



GSW IMMOBILIEN AG
ZWISCHENBERICHT Q1-2012



MEIN BERLIN. MEIN ZUHAUSE.

HIGHLIGHTS

OPERATIVE HIGHLIGHTS

	31.03.2012	31.03.2011
Leerstandsquote (Wohnen)	3,3 %	3,7 %
Ist-Nettokaltemiete (Wohnen)	5,12 EUR/m ²	4,92 EUR/m ²

GUV HIGHLIGHTS

Mio. EUR	1.1.-31.03.2012	1.1.-31.03.2011
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	39,7	34,8
Vertriebsergebnis	2,1	1,3
EBITDA	31,9	48,6
Bereinigtes EBITDA	33,3	28,8
Operatives Ergebnis (EBIT)	31,7	48,3
Konzernergebnis	8,7	33,2
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	15,0	13,2
AFFO ¹	11,4	11,6
FFO II (inkl. Vertriebsergebnis)	17,1	14,5

¹ FFO I abzgl. kapitalisierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen

BILANZ HIGHLIGHTS

Mio. EUR	31.03.2012	31.12.2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.918,7	2.930,2
Flüssige Mittel	70,5	62,6
Eigenkapital	1.168,6	1.166,4
Finanzverbindlichkeiten	1.756,4	1.770,9
Bilanzsumme	3.038,3	3.039,7
EPRA NAV	1.230,1	1.219,9
Loan-to-Value	57,4 %	58,0 %
Eigenkapitalquote	38,5 %	38,4 %

WICHTIGE FINANZKENNZAHLEN PRO AKTIE

EUR	1.1.-31.03.2012	1.1.-31.03.2011
FFO I pro Aktie ²	0,37	0,32
AFFO pro Aktie ²	0,28	0,28

EUR	31.03.2012	31.12.2011
EPRA NAV pro Aktie ²	29,96	29,72

² Abweichend von der EPS-Berechnung nach IAS 33.19 erfolgt die Berechnung dieser Kennzahl auf der Grundlage von zum 31.03.2012 in Umlauf befindlichen 41.052.630 Aktien

MEIN BERLIN. MEIN ZUHAUSE.

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

Um unsere Marktposition zu erhalten und auszubauen, sind wir stets bemüht, neue Wege zu gehen und dabei eine Brücke zwischen Innovation und Tradition zu schlagen.

Wir entwickeln uns weiter, ohne auf Altbewährtes zu verzichten. Unsere Unternehmensstrategie ist auf die langfristige Verwaltung von Mietwohnungen ausgerichtet. Dabei verfolgen wir einen systematischen Ansatz, der darauf abzielt, sowohl die Zufriedenheit unserer Kunden als auch die Betriebseffizienz zu steigern.

Wir betreuen ein eigenes Immobilienportfolio von rund 53.000 Wohneinheiten, das zum 31. Dezember 2011 mit 2,9 Mrd. EUR bewertet wurde. Zusätzlich verwaltet eine Tochtergesellschaft der GSW rund 17.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte.

Kundennah setzen wir unsere ganze Erfahrung und unser Branchen-Know-how zur Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien ein.

Bei all dem sind wir uns der sozialen Verantwortung für Berlin bewusst und engagieren uns für soziale, kulturelle und sportliche Projekte sowie für die Menschen, die hier leben, unsere Mieter und Mitarbeiter.

Als kapitalmarktorientiertes Wohnungsunternehmen sind wir den Interessen und Bedürfnissen aller Stakeholder verpflichtet. Unsere Aufgabe ist es, gemeinsame Ziele zu identifizieren bzw. anzusteuern und bei widersprüchlichen Interessen einen angemessenen und gerechten Ausgleich herbeizuführen.

INHALT

An die Aktionäre	3	Konzernzwischenabschluss	16
Brief des Vorstands	3	Konzernbilanz	17
Aktie	5	Konzerngewinn- und -verlustrechnung	19
Überblick	5	Konzerngesamtergebnisrechnung	20
Kursverlauf	5	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	21
Aktionärsstruktur	6	Konzernkapitalflussrechnung	22
Kapitalerhöhung	6		
Finanzkalender	6		
		Verkürzter Konzernanhang	24
Konzernzwischenlagebericht	7	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	34
Wirtschaftsbericht	8	Disclaimer	35
Entwicklung des Immobilienportfolios	8	Impressum	
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	10		
Nachtragsbericht	14		
Risiko- und Chancenbericht	14		
Prognosebericht	15		

BRIEF DES VORSTANDS



Andreas Segal
Finanzvorstand

Thomas Zinnöcker
Vorstandsvorsitzender

Jörg Schwagenscheidt
Vorstand

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

wir blicken auf ein erfolgreiches erstes Quartal 2012 zurück. In den ersten drei Monaten des laufenden Jahres konnte die GSW ihren erfolgreichen Weg weiter fortführen. Dies resultiert vor allem aus unserer langfristig optimierten Finanzierungsstruktur sowie einem tragfähigen und stabilen Geschäftsmodell, welches auf den prosperierenden Berliner Wohnungsmarkt fokussiert ist.

Im November 2011 hat die GSW ihren Bestand um rund 4.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten in attraktiven Berliner Lagen ergänzt. In den vergangenen Monaten haben wir unter Hochdruck erfolgreich daran gearbeitet, das Portfolio in den Bestand zu integrieren. Dieser Prozess ist nun abgeschlossen, die überdurchschnittlichen Mieten und der relativ geringe Leerstand in diesem Portfolio werden daher die Ertragskraft des Unternehmens in diesem Jahr weiter steigern.

Im Vergleich zum Vorjahresquartal 2011 erhöhte sich das bereinigte EBITDA um 15,8% auf 33,3 Mio. Euro und lag damit innerhalb unserer Erwartungen. Dieser Anstieg resultiert vor allem aus einem verbesserten Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung infolge höherer Mieteinnahmen, einem geringeren Leerstand sowie reduzierten Ver-

waltungskosten. Insgesamt stieg das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung im Vergleich zum ersten Quartal 2011 um rund 14% auf 39,7 Mio. EUR. Gleichzeitig konnten wir den Leerstand um fast 11% auf 3,3% reduzieren, die Ist-Nettokaltniete stieg im selben Zeitraum um 4,1% auf 5,12 EUR pro Quadratmeter und Monat. Der FFO I stieg in Folge der operativen Performance und des höheren Bestands im Vergleich zum Vorjahresquartal um 13,6% auf 15,0 Mio. EUR.

Auch der Net Asset Value (EPRA NAV), das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns, erhöhte sich zum Ende des ersten Quartals auf 1.230 Mio. EUR. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) reduzierte sich entsprechend auf nunmehr 57,4%.

Mit einem Portfolio von ca. 53.000 Wohneinheiten und 17.400 verwalteten Einheiten für Dritte ist die GSW das führende börsennotierte Wohnimmobilienunternehmen in Berlin. Diese Position wollen wir weiter ausbauen. Ende April/Anfang Mai haben wir eine Kapitalerhöhung mit einem Nettoemissionserlös von ca. 190,3 Mio. EUR zur Finanzierung des weiteren Wachstums, für künftige Zukäufe und zur Optimierung unserer strategischen und finanziellen Flexibilität durchgeführt. Über 90% unserer Altaktionäre haben ihr Bezugsrecht ausgeübt und sich an der Kapitalerhöhung beteiligt. Die erfolgreiche Platzierung und die große Akzeptanz bei unseren Aktionären haben uns gezeigt, dass der Kapitalmarkt die Stabilität und Kontinuität des Geschäftsmodells der GSW honoriert. Unser Geschäftsmodell kombiniert nachhaltiges Wachstum mit einer attraktiven Dividendenpolitik. Das zusätzliche Eigenkapital ermöglicht uns, diese Strategie auch zukünftig weiter voranzutreiben und unsere Aktionäre am Erfolg der Gesellschaft zu beteiligen.

Diese positiven Aussichten bestätigen uns in unserer Prognose, für das Geschäftsjahr 2012 ohne etwaige Ankäufe einen FFO I von rund 59 bis 63 Mio. EUR zu erzielen.

