



ZWISCHENBERICHT
GSW IMMOBILIEN AG **Q1-2013**

GSW

Highlights

OPERATIVE HIGHLIGHTS

	31.03.2013	31.03.2012
Leerstandsquote (Wohnen)	2,7 %	3,3 %
Ist-Nettokaltmiete (Wohnen)	5,26 EUR / m ²	5,12 EUR / m ²

GUV-HIGHLIGHTS

Mio. EUR	1.1.-31.03.2013	1.1.-31.03.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	45,6	39,7
Vertriebsergebnis	3,4	2,1
EBITDA	39,6	31,9
Bereinigtes EBITDA	38,7	33,3
Operatives Ergebnis (EBIT)	39,4	31,7
Konzernergebnis	19,8	8,7
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	19,8	15,0
AFFO ¹	16,7	11,4
FFO II (inkl. Vertriebsergebnis)	23,3	17,1

¹ FFO I abzgl. kapitalisierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen

BILANZ-HIGHLIGHTS

Mio. EUR	31.03.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.317,6	3.302,2
Flüssige Mittel	167,7	167,7
Eigenkapital	1.473,3	1.440,4
Finanzverbindlichkeiten	1.948,9	1.967,5
Bilanzsumme	3.558,1	3.569,9
EPRA NAV	1.545,6	1.525,6
Loan-to-Value	53,2 %	53,8 %
Eigenkapitalquote	41,4 %	40,3 %

WICHTIGE FINANZKENNZAHLEN PRO AKTIE

EUR	1.1.-31.03.2013	1.1.-31.03.2012
FFO I je Aktie ²	0,39	0,37
AFFO je Aktie ²	0,33	0,28
EUR	31.03.2013	31.12.2012
EPRA NAV je Aktie ³	30,59	30,19
EPRA NAV je Aktie (verwässert) ⁴	30,68	30,31

² Auf Basis der durchschnittlich ausstehenden Aktien im 1. Quartal, in Anlehnung an IAS 33.19 (Berechnung siehe Anhang)

³ Auf Basis der in Umlauf befindlichen Aktien zum Stichtag | ⁴ Unter Annahme der vollumfänglichen Ausübung der Wandelanleihe in 5,05 Mio. neue GSW-Aktien am Berichtsstichtag

Mein Berlin. Mein Zuhause.

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

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis



An die Aktionäre

- 6 Brief des Vorstands**
- 7 Aktie**

Konzernlagebericht

- 9 Wirtschaftsbericht**
- 9 Entwicklung des Immobilienportfolios
- 11 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 15 Nachtragsbericht**
- 15 Risiko- und Chancenbericht**
- 15 Prognosebericht**

Konzernabschluss und -anhang

- 17 Konzernbilanz**
- 19 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**
- 20 Konzerngesamtergebnisrechnung**
- 21 Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung**
- 22 Konzernkapitalflussrechnung**
- 23 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
zum Konzernzwischenabschluss**

- 35 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 36 Disclaimer
Impressum



An die Aktionäre

- 6 Brief des Vorstands
- 7 Aktie

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

die GSW ist gut in das Jahr 2013 gestartet. Hierzu hat unter anderem beigetragen, dass unsere im Jahr 2012 rund 7.000 erworbenen Wohnungen seit Jahresanfang erstmals ertragswirksame Mieterlöse generieren. Damit haben wir einen großen Teil der Mittelzuflüsse aus den Kapitalmaßnahmen des Jahres 2012 bereits gewinnbringend und wertsteigernd investiert. Diesen Kurs werden wir mit Bedacht fortsetzen. Dabei werden wir die weiteren Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt und an den internationalen Kapitalmärkten beobachten, um attraktive Möglichkeiten für unser zukünftiges wertorientiertes Wachstum zu identifizieren. Im Vergleich zum Vorjahresquartal 2012 erhöhte sich das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 15,0 % auf 45,6 Mio. EUR, das bereinigte EBITDA um 16,2 % auf 38,7 Mio. EUR und der Konzernquartalsüberschuss um 126,4 % auf 19,8 Mio. EUR. Neben unseren Akquisitionen des Vorjahres trug hierzu die weiter verbesserte operative Performance bei. So stieg unsere durchschnittliche Wohnungsmiete von 5,12 EUR/m² auf 5,26 EUR/m² und der Leerstand reduzierte sich von 3,3 % auf 2,7 % im Quartalsvergleich.

Der FFO I stieg in Folge der positiven operativen Entwicklung und des größeren Wohnungsbestandes im Vergleich zum Vorjahresquartal um 32,2 % auf 19,8 Mio. EUR und der AFFO stieg um 46,5 % auf 16,7 Mio. EUR.

Auch der Net Asset Value (EPRA NAV), das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns, erhöhte sich zum Ende des ersten Quartals auf 1.545,6 Mio. EUR. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) reduzierte sich entsprechend auf nunmehr 53,2 %. Der Marktwert unseres rund 60.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten umfassenden Immobilienportfolios lag zum Ende des ersten Quartals bei rund 3,3 Mrd. EUR.

