Immobilienbewertung extern ermittelte durchschnittliche Marktmiete bei 5,36 €/m² und indiziert somit Entwicklungsspielräume nach oben. Weitere Mietpotenziale im preisfreien Segment werden mit der Veröffentlichung des Berliner Mietspiegels 2011 erwartet. Für die heute noch preisgebundenen Objekte bestehen aktuell Überlegungen der Berliner Senatsverwaltung die Mietpreisgestaltung anzupassen. Die Auswirkungen dieser Anpassung sind aktuell aufgrund des Diskussionsstandes nicht bewertbar.

Mit rund 87% sanierten bzw. teilsanierten Beständen positioniert sich das Portfolio gut im Berliner Markt. Durch gezielte Investitionen sowohl in die Gebäudesubstanz als auch in den Ausstattungsstandard der Wohnungen wird die langfristige Vermietbarkeit des Immobilienbestandes und die Attraktivität des Wohnungsangebotes gestärkt.

Zusätzlich arbeitet die GSW eng mit dem Quartiersmanagement des Projektes "Soziale Stadt" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zusammen und kooperiert mit zahlreichen Nachbarschafts- und Stadtteilzentren.

Die GSW sieht in diesen Aktivitäten eine Chance, das Image des Unternehmens zu stärken und die Mieterzufriedenheit weiter zu verbessern.

Die Wertentwicklung der GSW Immobilienbestände in 2010 war leicht positiv. Bei vergleichbaren Rahmenbedingungen des Berlin-Brandenburgischen Immobilienmarktes kann auch in Zukunft von stabilen Marktwerten ausgegangen werden.

Im Rahmen ihrer Verkaufsstrategie verkaufte die GSW im Geschäftsjahr 2010 182 Einheiten vorwiegend an Eigennutzer und Kapitalanleger.

5. ERLÄUTERUNG ZU ERTRAGS-, FINANZ- und VERMÖGENSLAGE

5.1. ERTRAGSLAGE

Ausgewählte Posten der Gewinn und Verlustrechnung:

	2010		2009	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen	112.670	96,2	127.359	95,1
Betriebliche Erträge	4.399	3,8	6.575	4,9
	117.069	100,0	133.934	100,0
Materialaufwand	73.373	62,7	80.860	60,4
Personalaufwand	18.280	15,6	20.229	15,1
Planm. Abschreibungen	14.141	12,1	15.201	11,3
Betriebliche Aufwendungen	26.320	22,5	26.130	19,5
Betriebsergebnis	-15.044	-12,9	-8.486	-6,3
Finanzergebnis	21.487	18,4	-2.867	-2,1
Neutrales Ergebnis	10.407	8,9	592	0,4
Jahresergebnis	16.849	14,4	-10.760	-8,0

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2010	2009
	T€	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	14.290	3.204
Steuererstattungen Vorjahre	0	1
Erträge aus Zuschreibungen	8.464	43.999
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	96	616
Außerplanmäßige Abschreibungen	-12.444	-47.228
	10.407	592

Für das Jahr 2010 ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 16,9 Mio. €.

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

Im laufenden Jahr verringerten sich die Umsatzerlöse maßgeblich durch die Aufhebung der Generalmietverträge mit zwei Fondsgesellschaften sowie durch den Rückgang der Umsatzerlöse aus Verkäufen bei überproportional gesunkenen Buchwertabgängen auf 112,7 Mio. € (2009: 127,4 Mio. €).

Dem Umsatzrückgang steht eine Verringerung der Materialkosten auf 73,4 Mio. € (2009: 80,9 Mio. €) gegenüber, die im Wesentlichen auf geringere Generalmietaufwendungen aufgrund der Aufhebung der Generalmietverträge sowie auf geringere Buchwertabgänge aus dem Anlagevermögen zurückzuführen ist. Gleichzeitig sind die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung leicht über das Vorjahresniveau gestiegen.

Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 26,3 Mio. € (2009: 26,1 Mio. €) sind insbesondere durch einmalige Projektkosten sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Herstellung der Kapitalmarktfähigkeit sowie der Vorbereitung einer potentiellen Inanspruchnahme des Kapitalmarktes der Gesellschaft geprägt.

Das Finanzergebnis ist im Geschäftsjahr 2010 auf 21,5 Mio. € (2009: -2,9 Mio. €) gestiegen. Der Anstieg resultiert insbesondere aus einem deutlich höheren Ergebnisbeitrag der Tochtergesellschaften. Des Weiteren profitiert die GSW in 2010 weiterhin von dem gesunkenen Zinsniveau. Die daraus resultierenden niedrigeren Zinsaufwendungen wurden durch den Rückgang der Zinserträge, im Wesentlichen bedingt durch die Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen, überkompensiert.

5.2. FINANZLAGE

Kapitalflussrechnung

	2010	2009
	T€	
Mittelfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.866	27.858
Mittelfluss aus der Investitionstätigkeit	19.974	305.659
Mittelfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-17.096	-360.631
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-1.989	-27.113
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.699	34.812
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.710	7.699

Die Veränderung des Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit resultiert aus dem Rückgang der Umsatzerlöse für Hausbewirtschaftung bzw. aus Verkauf von Grundstücken. Dieser Effekt wird noch verstärkt durch gegenüber dem Vorjahr zusätzliche bzw. erhöhte Ausgaben für Sonderprojekte.

Der verringerte Cash-Flow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Einnahmen aus Verkäufen (18,5 Mio. €) und Ausgaben für Investitionen 0,8 Mio. €).

Der Zahlungsmittelabfluss im Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit von 17,1 Mio. € ergibt sich im Wesentlichen aus der Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten.

Die Cash-Flows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit sind mit dem Vorjahr nicht vergleichbar, da das Jahr 2009 durch Sondereffekte wie Rückführung eines Gesellschafterdarlehens und Dividendenzahlungen gekennzeichnet ist.

5.3. VERMÖGENSLAGE

	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
Langfristiges Vermögen				
Anlagevermögen	1.076.788	90,5%	1.107.240	94,7%
	1.076.788	90,5%	1.107.240	94,7%
Kurzfristiges Vermögen				
Vorräte	37.357	3,1%	41.192	3,5%
Mietforderungen und Übrige Aktiva	70.226	5,9%	12.768	1,1%
Flüssige Mittel	5.710	0,5%	7.699	0,7%
	113.293	9,5%	61.658	5,3%
	1.190.081	100,0%	1.168.898	100,0%
Passiva				
Langfristige Mittel				
Eigenkapital	144.063	12,1%	120.984	10,4%
Pensionsrückstellungen	1.912	0,2%	1.671	0,1%
Kreditverbindlichkeiten	469.885	39,5%	482.379	41,3%
Übrige langfristige Mittel	29.859	2,5%	55.525	4,8%
	645.718	54,3%	660.560	56,5%
Kurz- bis Mittelfristige Mittel				
Sonstige Rückstellungen	17.869	1,5%	42.149	3,6%
Kreditverbindlichkeiten	123.938	10,4%	126.860	10,9%
Übrige Passiva	402.555	33,8%	339.330	29,0%
	544.363	45,7%	508.339	43,5%
	1.190.081	100,0%	1.168.898	100,0%

Die kurz- bis mittelfristigen Mittel enthalten alle Positionen mit einer Restlaufzeit unter fünf Jahren.

Das Bilanzvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8% bzw. 21,2 Mio. € auf 1.190,1 Mio. €. Maßgeblich hierfür ist der Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte, insbesondere der Forderungen gegen verbundene Unternehmen aufgrund von Ergebnisabführungen um 58,0 Mio. € auf 62,3 Mio. €. Dem steht ein Rückgang der Vermögenswerte im langfristigen Bereich in Höhe von 30,5 Mio. € auf 1.076,8 Mio. € gegenüber. Das Sachanlagevermögen verringerte sich durch Abgänge aufgrund von Veräußerungen sowie der zum Jahresabschluss vorgenommenen Einzelbewertung der Sachanlagen um 23,9 Mio. € auf 554,7 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2010 erfolgte mit Beschluss der Gesellschafterversammlung aus Gesellschaftsmitteln eine Erhöhung des Stammkapitals der GSW von 10 Mio. € auf nunmehr 35 Mio. €. Das positive Jah-

resergebnis in Höhe von 16,9 Mio. € führte zu einem Anstieg des Eigenkapitals auf 144,1 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich damit von 10,4% auf 12,1%.