Unseren Aktionären und Mietern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen. Besonderer Dank gilt unseren Mitarbeitern für das große Engagement, denn nur durch ihren unermüdlichen Einsatz war es möglich, in den ersten Monaten dieses Jahres die Wachstumsstrategie weiter fortzusetzen und gleichzeitig das operative Geschäft erfolgreich weiterzuführen. Die soziale und gesellschaftliche Verantwortung für unsere Mieter und für die Stadt Berlin bleibt wesentliches Kriterium neben der Wahrnehmung der ökonomischen und ökologischen Verantwortung im Rahmen unseres auf Nachhaltigkeit basierenden Geschäftsmodells.

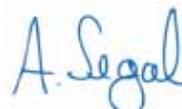
Berlin, im Mai 2012



THOMAS ZINNÖCKER
(CEO)
GSW Immobilien AG



JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
(COO)
GSW Immobilien AG

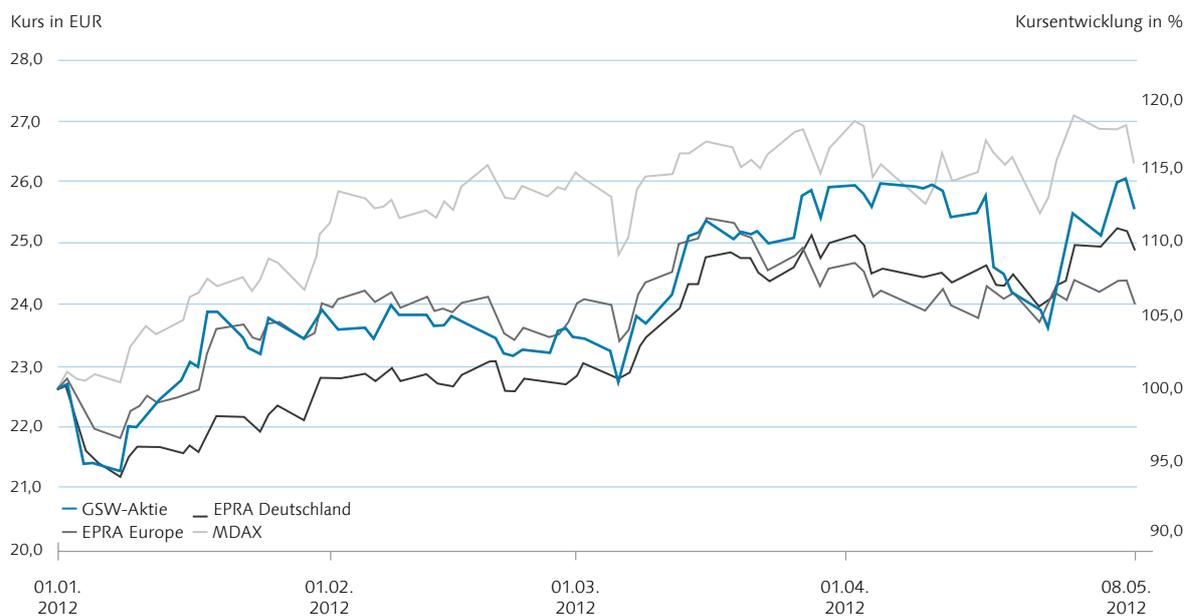


ANDREAS SEGAL
(CFO)
GSW Immobilien AG

AKTIE

ÜBERBLICK

KURSENTWICKLUNG DER AKTIE



STAMMDATEN DER AKTIE

Branche	Immobilien
WKN / ISIN	GSW111 / DE000GSW1111
Börsenkürzel	GIB
Bloomberg	GIB:GR
Reuters	GIBG.DE
Grundkapital vor Kapitalerhöhung	41.052.630 EUR
Anzahl der Aktien vor Kapitalerhöhung	41.052.630 nennwertlose Stückaktien
Erstnotierung	15. April 2011
Marktkapitalisierung (Stand: 30.03.2012)	1.064 Mio. EUR
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Frankfurter Wertpapierbörse XETRA Regulierter Markt der Berliner Börse
Designated Sponsors	Deutsche Bank, Goldman Sachs International und DZ Bank
Indizes	MDAX FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Serie

KURSVERLAUF

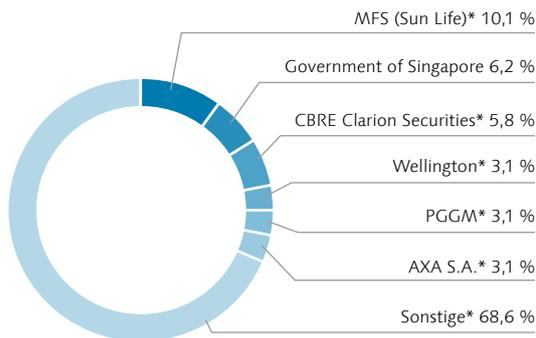
Im ersten Quartal entwickelte sich die GSW-Aktie im Einklang mit dem Gesamtmarkt positiv und konnte am 30. März mit einem Schlusskurs von 25,92 EUR/Aktie um ca. 15,7% gegenüber dem Kurs zum Jahresende 2011 zulegen.

Zum Stichtag 13. Januar 2012 haben die ehemals größten Anteilseigner Cerberus und Whitehall jeweils ca. 4 Mio. Aktien der GSW erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Damit erhöhte sich der Streubesitz signifikant von 74% auf 94% und das Gewicht der Aktie in den relevanten Indizes vergrößerte sich entsprechend.

Per 13. April betrug das Gewicht der GSW-Aktie im MDAX 1,21%. Im EPRA Germany Index repräsentierte die Aktie per 31. März 2012 ca. 16% der enthaltenen Werte.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

WESENTLICHE EINZELAKTIONÄRE



Stand: 30.03.2012
(auf Basis uns bekannter Stimmrechtsmitteilungen nach WpHG)
* Free Float gemäß Deutsche Börse ca. 94 %

Bekanntgabe der Kapitalerhöhung. Dies zeigt das große Interesse an dem Geschäftsmodell der GSW und das Vertrauen, das viele Investoren dem Unternehmen bereits nach einem Jahr am Kapitalmarkt entgegenbringen.

FINANZKALENDER

31. Mai 2012	Kempen Konferenz (Amsterdam)
21. Juni 2012	Morgan Stanley Konferenz (London)
28. Juni 2012	Hauptversammlung (Berlin)
20. August 2012	Zwischenbericht H1-2012
12./13. September 2012	Bank of America Global Real Estate Conference (New York)

KAPITALERHÖHUNG

Mit Wirkung zum 27. April 2012 gelang der GSW eine erfolgreiche Kapitalerhöhung mit mittelbaren Bezugsrechten für die Aktionäre. Dabei wurde das Grundkapital der Gesellschaft, unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals, um 9.473.684 EUR durch die Ausgabe neuer Aktien erhöht. Die neuen Aktien sind bereits für das Geschäftsjahr 2011 voll dividendenberechtigt. Insgesamt erhöhte sich die Anzahl auf den Inhaber lautenden Stammaktien damit auf 50.526.314 Stück.

Die neuen Aktien wurden den bestehenden Aktionären mit einem Bezugsverhältnis von 13:3 zu einem Bezugspreis von 21,30 EUR je neuer Aktie angeboten. Insgesamt wurden 99,72% der neuen Aktien durch Ausübung des Bezugsrechts bezogen, wobei nur etwa 9% der Bezugsrechte gehandelt wurden. Die restlichen neuen Aktien, für die keine Ausübung der Bezugsrechte erfolgte, wurden über die Börse veräußert. Am 3. Mai 2012 notierte die Aktie bei 26,05 EUR und somit bereits deutlich über dem Niveau vor

KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht	8
Entwicklung des Immobilienportfolios.....	8
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	10
Nachtragsbericht	14
Risiko- und Chancenbericht	14
Prognosebericht	15

WIRTSCHAFTSBERICHT

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Überblick

Das Geschäftsmodell der GSW ist auf die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in Berlin zur Erzielung stabiler und kontinuierlich wachsender Liquiditätsüberschüsse fokussiert. Der Großraum Berlin bietet als einer der attraktivsten Wohnimmobilienmärkte Deutschlands, der zudem seit einigen Jahren entgegen dem Bundesdurchschnitt von positiven demographischen Trends gekennzeichnet ist, hervorragende Rahmenbedingungen.