Unsere Prognose für den FFO I im Geschäftsjahr 2013 beträgt 73 bis 78 Mio. EUR.

Seit dem 16. April 2013 ist Herr Dr. Bernd Kottmann neuer Vorstandsvorsitzender der GSW. Herr Dr. Kottmann verfügt über mehr als 25 Jahre Immobilienerfahrung als Vorstand und Aufsichtsratsmitglied börsennotierter Immobilienunternehmen. Dabei sammelte er Expertise sowohl im gewerbewirtschaftlichen als auch im wohnungswirtschaftlichen Segment und war unter anderem langjähriges Mitglied des Vorstands eines MDAX-Konzerns. Ein Wechsel der bewährten Strategie der GSW ist auch im neubesetzten Vorstand nicht vorgesehen.

Herrn Thomas Zinnöcker möchten wir an dieser Stelle für das Geleistete beim Aufbau der GSW vom privatisierten kommunalen Wohnungsunternehmen bis zum im MDAX notierten, modernen Wohnungsunternehmen unseren persönlichen Dank aussprechen. Für seine neuen Aufgaben wünschen wir ihm viel Erfolg und das notwendige Fortune.

Berlin, im Mai 2013

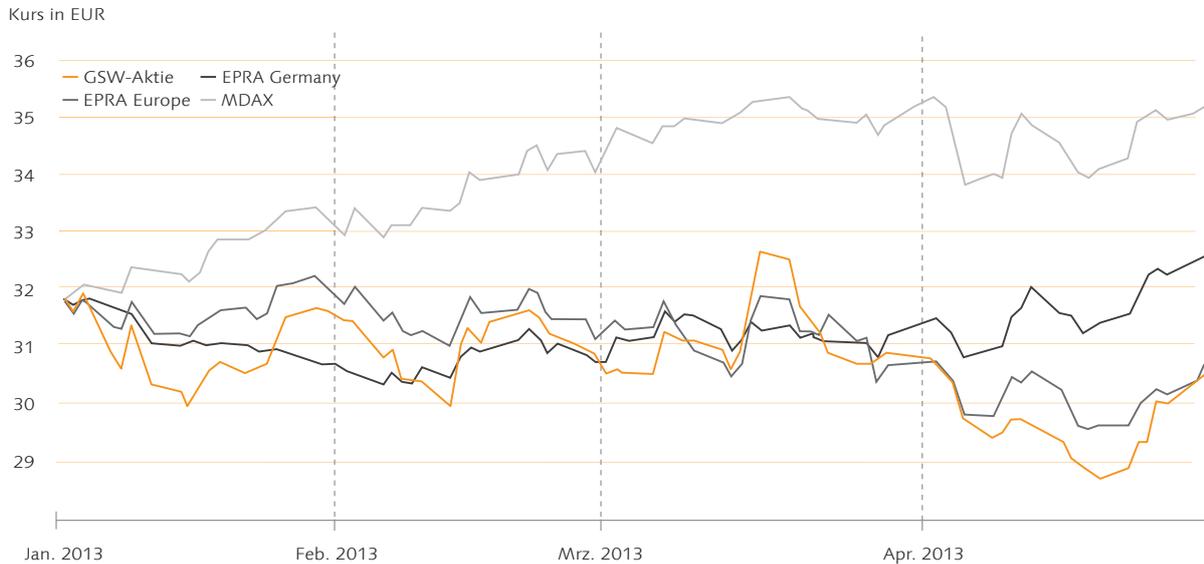
DR. BERND KOTTMANN
Vorstandsvorsitzender

JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
Vorstand

ANDREAS SEGAL
Finanzvorstand

Aktie

KURSVERLAUF



STAMMDATEN DER AKTIE

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

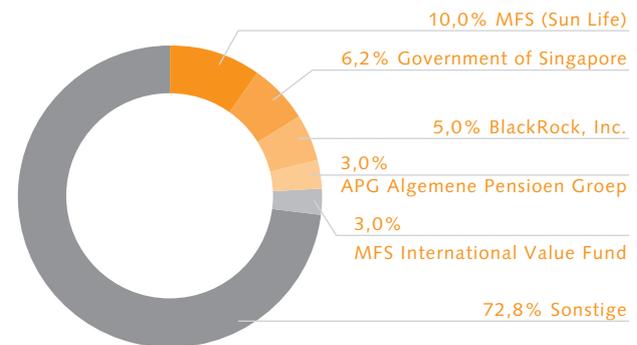
FINANZKALENDER

15. Mai 2013	Zwischenbericht Q1-2013
29. Mai 2013	Kempen European Property Seminar (Amsterdam)
18. Juni 2013	Hauptversammlung (Berlin)
20. Juni 2013	Morgan Stanley Konferenz (London)
15. August 2013	Zwischenbericht H1-2013
15. November 2013	Zwischenbericht 9M-2013

AKTIENKENNZAHLEN

	30.04.2013	30.04.2012
Grundkapital (in EUR)	50.526.314	41.052.630
Anzahl der Aktien per 30. April (in Stück)	50.526.314	41.052.630
Schlusskurs per 30. April (XETRA, in EUR)	30,47	25,15
Höchstkurs (XETRA, in EUR)	32,63	26,00
Tiefstkurs (XETRA, in EUR)	28,63	21,29
Marktkapitalisierung per 30. April (in Mio. EUR)	1.539,5	1.032,5
Durchschnittliches Tagesvolumen seit 1. Januar 2013 (XETRA, in EUR)	3.725.711	2.720.956

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM STICHTAG 30.04.2013



Stand: 30.04.2013 (auf Basis letzter uns bekannter Stimmrechtsmitteilungen nach WpHG); Free Float gemäß Deutsche Börse ca. 94%.