Die Kreditverbindlichkeiten konnten durch die vertraglich vereinbarten Normaltilgung, Sondertilgung und außerplanmäßigen Tilgungen um 15,4 Mio. € verringert werden.

Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen ist im Wesentlichen auf die Auflösung von Rückstellungen aus der Nachschussverpflichtung gegenüber der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Prozessrückstellungen sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen zurückzuführen.

Die übrigen Passiva sind um 63,3 Mio. € auf 402,5 Mio € angestiegen ursächlich hierfür war im Wesentlichen ein von einer Tochtergesellschaft aufgenommenes Darlehen in Höhe von 41,5 Mio. €.

Zum Stichtag 31.12.2010 liegen keine Risiken vor, die die Vermögens- Finanz- und Ertragslage des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

6. NACHTRAGSBERICHT

Die GSW hat mit Wirkung zum 31. Januar 2011 ihre Anteile an ihrer Tochtergesellschaft BMH Berlin Mediahaus GmbH zu einem Kaufpreis von über 20 Mio. € verkauft.

Im Rahmen grundsätzlicher strategischer Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft prüft die GSW die Kapitalmarktfähigkeit.

7. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

7.1. RISIKOMANAGEMENT

Das Risikomanagementsystem der GSW ist unternehmensweit integriert, was die kontinuierliche Identifikation, Analyse und Bewertung sowie Steuerung und Kontrolle von Risiken und Chancen für

- Vermögenswerte,
- Ertragsaussichten,
- Image

der GSW auf Basis einer definierten Risikostrategie sichert. Strategische Risiken werden durch die Unternehmensziele und die Geschäftsstrategie des Unternehmens bestimmt. Operative Risiken können sich aus der Umsetzung dieser Ziele im operativen Geschäft ergeben. Der Risikoidentifizierung liegt daher in erster Linie die Planung zugrunde.

Neben der Betrachtung etwa in der Vergangenheit eingetretener Risiken liegt das besondere Augenmerk auf die ganzheitliche Sicht der Risiken und damit auf ihren zukünftigen Auswirkungen. Aus der Beantwortung und Bewertung der Fragen

- Welche Risiken können auftreten
- Mit welchem Ausmaß und mit welcher Wahrscheinlichkeit treten diese Risiken auf
- Welche Einflussmöglichkeiten auf diese Risiken bestehen für ein Unternehmen,

leitet die GSW die notwendigen Maßnahmen zur Risikominimierung ab.

Das Unternehmen nutzt hierzu u.a. 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. Ausgehend von der unternehmensweiten und bereichsinternen Planung werden sämtliche Faktoren erfasst, welche eine Abweichung von der Planung zur Folge haben können. Positive Abweichungen werden als Chance bewertet.

Negative Abweichungen sind Risiken, welche analysiert und in Bezug auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und deren quantitative Auswirkungen bewertet werden. Hierzu gehört auch die Einschätzung, ob Einzelrisiken isoliert betrachtet zwar von nachrangiger Bedeutung sind, sich jedoch in ihrem Zusammenwirken zu einer Bestandsgefährdung aggregieren können. Dabei umfasst die Berichterstattung auch Risiken aus den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren.

Dies ermöglicht eine zeitnahe Berücksichtigung von Chancen- und Risikoaspekten bei den Unternehmensentscheidungen und die Feststellung, ob die operativen Ziele realistisch sind oder eine strategische Anpassung erforderlich ist. Somit kann die Nachhaltigkeit der Geschäfts- und Risikostrategie gefördert und der Unternehmenswert gesichert und gesteigert werden.

Der Risikomanagement wird von einem Risikomanager, der dem Bereich Recht Revision zugeordnet ist begleitet. Er kann jederzeit direkten Austausch mit dem Vorstand suchen. Das Risikomanagement und das Interne Kontrollsystem sind in einem Handbuch beschrieben, dass einer jährlichen Überarbeitung unterzogen wird. 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 Risikopotenzial entsprechend kontrolliert.

Interne Entwicklungen und externe Rahmenbedingungen fordern eine fortlaufende Anpassung und Weiterentwicklung des Risikomanagements. In 2010 wurde das aktuelle Risikomanagement-Tool einer kritischen Analyse unterzogen und Ergänzungs- /Änderungsvorstellungen erarbeitet, die das Reporting über die Identifizierung der Risiken, deren Eintrittswahrscheinlichkeiten und Wechselwirkungen erleichtern und systematischer darstellen sollen. Der Risikokatalog wurde überarbeitet und zur Risikocheckliste erweitert, die Risikopotenziale weiter systematisiert. So soll erreicht werden, dass eine Kontrolle über den Erfolg der Risikostrategie bis in die entferntesten operativen Teilrisiken nachvollzogen werden kann.

Laufender Kontrolle unterzogen werden insbesondere:

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

7.2. RISIKOBERICHT

Auf Unternehmensebene können vor allem folgende Risiken auftreten:

Ausfall von Mietzahlungen: Mietausfälle und ansteigende Forderungen aus mietvertraglichen Verpflichtungen blieben 2010 im Verhältnis zu den Vorjahren relativ unverändert. Durch den Anstieg der Konjunktur und dem damit verbundenen Rückgang der Zahl der Erwerbslosen, gehen wir von einem geringeren Risiko aus. Trotzdem kann es vorkommen, dass Mieter ihre monatlichen Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen und Betriebskostennachzahlungen nicht geleistet werden. Verstärktes Monitoring der laufenden Mietforderungen und eine intensive Zusammenarbeit mit den Jobcentern und Schuldnerberatungsstellen soll Ausfällen und mietrückstandsbedingten Kündigungen vorgreifen.

Leerstand- und Vermietungsrisiko: Der Berliner Wohnungsmarkt war im Geschäftsjahr 2010 ebenso wie im vorangegangenen Jahr von einem verstärkten Nachfrageaufkommen geprägt.

Die soziodemographische Entwicklung brachte für den Wohnungsbestand der GSW durch den Zuzug von jungen Menschen, die mit der GSW ihren Wunsch nach der ersten eigenen Wohnung verwirklichten, ein sich in der Gesamtentwicklung niederschlagendes positives Ergebnis hervor.

Gleichfalls positiv wirkt für das Vermietungsergebnis der GSW die gestiegene Mobilität ihrer Mieterschaft zur Aufnahme eines Arbeitsverhältnisses. Mehr als ein Zehntel der zuziehenden Kunden im Geschäftsjahr 2010 gab als Zuzugsgrund die Nähe zum Arbeitsplatz an. Die bereits im Lagebericht zum Geschäftsjahr 2009 beschriebene Chance zur Erhöhung der Nachfrage, die aus der soziodemographischen Entwicklung ein gesteigertes Interesse an kleinen preisgünstigen Wohnungen identifizierte, verwirklichte sich im Geschäftsjahr 2010 weiter. Insbesondere ließ sich die bereits in den Vorjahren wahrgenommene Akzeptanz von Wohnprodukten einfacheren Ausstattungsstandards weiter stabilisieren.

Die sich gerade zu solchen Wohnprodukten hin ausdifferenzierende Marktsituation ließ sich zudem in einem leichten Absinken der Fluktuation messen. Diese lag im Geschäftsjahr 2010 bei 9,8 % (2009: 10,1%).

Die Leerstandsquote der GSW wurde im Jahresverlauf 2010 weiter um 0,4 Punkte von 5,6 % auf 5,2 % gesenkt. Mit dem strategischen Ziel der Steigerung von Kundenbindung und Kundenzufriedenheit begegnet die GSW dem verbleibenden Leerstand mit der Fortsetzung der Attraktivität der Lebens- und Wohnorte für Haushalte mit Kindern, Menschen, die das 50. Lebensjahr überschritten haben und so genannten Erstwohnern.