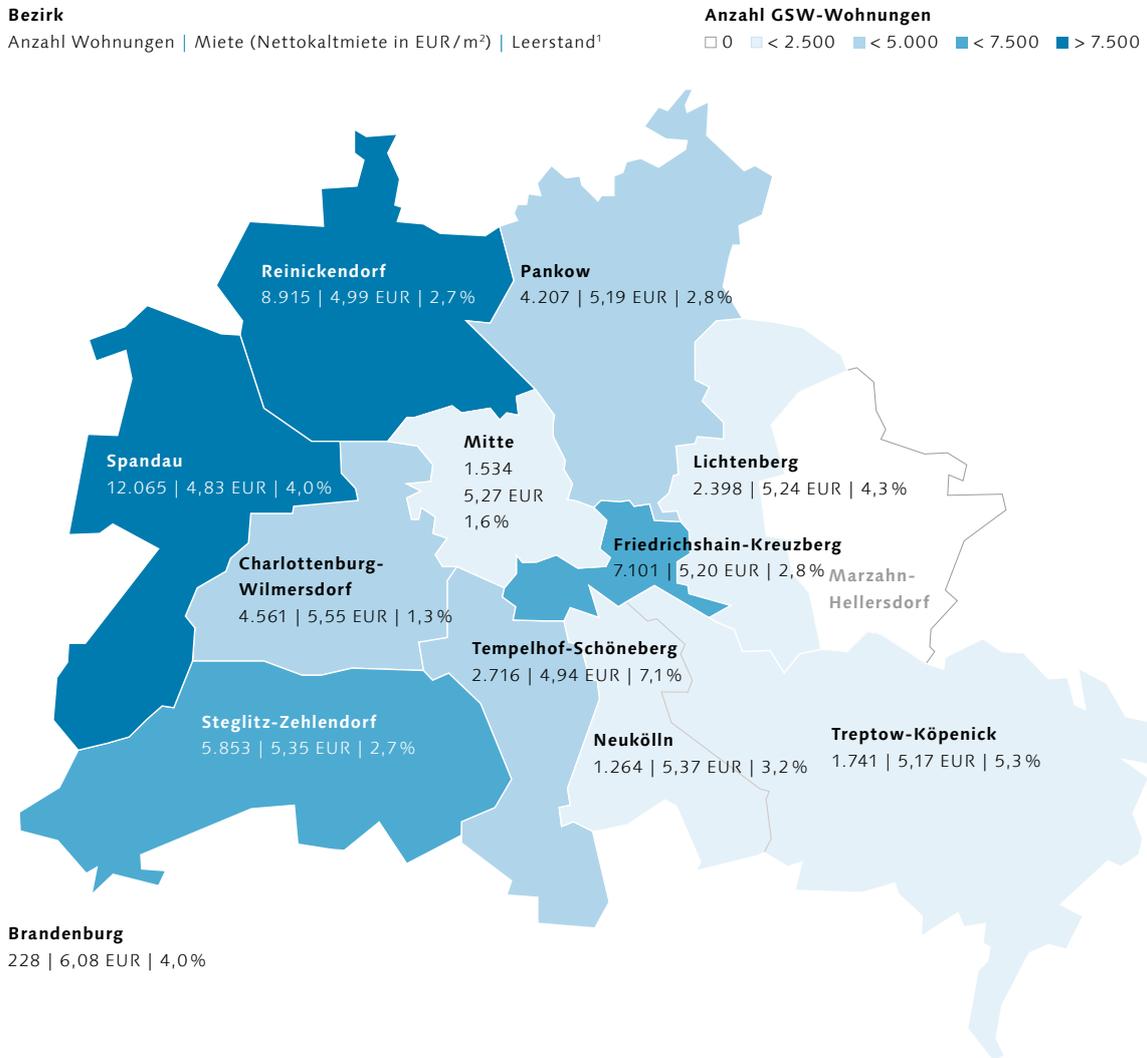
Einen wesentlichen strategischen Baustein bildet das aktive und wertorientierte Portfoliomanagement mit dem Ziel, nachhaltige Renditen zu erwirtschaften und diese zu steigern sowie die Werthaltigkeit des Portfolios und die Wettbewerbsfähigkeit der GSW langfristig zu sichern. Dies schließt unter anderem die kontinuierliche Entwicklung des eigenen Immobilienbestands durch wertsteigernde Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie stetige Effizienzsteigerungen bei gleichzeitiger Kundenorientierung im Property-Management ein.

Neben der Optimierung des derzeitigen Portfolios plant die GSW auch weiterhin gezielte und preisadäquate Akquisitionen neuer Bestände mit Entwicklungs- und Ertragsperspektiven bei lediglich geringfügiger Steigerung der Verwaltungskosten und nachhaltiger Stärkung der lokalen Marktposition im Großraum Berlin.

Selektive opportunistische Verkäufe von Wohnungen und Teilportfolien ergänzen die Handlungsoptionen. Dabei erfolgen Verkäufe insbesondere aus dem Eigentumswohnungsbestand und dienen der weiteren Optimierung der Bewirtschaftungsergebnisse. Zudem werden auf diese Weise zusätzliche Cashflows für die Gesellschaft generiert.

Mit 52.583 eigenen Wohnungen, 913 Gewerbeeinheiten, 8.767 Garagen/Stellplätzen sowie 17.383 Einheiten für Dritte verwaltet und vermietet die GSW eines der größten Immobilienportfolien in der deutschen Hauptstadt. Die Leerstandsquote der Wohnungen lag zum Stichtag bei 3,3% (31. März 2011: 3,7%) und konnte im 1. Quartal 2012 um 0,1 Prozentpunkte gesenkt werden. Die durchschnittliche Wohnungsmiete des Portfolios lag am 31. März 2012 bei 5,12 EUR/m² und somit um 0,04 EUR/m² höher als am Jahresende 2011. Dazu trugen sowohl Mieterhöhungen bei Bestandsmietern – zum Beispiel durch den Auslauf der Preisbindungen für rund 500 Einheiten in Berlin-Reinickendorf mit einer Nettokaltmietsteigerung um circa 15% – als auch Neuvermietungen von Einheiten bei, die im Durchschnitt deutlich über den Bestandsmieten lagen.

WOHNIMMOBILIENPORTFOLIO 31.03.2012



¹ Der Leerstand entspricht der Anzahl an nicht vermieteten Wohnungen, geteilt durch die Anzahl von Wohnungen, die zur Vermietung zur Verfügung standen.

Mit Wirkung zum 1. November 2011 hat die GSW im Rahmen eines Share Deals ein Tochterunternehmen der GAGFAH S.A. mit 4.857 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einer Gesamtfläche von rund 296.400 m² erworben. Der Kaufpreis betrug 330 Mio. EUR und damit etwa 1.113 EUR/m².

Nach einer Übergangszeit wird das Portfolio seit dem 1. Februar 2012 von der GSW bewirtschaftet. Die wirtschaftlichen Rahmendaten des Portfolios entwickeln sich gemäß den Erwartungen; dazu gehört unter anderem eine kontinuierliche Mietentwicklung: Seit der Übernahme im November 2011 konnte die Nettokaltmiete der Wohnungen von 5,61 EUR/m² auf 5,69 EUR/m² (zum 31. März 2012) gesteigert werden.

Instandhaltung und Modernisierung

Durch kontinuierliche Investitionen sowohl in die Gebäudesubstanz als auch in den Ausstattungsstandard der Wohnungen sichert die GSW die Basis für eine langfristige Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestands und die Attraktivität ihres Wohnungsangebots. So werden beispielsweise im Rahmen der Neuvermietung von Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um einen zeitgemäßen Zustand herzustellen und somit eine Anpassung an die aktuelle Marktmiete zu erreichen. Neben der allgemeinen Instandhaltung und werterhöhenden Einzelmaßnahmen realisiert die GSW künftig auch Modernisierungsprojekte in Form von umfassenden Maßnahmepaketen. Auf diese Weise wird die insgesamt solide Positionierung des GSW-Portfolios am Berliner Markt weiter gefestigt und ausgebaut.