Konzernlagebericht

9 **Wirtschaftsbericht**

9 Entwicklung des Immobilienportfolios

11 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

15 **Nachtragsbericht**

15 **Risiko- und Chancenbericht**

15 **Prognosebericht**



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 58.540 eigenen Wohnungen, 985 Gewerbeeinheiten sowie 9.499 Garagen / Stellplätzen bewirtschaftet die GSW eines der größten Immobilienportfolios in der deutschen Hauptstadt. Die Leerstandsquote der Wohnungen lag zum Stichtag bei 2,7 % (31. März 2012: 3,3 %); das Gesamtportfolio erzielte eine durchschnittliche Wohnungsmiete von 5,26 EUR/m² am 31. März 2013. Im ersten Quartal erhöhte sich die Miete somit um 0,04 EUR/m². Dazu trugen sowohl Mieterhöhungen bei Bestandsmietern als auch Neuvermietungen von Einheiten bei, die im Durchschnitt deutlich über den Bestandsmieten lagen.

Die Integration der Ankäufe des Jahres 2012 in die Steuerung durch die GSW ist erfolgreich realisiert worden. Die wirtschaftlichen Rahmendaten der rd. 6.500 Wohnungen in Berlin entwickeln sich gemäß den Erwartungen. Zum Stichtag 31.03.2013 betrug die Nettokaltmiete der Wohnungen 5,44 EUR/m² bei einer Leerstandsquote von 1,7 %.

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. Auf diese Weise wird die insgesamt solide Positionierung des GSW-Portfolios am Berliner Markt weiter gefestigt und ausgebaut.