Für das Jahr 2010 ist hierbei die Kooperation mit Caritas Altenhilfe GmbH hervorzuheben, an die durch die GSW ein Seniorenwohnhaus verpachtet wurde und seither durch CAH GmbH, die über ein zielgruppenspezifisches Fach-Know How für die Zielgruppe der Senioren verfügt, betrieben wird.

Durch den zwischenzeitlich erreichten Vermietungsstand kann für die Jahre 2011 und 2012 sogar noch mit einer grundsätzlichen weiteren Senkung der Leerstandsquote gerechnet werden. Mit der fortschreitenden Erreichung des Sockelleerstandes jedoch werden die absoluten Leerstandssenkungserfolge der Vorjahre nicht mehr zu erreichen sein. Es gilt nunmehr, das in den zurück liegenden Jahren Erreichte zu stabilisieren und kontinuierlich die Qualität der Mietverhältnisse fortzuentwickeln.

Verkaufsrisiko: Im Bereich der Einzelprivatisierung besteht das Risiko, dass Investoren in andere Anlageklassen investieren und die Liquiditäts- und Vertriebsziele damit nicht erreicht werden. Die Nachfrage nach Kapitalanlagen speziell größerer Volumina steigt spürbar an. Zielobjekte sind vorwiegend Wohnanlagen mit geringem oder gar ganz ohne Gewerbeanteil und überschaubarem Renovierungs- bzw. Sanierungsaufwand. Die Erwerbergruppen sind zumeist Investorengruppen, Fonds oder Family-Offices aus dem In- oder dem europäischen Ausland mit einer sehr hohen Eigenkapitalquote.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen ist stabil und wird über einen mit einem Garantieabnahmevertrag gekoppelten Vertriebsvertrag bis inklusive 2012 ergebnismäßig abgesichert.

Personalrisiken: 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. Hierdurch besteht das Risiko, dass Mitarbeiter mit Kernkompetenzen das Unternehmen verlassen und die angestrebten Ziele nicht erreicht werden können. Mit 4,4 % bei Personaleigenkündigungen hat die Fluktuation in der GSW keine kritische Größe. 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.

IT-Risiken: Durch eine Abhängigkeit vom IT System kann es im Falle eines Totalausfalles zu Beeinträchtigungen der Geschäftsprozesse kommen. Die wesentlichen Aufgaben des Systemhauses zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der EDV-Systeme in 2010 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.

Rechtliche Risiken: Diese können entstehen aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften, der Nichtumsetzung neuer und geänderter Gesetze, der Nichteinhaltung von Verträgen oder dem Missmanagement von Versicherungen.

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, 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. Mittels "Working Capital Analyse" ist eine taggenaue Liquiditätssteuerung auf tagesaktuellen Cashflows möglich.

Grundsätzlich ist ein Liquiditätszufluss auf Grund stabiler monatlicher Mieteinnahmen nicht gefährdet. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war in 2010 jederzeit gegeben. Die Kreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen.

Objektrisiken: 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.

Finanzierungsrisiko: In den nächsten beiden Jahren laufen in der GSW Immobilien AG insgesamt Zinsbindungen für ein Volumen von rund 5,5 Mio. € aus. Da die jeweiligen Verträge mit 4,4% - 5,2%

verzinst werden, sind in Anbetracht des relativ günstigen Zinsniveaus die etwaigen Auswirkungen des Zinsänderungsrisikos als sehr gering anzusehen .

Die Quote des Kreditbestandes ohne Zinssicherung durch eine Festzinsvereinbarung oder ein derivatives Finanzinstrument beträgt deutlich weniger als 1%. 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.

Die GSW Immobilien AG das Wahlrecht zur Bildung von Bewertungseinheiten nach § 254 HGB in Anspruch genommen. Die Voraussetzungen des § 254 HGB zur Bildung einer Bewertungseinheit mit dem Grundgeschäft sind für folgende Sicherungsinstrumente erfüllt.

Grundgeschäft	Sicherungsinstrument	Höhe des abgesicherten Risikos	Abgesichertes Risiko	Art der Bewertungseinheit	Methode der Effektivitätsermittlung
Darlehen	Swap	180.634.500,00	Zinsrisiko	Micro-Hedge	Dollar-Offset-Methode

Aufgrund einer wesentlichen Übereinstimmung der Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich die gegenläufigen Zahlungsströme für das Jahr 2010 nahezu vollständig aus. Geringfügige Ineffektivitäten resultieren aus Abweichungen des Restkapitals sowie dem einem abweichenden Tilgungsrhythmus von Grund und Sicherungsgeschäft.

Für einen Zeitraum von 15 bis 80 Monaten bis zum jeweiligen Laufzeitende der Swaps ist zukünftig ebenfalls mit einem Ausgleich der gegenläufigen Zahlungsströme auf Basis des 3-Monats-Euribors zu rechnen.

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.

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 2010 kurzfristige Geldanlagen nur noch bei Banken mit Sitz in Deutschland angelegt.

Für ca. 33% unseres Darlehensvolumens in der GSW Immobilien AG wurden in den jeweiligen Kreditverträgen sogenannte Financial Covenants vereinbart. Die Einhaltung der Kreditbedingungen (im Folgenden Covenants) wird ebenfalls kontinuierlich überwacht und unternehmensweit gesteuert. Diese Covenants orientieren sich an Finanzkennzahlen wie zum Beispiel das Verhältnis zwischen Nettomietlöhnen und Kapitaldienst des jeweiligen Portfolios (Debt Service Coverage Ratio; DSCR). Durch stetigen Kontakt und unterjährigen Informationsaustausch können frühzeitig potenzielle Vertragsstrafen oder Kündigungen der Banken bei einem drohenden Verstoß gegen vereinbarte Covenants abgewendet werden.

Zum 31.12.2010 wurden alle Covenants aus Kreditverträgen eingehalten. Bei unveränderten Rahmenbedingungen sind für uns in der nahen Zukunft keine Punkte ersichtlich, dass die Covenants von wesentlichen Kreditverträgen nicht eingehalten werden.

Die Berichtsverpflichtungen aus Loan Compliance wurden im Jahr 2010 gegenüber den Kreditgebern vollumfänglich erfüllt.

7.3. CHANCENBERICHT

Obwohl die Finanzmarktkrise mit der sogenannten 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. Dadurch bestehen in Berlin weiterhin gute Wachstumsaussichten. Wir beobachten den Markt intensiv und prüfen über 40.000 Wohnungsangebote pro Jahr. Im Jahr 2010 konnten wir eine Belebung des Transaktionsmarkts verzeichnen.

8. 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.

9. PERSONAL UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Unternehmen ohne den Vorstand betrug im Jahr 2010 319 Personen.

Bei der GSW werden derzeit 24 Auszubildende an der Berufsakademie zu Diplom-Betriebswirten (BA) Fachrichtung Immobilienwirtschaft und zu Immobilienkaufleuten ausgebildet.

Die Fluktuationsquote betrug bei der GSW - unter Berücksichtigung aller Abgänge - im Jahr 2010 12,1 %. Werden nur die Mitarbeiter-Eigenkündigungen zu Grunde gelegt, betrug die Fluktuationsquote 4,4 %.

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.

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

10. UMWELTSCHUTZ

Bei Modernisierungen und Instandsetzungen halten wir die einschlägigen Vorschriften zum Umweltschutz ein und streben energetische Verbesserungen der Anlagen an.

11. PROGNOSEBERICHT

Die GSW hat die wesentliche Restrukturierung der vergangenen Jahre 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 ab 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.

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

Im zentralen Fokus für 2011 steht die Erhöhung der Kundenzufriedenheit, um unsere Fluktuationsrate leicht zu senken sowie ein moderater weiterer Leerstandsabbau, der durch einmalige Aufwendungen zur Instandsetzung dieser Wohnungen begleitet wird.

Die GSW erwartet nach derzeitiger Planung durchschnittliche Mietsteigerungen sowie ein durch fortgeführte Instandhaltungsaktivitäten im Rahmen der Wiedervermietung forciertes weiteres Absinken des Wohnungsleerstandes innerhalb der nächsten beiden Geschäftsjahre.