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 4,9 Mio. EUR gesteigert werden. Wesentliche Einflussfaktoren für diese Ergebnissteigerung waren der Erwerb eines Immobilienportfolios mit mehr als 4.800 Einheiten im vierten Quartal 2011 sowie Mietsteigerungen und der Abbau des Leerstands.

Insgesamt hat sich gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum die durchschnittliche Bestandsmiete für die vermieteten Wohnungen um 4,1 % auf 5,12 EUR/m² zum 31. März 2012 erhöht (31. März 2011: 4,92 EUR/m²). Weiterhin konnte die GSW den Wohnungsleerstand in ihrem Portfolio auf 3,3 % senken (31. März 2011: 3,7 %).

Dem Erlösanstieg aus dem laufenden Vermietungsgeschäft wirken planmäßig gesunkene Zuschüsse entgegen.

Der leichte Anstieg des Materialaufwands ergibt sich im Wesentlichen aus dem größeren Immobilienbestand.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen sind im Betrachtungszeitraum angestiegen. Gleichzeitig hat sich die Aktivierungsquote erhöht, was aus der verstärkten Durchführung wertsteigernder Maßnahmen resultiert.

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (Mio. EUR)	01.01.- 31.03.2012	01.01.- 31.03.2011
Mieterlöse	50,4	45,0
Erlöse aus Betreuungstätigkeit und sonstige Umsatzerlöse	2,7	2,6
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	53,1	47,7
Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen	2,1	2,7
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	55,2	50,4
Materialaufwand	(9,3)	(8,9)
Personalaufwand	(4,6)	(4,0)
Sonstige Aufwendungen/Erträge der Hausbewirtschaftung	(1,6)	(2,6)
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	39,7	34,8

Vertriebsergebnis (Mio. EUR)	01.01.- 31.03.2012	01.01.- 31.03.2011
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16,0	9,8
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(11,8)	(6,6)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(2,1)	(1,9)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2,1	1,3

Aufgrund der günstigen Nachfragesituation in Berlin konnte die GSW 208 Wohn- und Gewerbeeinheiten

mit Nutzen-Lastenwechsel im ersten Quartal 2012 veräußern (2011: 122). Daraus resultiert ein positives Ergebnis in Höhe von 2,1 Mio. EUR.

Verwaltungskosten (bereinigt) (Mio. EUR)	01.01.- 31.03.2012	01.01.- 31.03.2011
Verwaltungskosten	(10,1)	(13,2)
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	1,2	2,5
Long Term Incentive Plan (LTIP)	0,9	2,9
Projektkosten (anteilig)	0,2	0,8
Akquisitionskosten	1,1	0,0
Verwaltungskosten (bereinigt)	(6,7)	(7,1)

Die Verwaltungskosten verringerten sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2012 gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 3,1 Mio. EUR auf insgesamt 10,1 Mio. EUR. Der Rückgang resultierte dabei vor allem aus Sondereffekten wie Kosten zur Durchführung des IPO sowie Kosten im Zusammenhang mit der abgeschlossenen Refinanzierung des CMBS-Darlehens im Vorjahr. Verstärkt wird dieser Effekt durch den vergleichsweise höheren Long Term Incentive Plan (LTIP) im Vorjahr.

Dem stehen in 2012 Belastungen für die Durchführung der Kapitalerhöhung sowie für Akquisitionsprojekte gegenüber.

Bereinigt um Sondereinflüsse beliefen sich die Verwaltungskosten auf 6,7 Mio. EUR und lagen damit leicht unter dem Niveau des Vorjahresvergleichszeitraums (2011: 7,1 Mio. EUR).

Zinsergebnis (Mio. EUR)	01.01.- 31.03.2012	01.01.- 31.03.2011
Erträge aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	3,4	6,5
Zinserträge aus Derivaten	3,8	1,5
Übrige Zinserträge	0,1	0,1
Zinserträge	7,3	8,1
Aufwendungen aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	(7,1)	(9,0)
Zinsaufwendungen aus Derivaten	(8,3)	(5,0)
Zinsaufwendungen aus Immobiliendarlehen	(13,2)	(10,2)
Übrige Zinsaufwendungen / Finanzierungsleasing	(0,4)	(0,6)
Zinsaufwendungen	(29,1)	(24,8)
Zinsergebnis	(21,8)	(16,7)

Die Zinserträge der Gesellschaft verringerten sich im Vorjahresvergleich um 0,8 Mio. EUR auf 7,3 Mio. EUR. Dies resultiert aus geringeren Bewertungserträgen bei Finanzinstrumenten, die nur zum Teil durch höhere Zinserträge aus den Zinssicherungsgeschäften kompensiert werden konnten.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich gleichzeitig um 4,3 Mio. EUR auf 29,1 Mio. EUR. Dies ist hauptsächlich auf höhere laufende Zinsen durch die Finanzierung der Akquisition und die Refinanzierung des CMBS-Kredits im Vorjahr zurückzuführen.

Somit ergab sich insgesamt ein Rückgang des Zinsergebnisses um 5,1 Mio. EUR auf -21,8 Mio. EUR.

Gewinn- und Verlustrechnung (Mio. EUR)	01.01.- 31.03.2012	01.01.- 31.03.2011
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	39,7	34,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2,1	1,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- *)	- *)
Allgemeine und Verwaltungsaufwendungen	(10,1)	(13,2)
Andere Erträge	0,0	25,4
Operatives Ergebnis (EBIT)	31,7	48,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,1	0,1
Zinsergebnis	(21,8)	(16,7)
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	10,0	31,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	(1,3)	1,5
Konzernergebnis	8,7	33,2

*Eine externe Bewertung der Immobilien erfolgt grundsätzlich einmal jährlich zum 31. Dezember.

Im ersten Quartal des Jahres 2012 erzielte die GSW einen Konzernüberschuss von 8,7 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies einen Rückgang um 24,5 Mio. EUR dar, der jedoch im Wesentlichen durch die Veräußerung der BMH Berlin Mediahaus GmbH im Januar 2011 beeinflusst war.

Bereinigt um den Sondereffekt der BMH-Veräußerung (25,4 Mio. EUR) ergibt sich ein signifikanter Anstieg des EBIT um 8,8 Mio. EUR. Dies ist auf den Anstieg des Vermietungs- und Vertriebsergebnisses sowie den Rückgang der Verwaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Das um Abschreibungen, Bewertungsergebnis, IPO-, LTIP-, Restrukturierungs-, Projekt- und Akquisitionskosten, Vertriebsergebnis sowie Nettozins- und Steuerzahlungen bereinigte EBIT stellt den FFO I als wesentliche Steuerungskennzahl der GSW dar.

Bereinigtes EBITDA/FFO (Mio. EUR)	01.01.- 31.03.2012	01.01.- 31.03.2011
EBIT	31,7	48,3
Abschreibungen	0,2	0,3
Zeitwertbewertung von Investment Property	0,0	0,0
EBITDA	31,9	48,6
IPO-Kosten	1,2	2,5
Restrukturierungskosten	0,1	0,1
Projektkosten	0,2	1,4
Akquisitionskosten	1,1	0,0
Long Term Incentive Plan (LTIP)	0,9	2,9
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Sach- und Finanzanlagen	0,0	(25,4)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(2,1)	(1,3)
Bereinigtes EBITDA	33,3	28,8
Cashflow Nettozinsen	(18,4)	(15,6)
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen sowie anderen Finanzanlagen	0,1	0,1
Cashflow Nettosteuern	(0,0)	(0,1)
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	15,0	13,2
Kapitalisierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	(3,6)	(1,6)
AFFO (FFO I abzgl. kapitalisierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen)	11,4	11,6
FFO II (inkl. Vertriebsergebnis)	17,1	14,5

Das EBITDA hat sich im ersten Quartal 2012 im gleichen Maße wie das EBIT entwickelt. Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg des bereinigten EBITDA um 4,5 Mio. EUR auf 33,3 Mio. EUR.