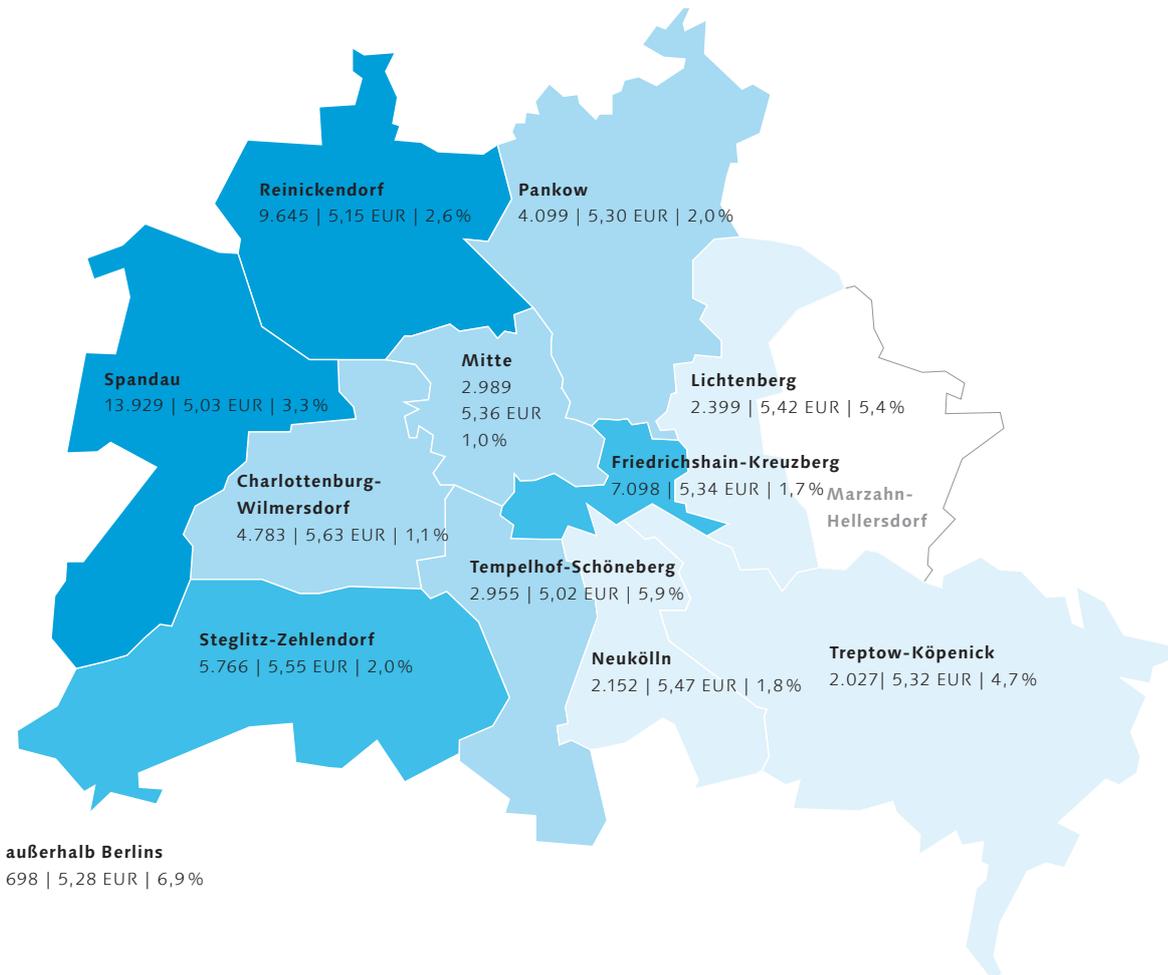
WOHNIMMOBILIENPORTFOLIO 31.03.2013

Bezirk

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

Anzahl GSW-Wohnungen

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



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

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Mio. EUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012*
Mieterlöse	57,3	50,4
Erlöse aus Betreuungstätigkeit und sonstige Umsatzerlöse	1,3	2,7
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	58,6	53,1
Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen	1,5	2,1
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	60,1	55,2
Materialaufwand	(9,0)	(9,7)
Personalaufwand	(4,0)	(4,6)
Sonstige Aufwendungen / Erträge der Hausbewirtschaftung	(1,5)	(1,2)
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	45,6	39,7

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5,9 Mio. EUR. Wesentlicher Einflussfaktor dafür war der Erwerb von rd. 7.000 Wohnungen mit wirtschaftlichem Übergang zum Jahreswechsel 2012/2013. Weiterhin haben die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höheren Durchschnittsmieten und der geringere Leerstand deutlich zu der Ergebnisverbesserung beigetragen. Im Vergleich hat sich die monatliche durchschnittliche Bestandsmiete für vermietete Wohnungen per 31. März 2013 auf 5,26 EUR/m² erhöht (31. März 2012: 5,12 EUR/m²); den Wohnungsleerstand konnte die GSW auf 2,7 % senken (31. März 2012: 3,3 %).

Hingegen sind die Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand im 1. Quartal 2013 wie erwartet auf 1,5 Mio. EUR zurückgegangen (1. Quartal 2012: 2,1 Mio. EUR).

Der Rückgang der Materialaufwendungen resultiert in erster Linie aus verringerten Bewirtschaftungsaufwendungen für Betriebskosten und Rechtsaufwendungen.

VERTRIEBSERGEBNIS

Mio. EUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	25,2	16,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(20,2)	(11,8)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(1,5)	(2,1)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,4	2,1

Aufgrund der derzeit guten Marktnachfrage nach Berliner Immobilien hat die GSW im 1. Quartal des laufenden Geschäftsjahres 335 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Nutzen-Lasten-Wechsel veräußert (1. Quartal 2012: 208 Einheiten). Daraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahreszeitraum höheres Vertriebsergebnis in Höhe von 3,4 Mio. EUR.

VERWALTUNGSaufWENDUNGEN

Mio. EUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Verwaltungsaufwendungen	(9,7)	(10,1)
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	1,0	1,2
Long Term Incentive Plan (LTIP)	0,4	0,9
Projektaufwendungen	0,5	0,2
Akquisitionsaufwendungen	0,5	1,1
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	(7,2)	(6,7)

Die Verwaltungsaufwendungen verringerten sich im 1. Quartal 2013 auf 9,7 Mio. EUR. Bereinigt um Einmal-effekte beliefen sich die Verwaltungsaufwendungen auf 7,2 Mio. EUR und lagen damit über dem Vorjahreszeitraum (1. Quartal 2012: 6,7 Mio. EUR). Dieser Anstieg ergibt sich einerseits aus höheren Beratungsaufwendungen u. a. für

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

strategische Themen und andererseits aus höheren Personalaufwendungen im Zusammenhang mit den Kapitalmarktanforderungen.

ZINSERGEBNIS

Mio. EUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Erträge aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	5,4	3,4
Zinserträge aus Derivaten	0,5	3,8
Übrige Zinserträge	0,1	0,1
Zinserträge	6,0	7,3
Aufwendungen aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	(6,1)	(7,1)
Zinsaufwendungen aus Derivaten	(6,8)	(8,3)
Zinsaufwendungen aus Immobiliendarlehen	(11,3)	(13,2)
Übrige Zinsaufwendungen / Finanzierungsleasing	(0,1)	(0,4)
Zinsaufwendungen für Wandelanleihe	(1,7)	0,0
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	(25,9)	(29,1)
Zinsergebnis	(19,9)	(21,8)

Die Zinserträge der Gesellschaft verringerten sich im Vorjahresvergleich auf 6,0 Mio. EUR. Die zunächst deutlich höheren Bewertungserträge bei Darlehen und Derivaten wurden durch die niedrigeren Erträge aus Zinsderivaten überkompensiert und führten damit insgesamt zu einem Rückgang der Zinserträge.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich ebenfalls auf 25,9 Mio. EUR. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus verringerten Bewertungsaufwendungen, verringerten Aufwendungen für Derivate sowie aus verringerten Zinsaufwendungen für Immobiliendarlehen aufgrund des rückläufigen Zinsniveaus bei variablen Darlehen. Die Zinsaufwendungen für die Wandelanleihe setzen sich zusammen aus ratierlichen Aufwendungen für die Couponzahlung im 4. Quartal 2013 in Höhe von 0,9 Mio. EUR sowie aus der Aufzinsung des Fremdkapitalanteils der Wandelanleihe von 0,8 Mio. EUR.