Bewertungsergebnis: Wenn sich der Trend, Verknappung von Wohnraum und damit steigende Mieten und fallende Leerstände in den nächsten Jahren weiter fortsetzt, hat dies auch eine positive Auswirkung auf die Bewertung unserer Immobilien. Weiterhin werden wir versuchen, durch gezielte Modernisierung- und Marketingmaßnahmen diese Entwicklung noch zu verstärken.

Zinsergebnis: Bei gleichbleibenden Zinsstrukturen in den nächsten beiden Jahren gehen wir von einem nahezu unveränderten Zinsergebnis aus, da nur geringe Beträge zur Refinanzierung anstehen und große Teile des Kreditbestandes durch Festzinsvereinbarungen und derivative Finanzinstrumente abgesichert sind.

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

Für die nächsten beiden Jahre gehen die Analysten von einer weiteren positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft mit einem Zuwachs des BIP um 2,0% in 2011 und um 1,4% in 2012 aus. Wir gehen für die GSW von einem ähnlichen Trend aus und erwarten ein maßvolles Wachstum im unteren einstelligen Bereich.

Berlin, 7. März 2011

GSW Immobilien AG

Thomas Zinnöcker

Jörg Schwagenscheidt

Andreas Segal

**JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010**

GSW Immobilien AG, Berlin
Bilanz zum 31. Dezember 2010

P A S S I V A

A K T I V A

	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	Stand am 31.12.2010	Stand am 31.12.2009	Stand am 31.12.2010	Stand am 31.12.2010	Stand am 31.12.2009	Stand am 31.12.2009
A. ANLAGEVERMOEGEN						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	701.702,74	809			35.000.000,00	10.000
II. Sachanlagen					15.136.372,42	40.136
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	522.296.666,45	545.415				
2. Grundstücke mit Gewerhöfen- und anderen Bauten	10.202.523,59	10.592				
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.083.142,48	4.916				
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und ähnlichen Rechten Dritter	17.016.731,07	17.017			6.229.594,77	-
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	-				
6. Technische Anlagen und Maschinen	3.458,00	523			87.697.123,75	70.848
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.766,59	191				
III. Finanzanlagen					144.063.090,94	120.984
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	487.949.595,02	489.452				
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	26.695.488,79	31.738				
3. Beteiligungen	5.699.069,43	5.508				
4. Sonstige Ausleihungen	1.046.968,86	1.079				
	1.076.788.117,53	1.107.240			1.911.714,00	1.671
					80.600,00	81
					23.458.546,73	40.751
B. UMLAUFVERMOEGEN						
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.712.501,83	3.998				
2. Baupreparationskosten	8.706,26	8			592.617.074,44	608.083
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	-	75			1.205.673,96	1.175
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	125.057,32	261			33.626.739,61	33.468
5. Unerfüllte Leistungen	33.466.957,85	36.152			1.630.036,84	2.012
6. Geleistete Anzahlungen	44.027,11	697			2.329.344,59	1.287
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					331.595.196,92	296.693
1. Forderungen aus Vermietung	1.461.903,94	1.754			41.490.675,82	46.231
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.775.310,59	2.747				
davon gegen verbundene Unternehmen					EUR 41.224.430,00	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.878,58	2			EUR 45.738.004,10	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	689.858,43	283			EUR 84.871,43	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	62.271.166,39	4.302			EUR 88.409,35	
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	82,00	4				
7. Forderungen gegen Gesellschafter	-	-				
8. Sonstige Vermögensgegenstände	3.826.034,48	3.470			1.004.404.942,18	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben						
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.710.362,54	7.669			16.162.489,34	16.492
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN						
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	195.325,34	206				
	1.190.081.293,19	1.168.969			1.190.081.293,19	1.168.969

GSW Immobilien AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010		2009
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	99.506.643,85		104.136
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	13.671.127,18		21.739
c) aus Betreuungstätigkeit	413.832,44		488
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.259.984,97</u>	115.851.588,44	2.365
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.181.665,89	1.369
3. Sonstige betriebliche Erträge		28.088.038,46	54.437
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	64.132.972,74		68.006
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.019.524,25		12.120
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.220.589,91</u>	73.373.086,90	734
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	14.825.026,92		16.565
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.455.027,89		3.664
b) Unterstützung			
davon für Altersversorgung	EUR 2.149.520,74		
(2009 EUR 2.287.322,74)		18.280.054,81	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		26.584.461,27	62.429
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		26.319.610,42	26.130
8. Erträge aus Beteiligungen		40.121.749,87	4.308
davon aus verbundenen Unternehmen	EUR 40.024.688,35		
(2009 EUR 4.013.377,89)			
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		18.233.685,99	8.495
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.052.158,51	16.860
davon aus verbundenen Unternehmen	EUR 1.047.238,71		
(2009 EUR 1.400.021,67)			
davon vom Gesellschafter	EUR -		
(2009 EUR 15.453.675,00)			
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.892.252,98	3.973
davon aus verbundenen Unternehmen	EUR -		
(2009 EUR -)			
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		1.531.125,34	1.027
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		670.331,50	864
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		37.611.776,54	34.611
davon aus verbundenen Unternehmen	EUR 11.579.852,25		
(2009 EUR 8.973.639,10)			
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>17.687.361,58</u>	<u>-10.718</u>
16. außerordentliche Aufwendungen		301.347,00	-
17. außerordentliches Ergebnis		<u>301.347,00</u>	<u>-</u>
18. Sonstige Steuern		<u>536.790,51</u>	<u>43</u>
19. Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		16.849.224,07	-10.761,00
20. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>84,37</u>	<u>1</u>
21. Jahresüberschuss		<u>16.849.308,45</u>	<u>-10.760</u>
22. Gewinnvortrag		70.847.815,30	528.254
23. Ausschüttungen an Gesellschafter		-	<u>446.646</u>
24. Bilanzgewinn		<u>87.697.123,75</u>	<u>70.848</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2010 der GSW Immobilien AG, Berlin

1) Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Einzelabschlusses

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Absatz 3 HGB.

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den Formblättern für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 aufgestellt.

Die Bilanz ist um die Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr erstmalig die durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geänderten Vorschriften angewendet.

Soweit nach den gesetzlichen Vorschriften Zusatzangaben zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erforderlich sind, sind diese im Anhang aufgeführt.

2) Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden an die Vorschriften des BilMoG angepasst. Bei einer Änderung der bisherigen Darstellung oder der bisher angewandten Bewertungsmethoden auf Grund der erstmaligen Anwendung der durch das BilMoG geänderten Vorschriften wurden die §§ 252 Abs. 1 Nr. 6, 265 Abs. 1 und 284 Abs. 2 Nr. 3 HGB im Einklang mit Art. 67 Abs. 8 S. 1 EGHGB nicht angewendet. Zudem wurden die Vorjahreszahlen entsprechend Art. 67 Abs. 8 Satz 2 1. Halbsatz EGHGB nicht angepasst.

Von den Änderungen durch das BilMoG abgesehen, wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert fortgeführt, soweit nicht anders dargestellt.

a) Immaterielle Vermögenswerte

Von dem Aktivierungswahlrecht für selbst geschaffene immaterielle Vermögensgegenstände macht die Gesellschaft keinen Gebrauch.

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Wirtschaftsgüter werden über einen Zeitraum von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben. Die Ermittlung der

wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an das deutsche Steuerrecht. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

b) Sachanlagen

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Sachanlagen werden einheitlich linear abgeschrieben. In Anlehnung an das Steuerrecht werden die Gebäude grundsätzlich mit 2% p.a. abgeschrieben. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

Sachanlagen werden gem. § 253 Abs. 3 S. 3 HGB bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung auf den niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag außerplanmäßig abgeschrieben. Die Prüfung einer dauerhaften Wertminderung wird nach Maßgabe des IDW RS WFA 1 durchgeführt. Der beizulegende Wert wird auf Basis eines Ertragswertverfahrens ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist eines von drei Verfahren, das die Wertermittlungsverordnung für die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB vorsieht.