Der Nettocashflow aus Zinsein- und -auszahlungen ist aufgrund der Ankaufsfinanzierung und durch die CMBS-Refinanzierung planmäßig gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken. In den ersten drei Monaten des Jahres 2012 lag er mit -18,4 Mio. EUR deutlich niedriger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres (2011: -15,6 Mio. EUR).

Im Ergebnis beträgt der FFO I im ersten Quartal 2012 15,0 Mio. EUR (2011: 13,2 Mio. EUR); der AFFO (Adjusted FFO) beläuft sich auf 11,4 Mio. EUR. Trotz des Anstiegs des FFO I ist der AFFO aufgrund der höheren kapitalisierten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen nahezu konstant (2011: 11,6 Mio. EUR).

Vermögenslage

Bilanz (Mio. EUR)	31.03.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte	2.935,8	2.947,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.918,7	2.930,2
Andere langfristige Vermögenswerte	17,1	17,3
Kurzfristige Vermögenswerte	102,4	92,1
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	19,7	17,1
Flüssige Mittel	70,5	62,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12,2	12,4
Aktiva	3.038,3	3.039,7
Eigenkapital	1.168,6	1.166,4
Finanzverbindlichkeiten	1.756,4	1.770,9
Andere Verbindlichkeiten	113,4	102,4
Passiva	3.038,3	3.039,7

Das Eigenkapital erhöhte sich zum Berichtsstichtag um 2,2 Mio. EUR auf 1.168,6 Mio. EUR und wurde maßgeblich durch das laufende Konzernergebnis und durch negative Bewertungseffekte bei derivativen Finanzinstrumenten, die im übrigen kumulierten Eigenkapital erfasst sind, beeinflusst.

Bereinigt um die Fair Values der Finanzinstrumente ergibt sich ein leichter Anstieg des EPRA NAV (Net Asset Value) gegenüber dem 31. Dezember 2011 um 10,2 Mio. EUR, der sich maßgeblich aus dem positiven Quartalsergebnis ergibt:

NAV (Mio. EUR)	31.03.2012	31.12.2011
Eigenkapital (vor Minderheiten)	1.168,6	1.166,4
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	0,0	0,0
NAV	1.168,6	1.166,4
Fair Value der Finanzinstrumente (netto)*	61,6	53,6
Latente Steuern**	0,0	0,0
EPRA NAV	1.230,1	1.219,9
Anzahl Aktien (in Mio.)***	41,05	41,05
NAV pro Aktie, EUR	28,47	28,41
EPRA NAV je Aktie, EUR	29,96	29,72

* Wert der Derivateforderungen und -verbindlichkeiten saldiert.

** Latente Steuern (auf Bewertungsverluste der Finanzinstrumente) in Höhe von 3,2 Mio. EUR (Vorjahr -1,4 Mio. EUR), die im kumulierten übrigen Eigenkapital erfasst sind, werden nicht in die Berechnung einbezogen.

*** Zum Zwecke der Vergleichbarkeit erfolgte die Berechnung der Vorjahreswerte auf Basis der Anzahl ausgegebener Aktien per 31.03.2012.

LTV (Mio. EUR)	31.03.2012	31.12.2011
Finanzverbindlichkeiten	1.756,4	1.770,9
Flüssige Mittel	(70,5)	(62,6)
Nettoverschuldung	1.685,8	1.708,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.918,7	2.930,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	19,7	17,1
Loan-to-Value Ratio	57,4%	58,0%

Durch den höheren Bestand an flüssigen Mitteln und die Verringerung der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich die Nettoverschuldung zum 31. März 2012 auf 1.685,8 Mio. EUR. Der sich daraus ergebende verbesserte LTV (Loan-to-Value) von 57,4% ist weiterhin ein Beleg für die solide Finanzierungsstruktur der Gesellschaft.

Finanzlage

Kapitalflussrechnung (Mio. EUR)	01.01.- 31.03.2012	01.01.- 31.03.2011
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9,9	(2,0)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	13,4	29,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(15,4)	(23,3)
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	7,9	4,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	62,6	70,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	70,5	75,4

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg im Vergleich zum Vorjahr um 11,9 Mio. EUR auf 9,9 Mio. EUR. Dies resultiert aus dem gestiegenen Vermietungsergebnis. Außerdem sind im Vorjahr Auszahlungen für die Vorbereitung und Durchführung der Refinanzierung sowie des Börsengangs angefallen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit verringerte sich von 29,9 Mio. EUR auf 13,4 Mio. EUR. Dies ergibt sich aus der Veräußerung der BMH Berlin Mediahaus GmbH im ersten Quartal 2011.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum auf -15,4 Mio. EUR (2011: -23,3 Mio. EUR). Auch dieser Anstieg ergibt sich aus dem Sondereffekt der Refinanzierung des CMBS-Darlehens im Vorjahr, welche in Höhe von rund 15 Mio. EUR mit Barmitteln durchgeführt worden ist.

NACHTRAGSBERICHT

Mit Beschluss vom 17. April 2012 und der Eintragung in das Handelsregister am 27. April 2012 hat die GSW Immobilien AG ihr Grundkapital um 9.473.684 EUR auf nunmehr 50.526.314 EUR erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Bareinlagen mit mittelbaren Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre zum Ausgabepreis von 21,30 EUR je Aktie. Der Gesellschaft sind dadurch Nettoemissionserlöse in Höhe von ca. 190 Mio. EUR zugeflossen.

Mit Austrittsbeschluss der Komplementärin vom 17. April 2012 ist die GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin, mit allen Aktiven und Passiven mit Ablauf des 30. April 2012 auf die GSW Immobilien AG angewachsen.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die GSW Immobilien AG unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Neben allgemeinen konjunkturellen Risiken sind dies im Wesentlichen Leerstandsrisiken, Mietausfallrisiken sowie Zins- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken könnten teilweise ohne Einfluss oder Verantwortung der Gesellschaft entstehen. So könnten Mietausfälle beispielsweise durch Änderung politischer Regularien oder Zins- und Liquiditätsrisiken durch Leitzinsentscheidungen vergrößert werden.

Die möglichen Risiken und die entsprechenden Bewertungsprozesse dieser Risiken sind im Konzernjahresabschluss 2011 der GSW Immobilien AG auf den Seiten 79 bis 84 sowie im aktuellen Wertpapierpro-

pekt auf den Seiten 43 bis 58 ausführlich beschrieben. Seit dem Stichtag haben sich keine zusätzlichen Risiken für die Gesellschaft ergeben.

Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht für das aktuelle Geschäftsjahr 2012 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die GSW Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften auswirken könnte.

PROGNOSEBERICHT

Die Grundlage für den Erfolg der GSW bilden die nachfolgenden Faktoren, die den Wohnungsmarkt in der Bundeshauptstadt maßgeblich mitbestimmen: Neben einer generell geringen Neubautätigkeit steigt der Bedarf an Wohnraum, getrieben von einem vermehrten Zuzug. Gleichzeitig erhöht sich die Anzahl der Haushalte durch den Trend zu Singlewohnungen. Daher erwartet die Gesellschaft weiterhin Mietsteigerungen und rückläufige Leerstandsquoten in der deutschen Metropole. Vor diesem Hintergrund blickt das Unternehmen zuversichtlich in die Zukunft und geht von tendenziell steigenden Mieteinnahmen aus, die sich positiv auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Daher bekräftigt der Vorstand der GSW die bereits veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2012, einen FFO I zwischen 59 und 63 Mio. EUR zu erzielen.

KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

Konzernbilanz	17
Konzerngewinn- und -verlustrechnung.....	19
Konzerngesamtergebnisrechnung	20
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	21
Konzernkapitalflussrechnung	22



KONZERNBILANZ – AKTIVA

TEUR	Ziffer	31.03.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte		2.935.834	2.947.551
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(8)	2.918.729	2.930.249
Sachanlagen		2.262	2.365
Derivative Geschäfts- oder Firmenwerte		1.125	1.125
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		310	396
Sonstige Finanzanlagen		6.171	6.171
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		7.195	7.203
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		503	502
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		165	163
Forderungen aus der Veräußerung		338	339
Derivate		0	1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		6.692	6.700
Aktive latente Steuern		42	42
Kurzfristige Vermögenswerte		102.442	92.124
Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte		2	2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		12.220	12.444
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3.761	4.825
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		2.006	1.218
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		1.407	2.404
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		348	1.203
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		1	1
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.091	3.043
Sonstige Vermögenswerte		5.366	4.575
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		2.898	1.508
Sonstige übrige Vermögenswerte		2.468	3.067
Flüssige Mittel	(8)	70.512	62.618
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte		19.708	17.060
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind	(8)	18.929	15.592
Sonstige zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte		779	1.468
Aktiva		3.038.276	3.039.675

KONZERNBILANZ – PASSIVA

TEUR	Ziffer	31.03.2012	31.12.2011
Eigenkapital	(8)	1.168.570	1.166.417
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital		1.168.319	1.166.160
Gezeichnetes Kapital		41.053	41.053
Kapitalrücklage		129.690	128.800
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		1.051.151	1.042.428
Kumuliertes übriges Eigenkapital		(53.575)	(46.121)
Anteile anderer Gesellschafter		251	257
Langfristige Schulden		1.748.339	1.797.277
Finanzverbindlichkeiten	(8)	1.674.880	1.733.821
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		1.673.280	1.732.172
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		1.600	1.649
Pensionsrückstellungen		1.855	1.893
Sonstige Rückstellungen		4.112	4.148
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		540	662
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		66.952	56.753
Derivate		61.533	52.373
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		505	505
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		4.914	3.875
Kurzfristige Schulden		121.367	75.981
Finanzverbindlichkeiten	(8)	81.472	37.069
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		81.259	36.849
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		213	220
Sonstige Rückstellungen		2.494	1.492
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		26.346	24.307
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung		23.595	19.844
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.751	4.463
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		20	20
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.203	376
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		9.294	12.053
Abgegrenzte Zuschüsse		159	110
Derivate		47	1.195
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		2.895	3.719
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		6.193	7.029
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten		538	664
Passiva		3.038.276	3.039.675

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.– 31.03.2012	01.01.– 31.03.2011
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	(7)	39.684	34.784
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		53.112	47.671
Erträge aus gewährten Zuschüssen		2.076	2.715
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		(15.503)	(15.601)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		2.090	1.291
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		15.999	9.786
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(11.828)	(6.596)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(2.081)	(1.899)
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0
Erträge aus Aufwertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0
Aufwendungen aus Abwertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(7)	(10.070)	(13.240)
Andere Erträge und Aufwendungen		0	25.440
Operatives Ergebnis (EBIT)		31.704	48.276
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen		99	71
Zinserträge	(7)	7.341	8.094
Zinsaufwendungen	(7)	(29.094)	(24.787)
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.050	31.654
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(7)	(1.324)	1.501
Konzernergebnis		8.726	33.155
Davon entfallen auf:			
Aktionäre der GSW Immobilien AG		8.723	33.155
andere Gesellschafter		3	0
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert, in EUR)		0,21	0,95

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

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.– 31.03.2012	01.01.– 31.03.2011
Konzernergebnis		8.726	33.155
Kumuliertes übriges Eigenkapital			
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von Afs Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen		0	(6)
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow hedges			
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cashflow hedges		(8.048)	9.947
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten		99	(1.296)
Steuerlatenzen	(7)	488	(1.505)
Konzerngesamtergebnis		1.264	40.294
Davon entfallen auf:			
Aktionäre der GSW Immobilien AG		1.269	40.294
andere Gesellschafter		(5)	0

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TEUR				Kumuliertes übriges Eigenkapital							
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von Afs Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenkapital	
Stand zum											
31. Dezember 2010	35.000	15.136	937.301	7	205	(11.280)	(11.068)	976.369	0	976.369	
Konzerngesamtergebnis	0	0	33.155	(5)	0	7.143	7.139	40.294	0	40.294	
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0	(371)	0	0	0	0	0	(371)	0	(371)	
Gesellschaftereinlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen	0	2.894	0	0	0	0	0	2.894	0	2.894	
Stand zum											
31. März 2011	35.000	17.659	970.456	2	205	(4.136)	(3.929)	1.019.186	0	1.019.186	
Stand zum											
31. Dezember 2011	41.053	128.800	1.042.429	0	252	(46.374)	(46.121)	1.166.160	257	1.166.417	
Konzerngesamtergebnis	0	0	8.723	0	0	(7.454)	(7.454)	1.269	(5)	1.264	
Gesellschaftereinlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen	0	890	0	0	0	0	0	890	0	890	
Stand zum											
31. März 2012	41.053	129.690	1.051.152	0	252	(53.828)	(53.575)	1.168.319	251	1.168.570	

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	01.01.– 31.03.2012	01.01.– 31.03.2011
Konzernergebnis	8.726	33.155
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	225	275
Gewinne (-)/Verluste (+) aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	0
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von konsolidierten, verbundenen Unternehmen	0	(25.440)
Gewinne (-)/Verluste (+) aus der Veräußerung von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Investment Property	(4.171)	(3.190)
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Pensionsrückstellungen und sonstigen langfristigen Rückstellungen	(75)	513
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	487	(1.505)
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	837	4
Eliminierung des Finanzergebnisses	21.654	16.621
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	890	2.894
Zunahme/Abnahme des Working Capital		
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte	0	0
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Vermietung	(1.421)	581
Zunahme (-)/Abnahme (+) der übrigen Aktiva	(487)	(5.886)
Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	978	140
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.279	3.941
Veränderung der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegen nahestehende Personen und Unternehmen	0	(431)
Zunahme (+)/Abnahme (-) der sonstigen Verbindlichkeiten	(867)	615
Sonstige Veränderungen aus laufender Geschäftstätigkeit	240	(764)
Gezahlte Steuern	(798)	(71)
Erhaltene Steuern	0	0
Saldo gezahlte/erhaltene Zinsen	(18.385)	(15.559)
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen	(74)	0
Erhaltene Dividenden	99	71
Auszahlungen für Bearbeitungsgebühren aus der Finanzierungstätigkeit	(1.209)	(7.956)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.928	(1.992)

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	01.01.– 31.03.2012	01.01.– 31.03.2011
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.928	(1.992)
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten des Anlagevermögens sowie Sachanlagen	0	0
Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Investment Property	16.997	11.508
Einzahlungen aus dem Verkauf von bislang konsolidierten Gesellschaften abzüglich abgegebener Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	19.989
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Finanzanlagen	0	0
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von Investment Property	(3.621)	(1.609)
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens sowie Sachanlagevermögen	(7)	(15)
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Gesellschaften abzüglich übernommener Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	0
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Finanzanlagen	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	13.369	29.873
Einzahlungen aus der Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	0	0
Transaktionskosten für die Ausgabe neuer Aktien	0	0
Gezahlte Dividenden	0	0
Tilgung (-) der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. zur Finanzierung von IP	(15.419)	(900.316)
Aufnahme (+) von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. zur Finanzierung von IP	117	877.149
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	(101)	(105)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(15.403)	(23.272)
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	7.894	4.609
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	62.618	70.781
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	70.512	75.390

VERKÜRZTER KONZERNANHANG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGSANGABEN

ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2012

ALLGEMEINE ANGABEN

1) Geschäftstätigkeit

Die GSW Immobilien AG, Berlin (im Folgenden: „GSW“) und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „GSW-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Berlin. Zum 31. März 2012 bestand das Portfolio aus 53.496 Einheiten, darunter 52.583 eigene Wohnungen sowie 913 eigene Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus werden rund 17.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte verwaltet.

Die GSW, die 1924 gegründet wurde, ist in der Charlottenstrasse 4, 10969 Berlin, geschäftsansässig und beim Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 125788 B eingetragen.

Die GSW ist ein kapitalmarktorientiertes Unternehmen und seit September 2011 im MDAX notiert.

2) Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Als börsennotiertes Unternehmen hat die GSW ihren verkürzten Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum 1. Januar 2012 bis 31. März 2012 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Der IAS 34 (Interim Financial Reporting) wurde beachtet. Für den Anhang zum Konzernzwischenabschluss erfolgt entsprechend des Wahlrechts des IAS 34.10 eine verkürzte Darstellung.

Der Konzernabschluss wird in EUR aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben, sind sämtliche Werte auf Tausend (TEUR) bzw. Millionen (Mio. EUR) gerundet. Aus Darstellungsgründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Das Vermietungsgeschäft der GSW-Gruppe ist im Wesentlichen frei von Saison- und Konjunkturfaktoren. Der Verkauf von Wohnungen unterliegt jedoch Konjunkturfaktoren.

3) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der GSW-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im Vorjahreszeitraum bzw. im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 der GSW Immobilien AG dargestellten Methoden. Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2012 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 zu lesen.

Gemäß IAS 8.42 würden sich aufgrund einer anteilsbasierten Vergütung Anpassungen des Zwischenberichts zum 31. März 2011 ergeben. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen unter Ziffer 36 (b) des Konzernanhangs vom 31. Dezember 2011.

Die GSW-Gruppe hat im Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2012 die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2012 begonnen haben, vollständig angewandt, wobei sich aus deren Anwendung keine signifikanten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben.

4) Änderungen des Konsolidierungskreises

Zum 31. März 2012 umfasst der Konsolidierungskreis der GSW-Gruppe einschließlich der GSW als Mutterunternehmen 17 vollkonsolidierte Gesellschaften.

Durch Austrittsbeschluss der Kommanditistin ist die GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin, mit Wirkung zum 1. Januar 2012 auf die GSW Immobilien AG, Berlin, angewachsen. Es wurden keine Unternehmenserwerbe und Unternehmensveräußerungen getätigt.

Wegen Unwesentlichkeit wurde auf eine at equity Bilanzierung des Fonds Weinmeisterhornweg bei einer Beteiligungsquote zum 31. März 2012 von 44,40% (31.12.2011: 42,73%) verzichtet.

5) Wesentliche Ermessensentscheidungen und 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 des Abschlusses der un- bzw. niedrigverzinslichen Darlehen sowie der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern getroffen worden.

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

6) Segmentberichterstattung

Der IFRS 8 fordert einen „management approach“, bei dem die Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für die 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 im Rahmen 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 nur 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 der Vorstand.

7) Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Das **Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung** setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Mieterlöse	50.431	45.030
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	1.101	1.029
Sonstige Umsatzerlöse	1.579	1.612
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	53.112	47.671
Erträge aus gewährten Zuschüssen	2.076	2.715
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	55.188	50.386
Materialaufwand	(9.260)	(8.933)
Personalaufwand	(4.602)	(4.024)
Abschreibungen	(79)	(94)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.421)	(3.635)
Sonstige Umsatzkosten	(17.362)	(16.686)
Sonstige betriebliche Erträge	1.858	1.084
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	(15.503)	(15.602)
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	39.684	34.784

Die **allgemeinen Verwaltungsaufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Personalaufwand	(3.146)	(2.918)
Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (LTIP)	(890)	(2.894)
Abschreibungen	(148)	(191)
Rechts- und Beratungskosten	(1.021)	(309)
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	(326)	(645)
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	(1.195)	(1.154)
Miet- und Leasingkosten	(863)	(807)
Aufwendungen für Initial Public Offering / Kapitalerhöhung	(1.168)	(2.490)
Übrige Aufwendungen	(1.872)	(2.006)
Sonstige betriebliche Erträge	559	174
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(10.070)	(13.240)

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen für die beabsichtigte Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 1.168. Im Vorjahresvergleichszeitraum sind Kosten für die Herstellung der Kapitalmarktfähigkeit der Gesellschaft in Höhe von TEUR 2.490 angefallen.

Darüber hinaus sind im Berichtszeitraum einmalige Projektkosten in Höhe von insgesamt TEUR 227 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.423) angefallen. Die einmaligen Projektkosten umfassen Aufwendungen für Dritte, die im Wesentlichen relevante Reorganisationsprojekte und Refinanzierungsprojekte betreffen. Die Projektkosten entfallen in Höhe von TEUR 158 (Vorjahreszeitraum: TEUR 822) auf die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen.

Des Weiteren sind neben den Projektkosten Kosten für Akquisitionsvorhaben in Höhe von TEUR 1.121 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) angefallen.

Das **Zinsergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Erträge aus der Zeitbewertung von Zinsderivaten	12	3.546
Zinserträge aus Zinsderivaten	3.829	1.547
Zinserträge aus Bankguthaben	111	41
Zinserträge aus Forderungen	2	2
Zinserträge aus Darlehensamortisation*	3.387	2.938
Übrige Zinserträge	1	19
Zinserträge	7.341	8.094
Zinsaufwendungen aus der Finanzierung von Investment Property	(13.216)	(10.150)
Zinsaufwendungen aus Darlehensamortisation*	(6.539)	(8.867)
Vorfälligkeitsentschädigungen	(3)	0
Aufwendungen aus der Zeitbewertung von Zinsderivaten	(604)	(97)
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten	(8.303)	(5.038)
Zinsaufwendungen aus Finance Leases	(46)	(49)
Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	(207)	(550)
Zinsaufwendungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten	(117)	(15)
Übrige Zinsaufwendungen	(61)	(21)
Zinsaufwendungen	(29.094)	(24.787)
Zinsergebnis	(21.753)	(16.693)

* Diese GuV-Positionen enthalten neben den Amortisationseffekten aus der Effektivzinsmethode gem. IAS 39.9 ebenfalls erfolgswirksame Barwertsprünge und Abgangsergebnisse gemäß IAS 39 AG 62 aufgrund neuer vertraglicher Konditionen sowie erfolgswirksame Barwertsprünge gem. IAS 39 AG 8 aufgrund geänderter Schätzungen bezüglich der Mittelabflüsse oder -zufüsse.

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

TEUR	01.01.–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Laufender Steueraufwand/Steuerertrag	(837)	(4)
Latenter Steueraufwand/Steuerertrag	(487)	1.505
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(1.324)	1.501

Der laufende Steueraufwand in Höhe von TEUR 837 resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungen für Körperschafts- und Gewerbesteuer der GSW.

8) Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses setzen sich die als **Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** nach IAS 40 einschließlich der **zur Veräußerung gehaltenen Immobilien** nach IFRS 5 wie folgt zusammen:

	31.03.2012		31.12.2011	
	Wohn- immobilien	Gewerbe- immobilien	Wohn- immobilien	Gewerbe- immobilien
Einheiten	52.583	912	52.790	913
Fläche (in m ²)	3.230.631	101.515	3.244.039	101.672

Zusätzlich hält die GSW-Gruppe noch 8.767 (31. Dezember 2011: 8.943) Garagen und Stellplätze im Bestand. Des Weiteren wird noch eine Gewerbeeinheit entsprechend IAS 16 bilanziert.

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

TEUR	31.03.2012		31.12.2011	
	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	2.896.523	18.571	2.907.699	15.518
Unbebaute Grundstücke	22.206	358	22.550	74
Gesamt	2.918.729	18.929	2.930.249	15.592

Die Verringerung des Immobilienvermögens um insgesamt TEUR 8.183 im Vergleich zum 31. Dezember 2011 ist zum einen auf laufende Verkäufe zurückzuführen; dem stehen Aktivierungen von Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3,6 Mio. EUR entgegen.

In folgender Tabelle werden die entstandenen Instandhaltungsaufwendungen und die kapitalisierten Ausgaben dargestellt:

TEUR	01.01.–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Instandhaltungsaufwendungen	4.524	5.076
Aktivierung	3.621	1.614
Gesamt	8.145	6.690

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

Die **derivativen Finanzinstrumente** werden in der GSW-Gruppe zur Absicherung von Zinsrisiken aus der Immobilienfinanzierung abgeschlossen. Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt dabei zu Zeitwerten.

Für zwei Zinsswaps wurden die bestehenden Swapvereinbarungen vorzeitig gekündigt. Für einen weiteren Zinsswap endete die Laufzeit zum 30. März 2012.