Somit ergibt sich insgesamt ein um 1,9 Mio. EUR niedrigeres Zinsergebnis von -19,9 Mio. EUR.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND KONZERNERGEBNIS

Mio. EUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	45,6	39,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,4	2,1
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- *	- *
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(9,7)	(10,1)
Operatives Ergebnis (EBIT)	39,4	31,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,1	0,1
Zinsergebnis	(19,9)	(21,8)
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	19,6	10,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,2	(1,3)
Konzernergebnis	19,8	8,7

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf 2013 erzielte die GSW einen Konzernüberschuss von 19,8 Mio. EUR und übertrifft damit das Vorjahresergebnis um 11,0 Mio. EUR. Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein deutlicher Anstieg des EBIT um 6,8 Mio. EUR, der hauptsächlich aus dem höheren Vermietungs- und Vertriebsergebnis resultiert.

Zusätzlich führen das verbesserte Zinsergebnis, das Ergebnis aus Finanzanlagen sowie ein Steuerertrag in Summe zu einem Konzernergebnis von 19,8 Mio. EUR im ersten Quartal 2013.

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

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

BEREINIGTES EBITDA / FFO		
Mio. EUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Operatives Ergebnis (EBIT)	39,4	31,7
Abschreibungen	0,2	0,2
EBITDA	39,6	31,9
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	1,0	1,2
Restrukturierungsaufwendungen	0,0	0,1
Projektaufwendungen	0,6	0,2
Akquisitionsaufwendungen	0,5	1,1
Long Term Incentive Plan (LTIP)	0,4	0,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(3,4)	(2,1)
Bereinigtes EBITDA	38,7	33,3
Cashflow Nettozinsen (normalisiert)	(18,9)	(18,4)
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,1	0,1
Cashflow Nettosteuern	(0,0)	(0,0)
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	19,8	15,0
Kapitalisierter Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	(3,2)	(3,6)
AFFO (FFO I abzgl. kapitalisierter Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen)	16,7	11,4
FFO II (FFO I inkl. Vertriebsergebnis)	23,3	17,1

Der Anstieg des bereinigten EBITDA um 5,4 Mio. EUR spiegelt das gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum höhere Vermietungsergebnis wider. Durch die Finanzierung der erworbenen Immobilienportfolien erhöhte sich die Summe der Finanzverbindlichkeiten entsprechend. Dies führte zu etwas höheren Zinszahlungen. Bereinigt um Zins- und Steuerauszahlungen ergibt sich im 1. Quartal 2013 ein FFO I von 19,8 Mio. EUR (1. Quartal 2013: 15,0 Mio. EUR).

Die Kennzahl AFFO (Adjusted FFO I) berücksichtigt die zur langfristigen Substanzerhaltung erforderlichen Investitionen in den Immobilienbestand, die fortlaufend

aus dem FFO I verdient werden müssen. Nach Abzug der kapitalisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen vom FFO I ergibt sich somit ein AFFO von 16,7 Mio. EUR.

Vermögenslage

BILANZ		
Mio. EUR	31.03.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte	3.339,4	3.324,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.317,6	3.302,2
Andere langfristige Vermögenswerte	21,8	21,8
Kurzfristige Vermögenswerte	218,7	245,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	18,5	32,8
Flüssige Mittel	167,7	167,7
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	32,5	45,3
Aktiva	3.558,1	3.569,9
Eigenkapital	1.473,3	1.440,4*
Langfristige Verbindlichkeiten	1.986,5	1.992,4
Finanzverbindlichkeiten	1.897,2	1.888,8
Andere Verbindlichkeiten	89,3	103,6*
Kurzfristige Verbindlichkeiten	98,3	137,0
Finanzverbindlichkeiten	51,6	78,7
Andere Verbindlichkeiten	46,7	58,4
Passiva	3.558,1	3.569,9

Das Eigenkapital erhöhte sich zum 31. März 2013 um 32,8 Mio. EUR und wurde maßgeblich durch das laufende positive Konzernergebnis beeinflusst. Eigenkapitalerhöhend wirkten sich zudem positive Bewertungseffekte auf Derivate aus.

Bereinigt um den negativen Fair Value der Finanzinstrumente sowie die darauf bestehenden latenten Steuern, die im kumulierten übrigen Eigenkapital (OCI, „Other Comprehensive Income“) erfasst sind, ergibt sich ein Anstieg des EPRA NAV gegenüber dem 31. Dezember 2012.