Bei Wegfall des Abschreibungsgrundes erfolgt gemäß § 253 Abs. 5 S. 1 HGB eine Wertaufholung bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter bis 150,00 € werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter zwischen 150,01 und 1000,00 € netto werden über 5 Jahre abgeschrieben. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an das deutsche Steuerrecht. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

c) Finanzanlagen

Die Anteile/Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Beteiligungen sowie die übrigen Finanzanlagen sind mit Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Diese werden über Bewertungsmodelle ermittelt. Dem Wertaufholungsgebot wird durch Zuschreibungen Rechnung getragen.

d) Umlaufvermögen

Die *Gebäude bzw. bebauten Grundstücke des Umlaufvermögens* werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten bei Gebäuden des Umlaufvermögens enthalten Material- und Fertigungseinzelkosten sowie angemessene Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten und des Wertverzehrs des Anlagevermögens. Als niedrigerer beizulegender Wert bei fertigen Gebäuden werden dabei die voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlöse abzüglich der im Rahmen der Veräußerung noch anfallenden Kosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die *unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens* werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Als Vergleichsmaßstab werden die aktuellen Bodenrichtwerte herangezogen.

Bei den *unfertigen Leistungen* wurden die gemäß Betriebskostenverordnung umlagefähigen, aber noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Die *Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände* werden zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken sind durch angemessene Abwertungen berücksichtigt worden.

Die zur Absicherung von Zinsrisiken abgeschlossenen Derivate sind selbständige Bewertungsobjekte, die sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, entsprechend dem Wahlrecht des § 254 HGB mit dem abzusichernden Darlehen zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Maßgebliche Voraussetzungen für die Bildung einer Bewertungseinheit sind insbesondere die objektive Eignung des Sicherungsinstruments zur Absicherung des Risikos aus dem Grundgeschäft und der rechnerische Nachweis der Wirksamkeit bezogen auf das abgesicherte Risiko. Die bilanzielle Abbildung des wirksamen Teils der Bewertungseinheiten erfolgt nach der sogenannten „Einfrierungsmethode“, wonach die sich ausgleichenden Wertveränderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden. Verbleibt aufgrund einer teilweisen Unwirksamkeit der Sicherungsbeziehung ein unrealisierter Verlust, wird hierfür eine Rückstellung für Bewertungseinheiten gebildet und unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen. Bei der Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden die aus dem Sicherungsinstrument resultierenden Zinszahlungen mit dem aus dem abgesicherten Grundgeschäft resultierenden Zinsertrag bzw. –aufwand saldiert.

Sofern die Voraussetzungen für das Vorliegen einer Bewertungseinheit nicht erfüllt sind, erfolgt ein Ansatz zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Im Falle eines Verpflichtungsüberschusses erfolgt die Bildung einer Drohverlustrückstellung.

Die Forderungen an ehemalige Mieter werden grundsätzlich 30 Tage nach Fälligkeit in Gänze wertberichtigt. Die Wertberichtigungen für wohnende Mieter werden in Abhängigkeit vom Alter der Forderungen gebildet.

Flüssige Mittel werden zum Nennbetrag bilanziert. Davon ist ein Teil in Höhe von 1,1 Mio. € an die Landesbank Berlin verpfändet.

e) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennwert angesetzt.

f) Rückstellungen

Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen, Jubiläums- und Altersteilzeitverpflichtungen sowie alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung von Preis- und Kostensteigerungen angesetzt. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Jubiläums- und Altersteilzeitverpflichtungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens bewertet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Markzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Marktzinssätze werden den von der Deutschen Bundesbank zu diesem Zweck monatlich veröffentlichten Statistiken entnommen.

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden aufgrund von Versorgungsplänen für Zusagen auf Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenleistungen gebildet. Als Ausnahme von dem Grundsatz der Einzelbewertung mit dem laufzeitkongruenten Durchschnittzinssatz der vergangenen sieben Jahre werden die laufenden Pensionsverpflichtungen sowie den Pensionsanwartschaften entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz diskontiert, der sich bei einer angenommenen Laufzeit von fünfzehn Jahren ergibt.

g) Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Ein Unterschiedsbetrag zwischen Nennbetrag und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten wird sofort in voller Höhe als Aufwand behandelt. Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von € 593 Mio. grundpfandrechtlich besichert, soweit die Sicherungsgrundstücke in die GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG übertragen wurden, haften sie weiterhin für die in der GSW verbliebenen Darlehen.

Zur Entwicklung der Verbindlichkeiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

h) Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktivischen Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Vom Wahlrecht gemäß § 250 Abs. 3 HGB wird kein Gebrauch gemacht. Ein Unterschiedsbetrag zwischen Rückzahlungsbetrag und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten wird im Zeitpunkt seines Entstehens erfolgswirksam gebucht.

Passivische Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Einnahmen nach dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

i) Latente Steuern

Latente Steuern werden für zeitliche, sich in der Zukunft voraussichtlich umkehrende Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Bilanzansätzen sowie auf steuerliche Verlustvorträge gebildet, soweit dies nach § 274 HGB geboten ist. Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen bzw. Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihre Realisierbarkeit in Zukunft hinreichend gesichert erscheint.

Die sich ergebenden aktiven und passiven latenten Steuern werden saldiert ausgewiesen.

3) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

a) Anlagevermögen

Die Zugänge an immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen und Finanzanlagen betragen € 0,8 Mio. Des Weiteren sind immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von insgesamt € 6,2 Mio. abgegangen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Abgänge aus Grundstücksverkäufen (€ 6,0 Mio.) und Breitbandkabelanlagen (€ 0,3 Mio.). Die planmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf € 14,1 Mio. Durch eine dauerhafte Wertminderung wurden € 12,4 Mio. außerplanmäßig abgeschrieben. Gleichzeitig ergaben sich Wertaufholungen von € 8,5 Mio.

Auf den Wertansatz der Beteiligungen sind im Geschäftsjahr Abschreibungen in Höhe von € 1,5 Mio. erfasst worden.

b) Sonstiges Aktiva

Die Position Unfertige Leistungen enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden bei:

Bilanzposten	2010	2009
in Mio. €		
Forderungen aus Vermietung	0,1	0,1
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1,1	1,1

c) Derivate

Derivative Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft lediglich zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen. Es bestehen keine nicht zum Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos für Immobilienfinanzierung wurden folgende derivative Finanzinstrumente ohne Zahlung einer Prämie abgeschlossen:

in Mio. €	Art	Buchwert	Nominalwert	Beizulegender Zeitwert	Bewertungsmethode
Zinssicherung	SWAP	0	183,8	-9,4	Clean price

Sofern die Voraussetzungen des § 254 HGB erfüllt sind, wird das Wahlrecht zur Bildung einer Bewertungseinheit in Anspruch genommen. Für einen Swap sind die Voraussetzungen für das Vorliegen einer Bewertungseinheit nicht erfüllt. Es erfolgt ein

Ansatz zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR -69. Aufgrund eines Verpflichtungsüberschusses erfolgt die Bildung einer Drohverlustrückstellung.

Die Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird als Voraussetzung für die Bildung von Bewertungseinheiten sowohl prospektiv als auch retrospektiv beurteilt. Die prospektive Beurteilung erfolgt für die Zinsswaps mittels der Critical-Terms-Match-Methode, da die Nominalbeträge, die Währungen, die Laufzeiten, die Basis der variablen Seite (EURIBOR), die Zinsanpassungstermine sowie die Termine der Zins- und Tilgungszahlungen für die Schuldtitel und die entsprechenden Zinsswaps identisch sind.

Die retrospektive Beurteilung der Effektivität erfolgt bei Swaps auf kumulierter Basis unter Anwendung der Dollar-Offset-Methode mit Hilfe der hypothetischen Derivate-Methode. Bei diesem Ansatz wird die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes eines konstruierten hypothetischen Derivats mit Bedingungen, die denen des jeweiligen Grundgeschäfts entsprechen, mit der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des Sicherungsinstruments verglichen. Hierfür werden die jeweiligen Kassakurse zum Zeitpunkt der Designierung als Sicherungsbeziehung sowie die aktuellen Kassakurse herangezogen.