Zum 31. März 2012 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

Anzahl	Nominalwerte in TEUR	Swap-Rate	FV per 31.03.2012 in TEUR
12 Zinsswaps	994.493	1,7 % bis 4,80 %	(61.579)

Zwei der im Bestand befindlichen Zinsswaps erfüllen nicht die Voraussetzungen des IAS 39 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft. Änderungen der Zeitwerte dieser Zinsswaps, die, ungeachtet ihrer wirtschaftlichen Sicherungswirkung, die Kriterien des IAS 39 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft nicht erfüllen, werden ergebniswirksam berücksichtigt.

Im Konzernzwischenabschluss wurden im Berichtszeitraum Verluste aus der Zeitwertänderung der Derivate in Höhe von insgesamt TEUR 8.048 (Vorjahreszeitraum: Gewinne in Höhe von TEUR 9.947) erfolgsneutral im Eigenkapital und weitere TEUR 493 (Vorjahreszeitraum: Gewinne in Höhe von TEUR 2.153) erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Darüber hinaus erfolgte eine aufwandswirksame Auflösung aus dem Eigenkapital in Höhe von insgesamt TEUR 99 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.296).

Im Berichtszeitraum wurden im Rahmen des Hedge Accounting keine Ineffektivitäten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Veränderung der Komponenten des **Eigenkapitals** ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

Das gezeichnete Kapital der GSW beträgt TEUR 41.053 (Vorjahr: TEUR 35.000). Die Anzahl der ausgegebenen Stammaktien beläuft sich zum 31. März 2012 auf 41.052.630 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 EUR je Aktie. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und eingezahlt.

Die Kapitalrücklage der GSW erhöhte sich im Berichtszeitraum aufgrund der anteilsbasierten Vergütung für die Vorstände um TEUR 890 auf TEUR 129.690 zum 31. März 2012.

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital umfasst die in den vergangenen und in der laufenden Periode erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind.

Das kumulierte übrige Eigenkapital beinhaltet die Zeitwertanpassungen für die nach der Neubewertungsmethode bewerteten eigengenutzten Immobilien und die Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges sowie von als Available for sale klassifizierten Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen. Die Veränderung des kumulierten übrigen Eigenkapitals ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

Der anderen Gesellschaftern zuzuweisende Anteil am Konzerngesamtergebnis beträgt zum 31. März 2012 TEUR 5,1.

Die **Finanzverbindlichkeiten** setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.03.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	1.754.539	1.769.020
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	1.813	1.869
Finanzverbindlichkeiten	1.756.352	1.770.889

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2011 insbesondere durch planmäßige sowie Sondertilgungen verringert. Im Berichtszeitraum erfolgten keine Darlehensneuaufnahmen.

Gegenläufig wirkten Amortisationseffekte aus der Effektivzinsmethode gem. IAS 39.9 sowie Barwertsprünge gem. IAS 39 AG 62 aufgrund neuer vertraglicher Konditionen.

9) Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Als nahestehende Personen und Unternehmen gem. IAS 24 gelten für die GSW-Gruppe die Personen und Unternehmen, die die Gruppe beherrschen bzw. einen maßgeblichen Einfluss auf diese ausüben oder durch die Gruppe beherrscht bzw. maßgeblich beeinflusst werden.

Dementsprechend werden die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der GSW sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der GSW-Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

a) Beziehungen zu assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen und nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen

Es bestanden keine wesentlichen Leistungsbeziehungen zu den assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen sowie zu den nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen.

b) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Altgesellschafter W2001 Capitol B.V. und Lekkum Holding B.V. tragen im Rahmen von bilateralen Vereinbarungen mit den Vorständen die Kosten für eine ergänzende Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (long term incentive plan, LTIP). Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen zum 31. Dezember 2011 unter Ziffer 36 (b) des Konzernanhangs. Im ersten Quartal 2012 weist die Gesellschaft daraus gem. IFRS 2 einen Aufwand und eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 890 aus. In den Folgejahren werden weitere Aufwendungen erwartet, die durch die Altgesellschafter in Aktien geleistet werden sollen und die an Verbleibensvoraussetzungen der Vorstände in der GSW geknüpft sind. Liquiditätsbelastungen oder (Rück-)zahlungsverpflichtungen gegenüber den Altgesellschaftern entstehen der GSW aus diesen Vereinbarungen nicht.

Im ersten Quartal 2011 hat Herr Dr. Scharpe mit den ursprünglichen Gesellschaftern eine grundsätzliche Übereinkunft dahingehend getroffen, im Fall eines erfolgreichen Börsengangs als Gegenleistung für seine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender im Zeitraum 2004 bis 2010 von den ursprünglichen Gesellschaftern 10.000 Aktien an der

Gesellschaft zu erhalten. Zu einer vertraglichen Umsetzung dieser Grundsatzvereinbarung ist es bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Zwischenabschlusses aber noch nicht gekommen. Eine Zuteilung von Aktien an der Gesellschaft ist ebenfalls noch nicht erfolgt.

10) Management und Aufsichtsrat

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

Herr Dr. Eckart John von Freyend	Vorsitzender des Aufsichtsrats, Unternehmensberater, Bonn
Herr Dr. Jochen Scharpe	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München
Herr Thomas Wiegand	Managing Director bei Cerberus Global Investments B.V., Baarn, NL (bis 03/2012)
Herr Dr. Reinhard Baumgarten	vormalig Abteilungsleiter Vermögen in der Senatsverwaltung für Finanzen, Land Berlin, im Ruhestand
Frau Veronique Frede	Vorsitzende des Betriebsrats (freigestellt) bei GSW Immobilien AG, Berlin
Herr Geert-Jan Schipper	Managing Director bei Cerberus Global Investments B.V., Baarn, NL (bis 03/2012)
Herr Claus Wisser	Gründer und Eigentümer der WISAG Service Holding GmbH & Co. KG, jetzt Aufsichtsratsvorsitzender der AVECO Holding AG, Frankfurt a.M.

Hinsichtlich der Zusammensetzung des Managements ergaben sich keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2011.

11) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Durch Austrittsbeschluss der Komplementärin ist die GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin, mit Ablauf des 30. April 2012 auf die GSW Immobilien AG, Berlin, mit allen Aktiven und Passiven angewachsen.

Mit Datum vom 17. April 2012 hat der Vorstand der GSW mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit mittelbaren Bezugsrechten für die Aktionäre beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 41,1 Mio. EUR wurde durch Ausnutzung des vorhandenen genehmigten Kapitals um 9,5 Mio. EUR auf 50,5 Mio. EUR gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 9.473.684 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) erhöht.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der GSW Immobilien AG für das erste Quartal 2012 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Berlin, den 21. Mai 2012

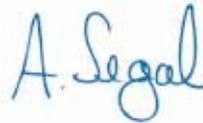
GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Thomas Zinnöcker
Vorstandsvorsitzender



Jörg Schwagenscheidt
Vorstand



Andreas Segal
Finanzvorstand

DISCLAIMER

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risiko- und Chancenbericht auf der Seiten 14 und 15 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der GSW Immobilien AG dar.

REDAKTIONELLER HINWEIS

In den dargestellten Tabellen können Rundungsdifferenzen auftreten.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

GSW Immobilien AG

Charlottenstraße 4
10969 Berlin
Deutschland

Tel.: +49 (0) 30 68 99 99 – 0
Fax: +49 (0) 30 68 99 99 99 – 9
E-Mail: ir@gsw.de
www.gsw.de

REDAKTION & SATZ

cometis AG

Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden
Deutschland

Tel.: +49 (0) 611 20 58 55 – 0
Fax: +49 (0) 611 20 58 55 – 66
E-Mail: info@cometis.de
www.cometis.de

IR KONTAKT

Sebastian Jacob

Tel.: +49 (0) 30 2534 – 1882
Fax: +49 (0) 30 2534 233 – 1960
E-Mail: ir@gsw.de

PR KONTAKT

Thomas Rücker

Tel.: +49 (0) 30 2534 – 1332
Fax: +49 (0) 30 2534 – 1934
E-Mail: thomas.ruecker@gsw.de