Effekte aus der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA NAV dargestellt:

* Anpassung der Vorjahreszahlen aufgrund der Änderungen des IAS 19 zum 1. Januar 2013. Demnach werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste auf Pensionsverpflichtungen sofort und vollumfänglich im sonstigen übrigen Eigenkapital erfasst. Die Änderungen sind retrospektiv vorzunehmen.

NET ASSET VALUE

Mio. EUR	31.03.2013			31.12.2012*		
	unverwässert	Effekt aus der Ausübung der Wandelanleihe	verwässert	unverwässert	Effekt aus der Ausübung der Wandelanleihe	verwässert
Eigenkapital (vor Minderheiten)	1.473,3		1.473,3	1.440,4		1.440,4
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital		159,5	159,5		158,7	158,7
NAV	1.473,3		1.632,8	1.440,4		1.599,2
Fair Value der Finanzderivate (saldiert)	77,6		77,6	91,2		91,2
Latente Steuern	(5,3)		(5,3)	(6,0)		(6,0)
EPRA NAV	1.545,6		1.705,1	1.525,6		1.684,3
Anzahl Aktien (in Mio.)	50,53	5,05	55,58	50,53	5,05	55,58
EPRA NAV je Aktie, EUR (unverwässert/verwässert)	30,59		30,68	30,19		30,31

Verschuldungsgrad

Der Verschuldungsgrad (LTV, „Loan-to-Value“) der GSW verringerte sich zum 31. März 2013 wie folgt:

LOAN-TO-VALUE

Mio. EUR	31.03.2013	31.12.2012
Finanzverbindlichkeiten	1.948,9	1.967,5
Flüssige Mittel	(167,7)	(167,7)
Nettoverschuldung	1.781,2	1.799,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.317,6	3.302,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	32,5	45,3
Loan-to-Value Ratio	53,2%	53,8%

Die Verringerung des Verschuldungsgrads ergab sich aus dem Rückgang der Nettoverschuldung, vor allem aus Darlehenstilgungen.

Finanzlage

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Mio. EUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13,6	9,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	4,9	13,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(18,5)	(15,4)
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	(0,0)	7,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	167,7	62,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	167,7	70,5

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,7 Mio. EUR an. Dies resultiert in erster Linie aus dem höheren Vermietungsergebnis.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit verringerte sich in erster Linie aufgrund der Auszahlungen für Grunderwerbssteuern.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit verminderte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum auf -18,5 Mio. EUR. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Tilgung von Bankdarlehen.

* Anpassung der Vorjahreszahlen aufgrund der Änderungen des IAS 19 zum 1. Januar 2013. Demnach werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste auf Pensionsverpflichtungen sofort und vollumfänglich im sonstigen übrigen Eigenkapital erfasst. Die Änderungen sind retrospektiv vorzunehmen.

NACHTRAGSBERICHT

Der Aufsichtsrat bestellte mit Beschluss vom 18. März 2013 Herrn Dr. Bernd Kottmann zum neuen Vorstandsvorsitzenden mit Wirkung zum 16. April 2013. Der bisherige Vorstandsvorsitzende Thomas Zinnöcker hat das Unternehmen mit Wirkung zum 15. April 2013 verlassen.

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 Geschäftsbericht 2012 der GSW Immobilien AG auf den Seiten 75 bis 79 ausführlich beschrieben. Seit dem Stichtag haben sich keine zusätzlichen Risiken für die Gesellschaft ergeben.

Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht für das aktuelle Geschäftsjahr 2013 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 hin 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 hält der Vorstand der GSW für das Geschäftsjahr 2013 weiterhin an einem FFO I zwischen 73 und 78 Mio. EUR fest.

Konzernabschluss und -anhang

- 17 Konzernbilanz**
- 19 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**
- 20 Konzerngesamtergebnisrechnung**
- 21 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**
- 22 Konzernkapitalflussrechnung**

- 23 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
zum Konzernzwischenabschluss**

Konzernbilanz

KONZERNBILANZ – AKTIVA

TEUR	Ziffer	31.03.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte		3.339.410	3.324.001
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(13)	3.317.608	3.302.195
Sachanlagen		2.038	2.130
Derivative Geschäfts- oder Firmenwerte		1.125	1.125
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		150	203
Sonstige Finanzanlagen		6.087	6.087
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		299	321
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		125	133
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		174	188
Sonstige Vermögenswerte		12.089	11.926
Aktive latente Steuern		14	14
Kurzfristige Vermögenswerte		218.697	245.869
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12.141	6.920
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		7.228	4.998
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		4.595	1.264
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		318	658
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen		10	505
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.774	2.787
Sonstige Vermögenswerte		3.550	22.595
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.292	1.661
Sonstige übrige Vermögenswerte		2.258	20.934
Flüssige Mittel		167.704	167.737
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte		32.518	45.325
Aktiva		3.558.107	3.569.870