Für die weiteren gemäß § 285 Nr. 23 HGB geforderten Angaben (Umfang der abgesicherten Kredite, Zeitraum der Absicherung etc.) wird auf den Abschnitt zum Finanzierungsrisiko im Lagebericht verwiesen.

d) Eigenkapital

Bewegung des Eigenkapitals der GSW :

in T€	31.12.2010		31.12.2009
Gezeichnetes Kapital	35.000	25.000	10.000
Kapitalrücklage	15.136	-25.000	40.136
Gewinnrücklagen	6.230	6.230	0
Gewinnvortrag	70.848	-10.760	81.608
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	16.849	27.609	-10.760
Summe	144.063	23.079	120.984

Die Anzahl der per 31. Dezember 2010 ausgegebenen Stammaktien einschließlich der GSW AG belief sich auf 35 Mio. Stück (2009: 0). Auf jede Aktie entfällt ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von € 1,-.

Von der Gesellschaft werden keine eigenen Aktien gehalten. Im Geschäftsjahr wurden keine Aktien aufgrund einer bedingten Kapitalerhöhung oder durch genehmigtes Kapital gezeichnet.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Kapitalerhöhung in Höhe von € 25 Mio. Diese Erhöhung erfolgte durch Entnahmen aus der Kapitalrücklage. Durch Beschluss der

Hauptversammlung besteht die Möglichkeit das genehmigte Kapital um Mio. € 17,5 zu erhöhen. Die Ermächtigung ist befristet bis zum 12. April 2015.

Die zum 31.12.2010 erstmalig ausgewiesenen anderen Gewinnrücklagen resultieren aus den Anpassungen an das BilMoG, wonach Rückstellungen erstmalig abzuführen waren.

Ausschüttungsgesperrte Beträge im Sinne des § 268 Abs. 8 HGB bestehen derzeit nicht.

Der Bilanzgewinn (€ 87,7 Mio.), setzt sich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von € 16,9 Mio. und dem Gewinnvortrag in Höhe von € 70,8 Mio. zusammen..

e) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungen für Pensionen werden für Verpflichtungen aus Anwartschaften bestimmter aktiver Mitarbeiter der GSW-Gruppe sowie für deren Hinterbliebene gebildet.

Die Rückstellungen wurden zum Erfüllungsbetrag, das heißt unter Berücksichtigung von Gehalts- und Rententrends angesetzt und diskontiert. Hierfür wurde das international anerkannte Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Die Pensionsverpflichtung entspricht dabei dem Barwert der am Bilanzstichtag verdienten und bewerteten Pensionsansprüche einschließlich wahrscheinlicher künftiger Erhöhungen von Renten und Gehältern. Der Verpflichtungsumfang erhöht sich dabei jährlich um die Aufzinsung und den Barwert der im Geschäftsjahr neu verdienten Ansprüche.

Bei der Berechnung wurden die folgenden Parameter verwendet:

Parameter	2010	2009
Rechnungszins Anwärter	-	-
Rechnungszins Rentner	5,2%	6,0%
Lohn- und Gehaltssteigerungen	2,0%	2,0%
Rententrends	2,0%	2,0%
Summe		

Die Berechnung der Pensionsverpflichtung wird von einem Pensionsgutachter vorgenommen. Hinsichtlich der Lebenserwartung wurden die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Vermögensgegenstände, die ausschließlich der Erfüllung von Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern dienen und die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen worden sind (Planvermögen) existiert bei der Gesellschaft nicht.

Die sich durch die Anwendung des BilMoG ergebende Rückstellungserhöhung wurde in voller Höhe in diesem Geschäftsjahr berücksichtigt. Von der Möglichkeit, den Zuführungsbetrag auf zukünftige Perioden zu verteilen, wurde kein Gebrauch gemacht.

f) Sonstige Rückstellungen

Im Posten sonstige übrige Rückstellungen sind die nachfolgenden nicht unerheblichen Rückstellungsarten enthalten.

Für von der GSW initiierte Fonds bestehen Rückstellungen aus vertraglichen Verpflichtungen (im wesentlichen Mietgarantien, Generalmietverpflichtungen, Bauleistungen) in Höhe von € 4,8 Mio. Ferner bestehen Verpflichtungen aus Nachschussverpflichtungen in Höhe von € 6,8 Mio.

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen wurden mit € 4,2 Mio. gebildet.

In der Position sonstige Verbindlichkeiten entfallen € 40,1 Mio. auf das nach Jahressteuergesetz 2008 rückwirkend zu versteuernde EK02. Die Steuerverbindlichkeit wird über 10 Jahre rätierlich geleistet. Der Betrag wird gemäß §6 Abs.1 Nr.3 EStG mit einem Zinssatz von 5,5% abgezinst, da eine Vermögensbelastung bei wirtschaftlicher Betrachtung nur in Höhe des sich am steuerlichen Barwert orientierenden Ablösebetrages besteht.

g) Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Passive Rechnungsabgrenzungsposten entfallen mit € 16,2 Mio. auf die Abgrenzung einer Einmalvergütung für von der GSW initiierte Fonds für Erbbauzinsen, Generalmiete und Mietgarantien.

h) Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände sowie Schulden und deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder umkehren.

Passive latente Steuern aus dem Wertunterschied der Immobilien bzw. Beteiligungen an Personengesellschaften wurden mit aktiven latenten Steuern auf die handels- und steuerrechtlich voneinander abweichenden Wertansätze von Immobilien, Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften verrechnet.

Über den Saldierungsbereich hinausgehende aktive Steuerlatenzen werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 274 Abs.1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

Der Bewertung wurde ein Steuersatz von 30,175% zu Grunde gelegt.

4) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden nahezu ausschließlich im Berliner Raum erzielt und gliedern sich vorwiegend in Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen mit € 57,2 Mio., Miet-, Aufwendungs- und Zinszuschüsse in Höhe von € 9,2 Mio. und abgerechnete Umlagen für Betriebskosten von € 33,1 Mio.

Im Geschäftsjahr wurden Erlöse von € 13,7 Mio. aus dem Verkauf von Grundstücken erzielt.

Der Posten sonstige betriebliche Erträge enthält unter anderem periodenfremde Erträge in Höhe von € 14,3 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen. Die Zuschreibungen in Höhe von € 8,3 Mio. auf das Sachanlagevermögen und in Höhe von € 0,1 Mio. auf das Finanzanlagevermögen sind ebenfalls hier erfasst.

Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von € 5,7 Mio. ist unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Die Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten betragen € 0,2 Mio. und werden unter der Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ gezeigt.

Für das Sonderprojekt Börsengang fielen im Geschäftsjahr Aufwendungen von € 8 Mio. an.

Durch die erstmalige Anwendung des BilMoG entstanden a.o. Aufwendungen für die Erhöhung von Rückstellungen für Altersteilzeit und Pensionen in Höhe von € 0,3 Mio.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen von insgesamt € 0,3 Mio. enthalten.

5) Beteiligungsliste

Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB der GSW Immobilien AG umfasst am 31. Dezember 2010 insbesondere die folgenden Gesellschaften:

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital in T€	Anteil in %	Ergebnis in T€
GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin	433.780	100 %	39.933
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	90.256	100 %	0) ¹
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	2.299	100 %	-1.450
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	199	100 %	-159
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	189	100 %	0) ¹
GSW Verwaltungs- u. Betriebsgesellschaft von 1996 mbH, Berlin	96	100 %	-6
GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin	107	100 %	0) ¹
Wohnwert Versicherungsagentur GmbH, Berlin	26	100 %	0) ¹
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH (2. VBG), Berlin	27	100 %	2
GSW Berliner Asset Invest GmbH, Berlin	24	100 %	0
GSW Berliner Asset Invest GmbH & Co KG, Berlin	15	100 %	-3

BMH Berlin Mediahaus GmbH	573	100 %	553
GSW Immobilien Beteiligungs GmbH, Berlin	19	100 %	-2
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	-530	94 %	0) ¹
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin ³	289	94 %	-8
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligung KG, Berlin	-41.515	94,9 %	-419
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	-30119	93,1 %	-676
Facilita Berlin GmbH, Berlin	776	100 %	316
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin ⁴	4.146	50 %	66
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH ⁴	192	33,3 %	100
DCM GmbH & Co. Renditefonds 507 KG ²	-239	99 %	-243
DCM GmbH & Co. Renditefonds 510 KG ²	-241	99 %	-241
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR ⁴	-7.422	41,27 %	-106

¹ Ergebnisabführungsvertrag

² Wert der Beteiligung aus 2005

³ Die GSW Immobilien AG haftet als Komplementärin unbeschränkt.

⁴ Werte der Beteiligung aus 2009.

6) Konzernzugehörigkeit

Die GSW Immobilien AG, Berlin, erstellt zum 31.12.2010 einen befreienden Konzernabschluss nach § 315a Abs. 3 HGB für den kleinsten und zugleich größten Kreis von Unternehmen. Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt.

7) Nahestehende Unternehmen und Personen

Nahestehende natürliche Personen im Sinne des § 285 Nr. 21 HGB sind der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrats. Juristische nahestehende Personen sind neben Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen direkte oder indirekte im Anteilsbesitz stehende Tochtergesellschaften soweit diese nicht in mittel- oder unmittelbaren 100%-igen Anteilsbesitz stehen sowie in den Konzernabschluss der Gesellschaft aufgenommen sind. Weder mit natürlichen noch mit juristischen nahestehenden Personen haben im Berichtsjahr sowie im Vorjahr zu marktüblichen Bedingungen vereinbarte wesentliche Geschäfte stattgefunden.

8) Sonstige, vor allem rechtsformspezifische Pflichtangaben

a) Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Verpflichtungen aus Bürgschaften in Höhe von € 1,5 Mio. Die offenen Verpflichtungen aus diesen Bürgschaften liegen bei € 1,2 Mio.

Zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Darlehen in den verbundenen Unternehmen

- GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. 1. Beteiligungs KG
- GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. 2. Beteiligungs KG

wurden Garantieerklärungen über € 53,8 Mio. abgegeben. Diese valutieren Ende 2010 mit € 40,1 Mio. Die GSW haftet über das gezeichnete Kapital hinaus in beiden o.g. Gesellschaften mit einem Kapital von € 37,8 Mio.

Die Gesellschaft wird aus den abgegebenen Garantien in Höhe von derzeit € 40,1 Mio. in Anspruch genommen, sofern die von den Banken gewährten Darlehen nicht bedient werden können. Die Laufzeit der Garantien ist grundsätzlich unbegrenzt, wobei die Rückgabe der Garantieerklärungen spätestens nach Tilgung der Darlehen erfolgt. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als äußerst gering eingeschätzt, da die Gesellschafter der GSW VBG mbH & Co. 1 Beteiligungs KG und GSW VBG mbH & Co. 2 Beteiligungs KG, zur Absicherung des Kapitaldienstes, alle potenziellen Ausschüttungen einbehalten haben.

Gemäß einer Bürgschaftsvereinbarung wird die GSW bei unzureichender Sicherheit des Fonds Weinmeisterhornweg 170 – 178 GbR den endfinanzierenden Banken eine Bürgschaft in Form einer Bürgschaftsurkunde oder Grundschuld stellen. Zum 31.12.2010 besteht eine Bürgschaft über € 4,4 Mio. Die abgesicherten bzw. abzusichernden Darlehen valutieren mit € 3,8 Mio. Darüber hinaus hat die GSW in 2010 gegenüber den endfinanzierenden Banken in Höhe der jeweiligen Anteile von derzeit 42,27% bis maximal 49% der abgesicherten bzw. abzusichernden Darlehen ein notarielles Schuldanerkenntnis übernommen. Die Gesamtverpflichtung besteht in Höhe von € 3,2 Mio. Die offenen Verpflichtungen hieraus belaufen sich derzeit auf € 2,8 Mio.

Die der Höhe nach wesentlichen Garantieerklärungen wurden von der Gesellschaft gegenüber verschiedenen Banken abgegeben und besichern mehrheitlich Darlehen, welche der GSW AG oder anderen Gesellschaften der GSW-Gruppe zur Verfügung gestellt wurden. Die Garantien können von den begünstigten Banken in Anspruch genommen werden, sofern die Rückzahlung der Darlehen nicht wie vereinbart erfolgt. Die Laufzeit der Garantien ist in der Regel unbegrenzt, wobei die Garantien nach Rückzahlung des Darlehens zurückzugegeben sind. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als außerordentlich gering eingeschätzt, da die GSW im Rahmen der Liquiditätsplanung die Zahlungsfähigkeit sicherstellt und bei den meisten Fonds zudem Vereinbarungen bestehen, wonach alle potenziellen Ausschüttungen an Gesellschafter einbehalten werden.

Darüber hinaus wurden in untergeordneter Höhe Bankgarantien für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Altersteilzeitprogramm, dem Generalmietvertrag für das Hauptgebäude der Gesellschaft sowie sonstigen Verpflichtungen ausgereicht. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als sehr gering eingeschätzt, da die Gesellschaft die Erfüllung der Verpflichtungen laufend überwacht.

b) Nicht in der Bilanz erscheinende Geschäfte , sonstige finanzielle Verpflichtungen

Ein nicht in der Bilanz enthaltenes Geschäft liegt vor, wenn durch ein Rechtsgeschäft bzw. eine Maßnahme Vorteile oder Risiken übernommen werden, ohne dass dies zum Ansatz von Vermögensgegenständen oder Schulden führt. Die Gesellschaft hat, außer den nachstehend genannten sonstigen finanziellen Verpflichtungen, keine wesentlichen zur Beurteilung der Finanzlage notwendigen nicht in der Bilanz erscheinenden Geschäfte getätigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum 31.12.2010 im Wesentlichen aus dem Generalmietvertrag Kochstraße in Höhe von € 19,1 Mio. sowie aus dem Betreibervertrag für SAP R/3 in Höhe von € 0,9 Mio.

Die GSW AG hat Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, aus denen jährliche Zahlungen von € 0,3 Mio. resultieren.

c) Gesamthonorar des Abschlussprüfers

In Bezug auf das vom Abschlussprüfer berechnete Abschlusshonorar wird auf den Konzernabschluss der GSW Immobilien AG verwiesen.

d) Anzahl der Beschäftigten

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten ohne den Vorstand umfasste im Geschäftsjahr 2010

1	Prokuristen
286	Angestellte
1	Hauswarte, voll- oder nebenberuflich
<hr/>	
288	
25	Auszubildende und Studenten
6	Studentische Aushilfen
<hr/>	
319	

Die GSW Immobilien AG ist Mitglied bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe. Im Geschäftsjahr 2010 wurden Zahlungen in Höhe von € 1,0 Mio. an die VBL geleistet.

Die Höhe des im Geschäftsjahr 2010 gültigen Umlagesatzes liegt im Tarifkreis West bei 6,45% Arbeitgeberanteil zuzüglich eines Sanierungszuschusses von zur Zeit 1,93% für Arbeitgeber, die Mitglied eines Kommunalen Arbeitgeberverbandes sind. Der Arbeitnehmeranteil liegt im Tarifkreis West bei 1,41%.

e) Mitteilungspflichten gemäß § 20 AktG

Den Mitteilungspflichten gemäß § 20 Absatz 6 AktG ist die GSW am 14. April 2010 nachgekommen.

f) Gesamtbezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrats sowie ehemaliger Geschäftsführer

Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene sind zum 31.12.2010 mit € 1,9 Mio. zurückgestellt.

Die laufenden Bezüge aus Pensionszusagen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebenen umfassten T€ 163.

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder lagen im Geschäftsjahr bei € 2,0 Mio.

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat betragen T€ 84.