KONZERNBILANZ – PASSIVA

TEUR	Ziffer	31.03.2013	31.12.2012
Eigenkapital	(14)	1.473.277	1.440.435
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital		1.472.914	1.440.089
Gezeichnetes Kapital		50.526	50.526
Kapitalrücklage		329.295	328.722
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		1.159.955	1.140.177
Kumuliertes übriges Eigenkapital		(66.862)	(79.336)
Anteile anderer Gesellschafter		363	346
Langfristige Schulden		1.986.515	1.992.397
Finanzverbindlichkeiten	(15)	1.897.237	1.888.817
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		1.736.303	1.728.578
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen		159.479	158.728
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		1.455	1.511
Pensionsrückstellungen		2.307	2.345
Sonstige Rückstellungen		3.036	3.055
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		365	483
Sonstige Verbindlichkeiten		83.307	97.434
Derivate		77.457	90.952
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		507	507
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		5.343	5.975
Passive latente Steuern		263	263
Kurzfristige Schulden		98.315	137.038
Finanzverbindlichkeiten	(15)	51.638	78.687
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		50.070	78.449
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen		1.331	0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		237	238
Sonstige Rückstellungen		3.624	3.039
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		27.729	31.029
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung		20.806	30.351
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.923	678
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen		24	29
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen		3	5
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		21	24
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		191	191
Sonstige Verbindlichkeiten		15.109	24.063
Derivate		186	265
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		6.453	6.971
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		8.470	16.827
Passiva		3.558.107	3.569.870

* Bedingtes Kapital zum 31.03.2013 in Höhe von 7,5 Mio. EUR (im Vorjahr 7,5 Mio. EUR)

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	(9)	45.640	39.684
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		58.589	53.112
Erträge aus gewährten Zuschüssen		1.544	2.076
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		(14.492)	(15.503)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		3.414	2.090
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		25.151	15.999
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(20.248)	(11.828)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(1.490)	(2.081)
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	(10)	(9.656)	(10.070)
Andere Erträge und Aufwendungen		0	0
Operatives Ergebnis (EBIT)		39.398	31.704
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen		97	99
Zinserträge	(11)	6.006	7.341
Zinsaufwendungen	(11)	(25.931)	(29.094)
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		19.570	10.050
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		188	(1.324)
Konzernergebnis		19.758	8.726
Davon entfallen auf:			
Aktionäre der GSW Immobilien AG		19.749	8.723
andere Gesellschafter		9	3
Ergebnis je Aktie (unverwässert), EUR	(12)	0,39	0,21
Ergebnis je Aktie (verwässert), EUR	(12)	0,37	0,21

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

Konzerngesamtergebnisrechnung

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01. - 31.03.2013	01.01. - 31.03.2012
Konzernergebnis		19.758	8.726
Kumuliertes übriges Eigenkapital	(14c)		
Davon Non-Recycling			
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien		0	0
Steuerlatenzen		0	0
Davon Recycling			
Neubewertungsrücklage für versicherungsmathematische Gewinne / Verluste aus Pensionszusagen		0	0
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow Hedges			
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cashflow Hedges	(16)	12.461	(8.048)
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten		276	99
Steuerlatenzen		(227)	488
Konzerngesamtergebnis		32.268	1.264
davon entfallen auf:			
Aktionäre der GSW Immobilien AG		32.251	1.269
andere Gesellschafter		17	(5)

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Kumuliertes übriges Eigenkapital			Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenkapital
				Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	Neubewertungsrücklage für versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow Hedges				
Stand zum 31. Dezember 2011	41.053	128.800	1.042.423	252	(116)	(46.374)	(46.237)	1.166.038	257	1.166.295
Konzern- gesamtergebnis	0	0	8.723	0	0	(7.454)	(7.454)	1.269	(5)	1.264
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen	0	890	0	0	0	0	0	890	0	890
Stand zum 31. März 2012	41.053	129.690	1.051.145	252	(116)	(53.828)	(53.691)	1.168.197	251	1.168.448
davon als Non-Recycling klassifiziert	0	0	0	252	0	0	252	0	0	0
davon als Recycling klassifiziert	0	0	0	0	(116)	(53.828)	(53.944)	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2012	50.526	328.722	1.140.177	279	(493)	(79.122)	(79.336)	1.440.089	346	1.440.435
Konzern- gesamtergebnis	0	0	19.747	0	0	12.503	12.503	32.251	17	32.268
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen	0	573	0	0	0	0	0	573	0	573
Stand zum 31. März 2013	50.526	329.295	1.159.925	279	(493)	(66.618)	(66.832)	1.472.914	363	1.473.277
davon als Non-Recycling klassifiziert	0	0	0	279	0	0	279	0	0	0
davon als Recycling klassifiziert	0	0	0	0	(493)	(66.618)	(67.111)	0	0	0