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

Herr Dr. Eckart John von Freyend	Vorsitzender, Gesellschafter der John von Freyend Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, im Ruhestand, Bonn
Herr Dr. Jochen Scharpe	Stellvertretender Vorsitzender, Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München
Herr Prof. Dr. Frank Richter	Vice President bei Goldman Sachs & Co. OHG, Frankfurt a.M. (bis 04/2010)
Herr Thomas Wiegand	Managing Director bei Cerberus Global Investments B.V., Baarn NL
Herr Thomas E. Wagner	Managing Director bei Cerberus Real Estate Capital Management LLC, New York (bis 04/2010)
Herr Dr. Reinhard Baumgarten	Abteilungsleiter Vermögen in der Senatsverwaltung für Finanzen, im Ruhestand, Berlin
Herr Chris Stallsworth	Real Estate Advisor bei Archon Group Deutschland GmbH, Düsseldorf (bis 04/2010)
Herr Wolfgang Schwindt	Vertreter der leitenden Angestellten, Leiter Vermietung bei GSW Immobilien AG, Berlin (bis 04/2010)
Herr Sascha Burucker	Vertreter der Arbeitnehmer, Regional Asset Manager bei GSW Immobilien AG, Berlin (bis 04/2010)
Frau Veronique Frede	Vertreterin der Arbeitnehmer, Vorsitzende des Betriebsrates (freigestellt) bei GSW Immobilien AG, Berlin
Herr Jonathan Lurie	Real Estate Investment Executive, Goldmann Sachs International, London (seit 04/2010)
Herr Sven Dahlmeyer	Chief Investment Officer, Archon Group Deutschland GmbH, Frankfurt a.M. (seit 04/2010)
Herr Geert-Jan Schipper	Managing Director bei Ceberus Global Investments B.V., Baarn NL (seit 04/2010)
Herr Claus Wisser	Gründer und Eigentümer der WISAG Service Holding GmbH & Co. KG, im Ruhestand, Frankfurt a.M. (seit 04/2010)

Der Vorstand der GSW setzt sich im Geschäftsjahr 2010 wie folgt zusammen:

Herr Thomas Zinnöcker (Vorsitzender des Vorstandes), Diplom-Kaufmann
Herr Jörg Schwagenscheidt (Operative Geschäftsführung), Immobilienökonom
Herr Andreas Segal (Kaufmännische Geschäftsführung), Jurist

g) Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 87,7 Mio , auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 7. März 2011

GSW Immobilien AG

Thomas Zinnöcker

Jörg Schwagenscheidt

Andreas Segal

Entwicklung des Anlagevermögens der GSW Immobilien AG, Berlin per 31.12.2010

	Bruttowerte				Abschreibungen								Buchwerte																	
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2009		Zugänge 2010		Abgänge 2010		Umbuchungen (+)		Umbuchungen (-)		Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2010		kumulierte Abschreibungen per 31.12.2009		auf Abgänge entfallende Abschreibungen		Umbuchungen (+)		Umbuchungen (-)		Zuschreibung		kumulierte Abschreibungen per 31.12.2010		Buchwert zum 31.12.2010		Buchwert zum 31.12.2009			
	EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.860.418,46		503.083,16		-		-		-		5.363.511,62	4.051.901,46	609.907,42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.661.808,88	701.702,74	808.517,00				
II. Sachanlagen																														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.043.135.906,61		-		8.120.819,84		-		-		1.035.015.086,77	497.721.177,93	25.366.339,89	2.647.549,35	-	-	7.721.549,15	-	-	-	-	-	512.718.420,32	522.266.666,45	545.414.728,68					
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.567.300,77		-		-		-		-		22.567.300,77	11.976.696,18	389.081,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.364.777,18	10.202.623,59	10.591.604,56				
3. Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.088.411,29		-		1.087.695,94		-		-		13.000.415,35	9.171.987,66	660.822,84	660.822,84	-	-	593.771,85	-	-	-	-	-	7.917.272,87	5.083.142,48	4.916.443,79					
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und ähnlichen Rechten Dritter	17.512.483,56		-		-		-		-		17.512.483,56	495.752,49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	495.752,49	17.016.731,07	17.016.731,07					
5. Bauten auf fremden Grundstücken	15.946.405,59		-		-		-		-		15.946.405,59	15.946.405,08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.946.405,08	0,51	0,51					
6. Technische Anlagen und Maschinen	10.670.157,24		-		5.468.042,44		-		-		5.184.114,88	10.147.405,24	170.718,00	5.137.466,44	-	-	-	-	-	-	-	-	5.180.656,80	3.458,00	522.752,00					
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.378.896,16		9.897,96		55.862,07		-		-		1.332.832,05	1.187.215,57	48.414,96	36.465,07	-	-	-	-	-	-	-	-	1.199.165,46	133.766,59	191.680,59					
Zwischensumme	1.125.289.861,22		9.897,96		14.750.720,29		-		-		1.110.558.739,88	546.646.620,05	25.974.553,85	8.482.403,70	-	-	8.315.320,00	-	-	-	-	-	555.822.450,20	554.736.286,69	578.653.941,17					
III. Finanzanlagen																														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	505.618.080,36		29.100,00		-		-		-		505.647.180,36	17.166.456,00	1.531.125,34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.697.591,34	487.949.595,02	488.451.624,36					
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	31.738.113,58		300.000,00		2.264.172,13		923.250,00		4.001.702,66		28.695.488,79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.695.488,79	31.738.113,58	31.738.113,58				
3. Beteiligungen	8.714.423,91		608,43		-		-		-		8.715.032,34	3.205.982,91	-	-	-	-	149.000,00	-	-	-	-	-	3.056.982,91	5.658.069,43	5.508.461,00					
4. Sonstige Ausleihungen	1.079.550,84		-		32.851,98		-		-		1.046.988,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.046.988,86	1.079.550,84	1.079.550,84				
Zwischensumme	546.150.168,69		329.708,43		2.296.754,11		923.250,00		4.001.702,66		543.104.670,35	20.372.418,91	1.531.125,34	-	-	-	149.000,00	-	-	-	-	-	21.754.544,25	521.350.126,10	527.777.749,78					
G e s a m t s u m m e	1.675.310.148,37		842.699,55		17.047.474,40		923.250,00		4.001.702,66		1.659.026.920,86	571.069.940,42	28.115.586,61	8.482.403,70	-	-	8.464.320,00	-	-	-	-	-	582.238.803,33	1.076.788.117,53	1.107.240.207,95					

Umbuchung aus dem Umlaufvermögen
Umbuchung in das Umlaufvermögen

923.250,00 EUR
4.001.702,66 EUR

Verbindlichkeitspiegel der GSW Immobilien AG, Berlin, per 31.12.2010

Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nur in grundpfandrechtlicher Art

- Werte in EUR -

(Vorjahreszahlen zweite Zeile)

	Betrag		davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrechtlich gesichert
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	V	592.617.074,44	20.563.216,96	102.236.015,70	469.817.841,78	592.587.407,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	V	608.063.644,51	22.400.501,07	103.353.320,98	482.309.822,46	608.063.644,51
Erhaltene Anzahlungen	V	1.205.873,96	201.130,51	937.742,82	67.000,63	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	V	1.175.339,99	201.119,09	904.879,77	69.341,13	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	V	33.626.739,61	33.626.739,61	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	V	33.458.218,97	33.458.218,97	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	V	1.630.036,84	1.630.036,84	-	-	-
Summe laufendes Jahr	V	2.012.253,33	2.012.253,33	-	-	-
Summe Vorjahr	V	2.329.344,59	2.329.344,59	-	-	-
	V	1.286.954,86	1.152.670,19	134.284,67	-	-
	V	331.505.196,92	227.618.282,36	103.886.914,56	-	-
	V	296.692.761,56	234.305.847,00	62.386.914,56	-	-
	V	41.490.575,82	8.048.131,65	23.465.133,83	9.977.310,34	-
	V	46.230.728,39	1.444.849,13	30.206.541,57	14.579.337,69	-
	V	1.004.404.842,18	294.016.882,52	230.525.806,91	479.862.152,75	592.587.407,50
	V	988.919.901,61	294.975.458,78	196.985.941,55	496.958.501,28	608.063.644,51