Konzernkapitalflussrechnung

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Konzernergebnis	19.758	8.726
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	(188)	1.324
Eliminierung des Finanzergebnisses	19.828	21.654
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	153	225
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(4.904)	(4.171)
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrigen Aktiva	(1.657)	(1.908)
Veränderung der Rückstellungen	152	903
Veränderung der Verbindlichkeiten	438	2.412
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	479	1.130
Operativer Cashflow	34.058	30.295
Gezahlte / erhaltene Steuern	(38)	(798)
Gezahlte Zinsen	(20.905)	(19.668)
Erhaltene Zinsen	585	0
Erhaltene Dividenden	97	99
Zahlungen aus dem Verkauf von Zinsderivaten	(225)	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.572	9.928
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16.118	16.997
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(11.231)	(3.621)
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und sonstige Finanzanlagen	(8)	(7)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	4.879	13.369
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	(45.596)	(15.520)
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	27.113	117
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(18.483)	(15.403)
Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel	(33)	7.894
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	167.737	62.618
Flüssige Mittel am Ende der Periode	167.704	70.512

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss der GSW Immobilien AG, Berlin, zum 31. März 2013

Allgemeine Angaben

1) Geschäftstätigkeit des Konzerns

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

Die GSW wurde 1924 gegründet und ist in der Charlottenstrasse 4, 10969 Berlin, geschäftsansässig. Die Gesellschaft ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 125788 B eingetragen. Seit dem 15. April 2011 ist die GSW am regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse sowie am regulierten Markt der Berliner Börse gelistet. Darüber hinaus notiert die Aktie der GSW seit September 2011 im MDAX-Segment der Frankfurter Wertpapierbörse.

Die Geschäftstätigkeit der GSW-Gruppe liegt im Wesentlichen in der Bewirtschaftung der eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Dabei ist der Fokus der Geschäftstätigkeit auf die Kernregion Berlin gerichtet.

2) Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Als börsennotiertes Unternehmen hat die GSW ihren verkürzten Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum 1. Januar 2013 bis 31. März 2013 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Die Erfordernisse des IAS 34 (Interim Financial Reporting) wurden beachtet. Entsprechend dem Wahlrecht des IAS 34.10 erfolgt für den Anhang dieses Konzernzwischenabschlusses eine verkürzte Darstellung.

Eine prüferische Durchsicht des Wirtschaftsprüfers ist nicht erfolgt.

Der Konzernzwischenabschluss umfasst die Bilanz, die Gesamtergebnisrechnung, die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung sowie den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

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

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 GSW wendet grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Vorjahreszeitraum an. Die im Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss detailliert dargestellten Methoden. Dieser Konzernzwischenabschluss ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der GSW zum 31. Dezember 2012 zu lesen.

Die GSW hat im Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2013 alle neu anzuwendenden Standards und Interpretationen angewandt, die für Geschäftsjahre mit Beginn ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend anzuwenden sind.

Die ab 1. Januar 2013 geänderten Regelungen des IAS 19 waren retrospektiv vorzunehmen und führten daher zu Anpassungen der Vorjahreszahlen bei den Pensionsrückstellungen (TEUR 523) und im kumulierten übrigen Eigenkapital (TEUR -493) sowie im erwirtschafteten Konzerneigenkapital (TEUR -30).

4) Änderungen des Konsolidierungskreises

Veränderungen des Konsolidierungskreises haben sich seit dem 31. Dezember 2012 nicht ergeben.

5) Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses erfordert Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen des Managements, die sich sowohl auf die Bilanzierung und Bewertung von Vermögenswerten und Schulden sowie von Erträgen und Aufwendungen als auch auf die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag auswirken.

Diese betreffen im Wesentlichen die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen sowie die Bewertung der derivativen Finanzinstrumente im Hinblick auf die zukünftige Zinsentwicklung. Weiterhin erfolgen Schätzungen im Zusammenhang mit der Erstabibilisierung von Darlehen als auch beim Ansatz aktiver latenter Steuern.

Die sich tatsächlich zukünftig ergebenden Beträge können aufgrund der mit Schätzungen und Annahmen verbundenen Unsicherheit von den bilanzierten Werten abweichen, die aus Schätzungen und Annahmen resultieren und zu Anpassungen der Buchwerte führen.

6) Darstellungsänderungen im Konzernzwischenabschluss

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

- Die Auflösung von Rückstellungen erfolgt gegen die Position der ursprünglichen Bildung. Die Darstellung der Vorjahresvergleichswerte zum 31. März 2012 wurde entsprechend angepasst.
- Die Darstellung der Verwaltungskosten im Anhang wurde detailliert und erweitert; demnach ergibt sich auch eine veränderte Darstellung der entsprechenden Vorjahresvergleichswerte zum 31. März 2012.

7) Segmentberichterstattung

Gegenüber den Ausführungen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 haben sich keine Änderungen der Managementberichterstattung ergeben.

Insofern besteht gemäß IFRS 8 weiterhin ein berichtspflichtiges Segment, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst (Vermietung von Wohnungen im Berliner Raum) und über das regelmäßig an den Vorstand als Hauptentscheidungsträger berichtet wird.

8) Fair Value-Ermittlung

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, eigengenutzte Immobilien und derivative Finanzinstrumente, die zum am Bilanzstichtag geltenden Zeitwert angesetzt werden. Die Bewertung der zur Veräußerung bestimmten Immobilien gemäß IFRS 5 erfolgt konsistent zur Bewertung der unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geführten Bestände.

Die Wertpapiere der Kategorie „Available for Sale“ werden mangels fehlender Marktdaten nicht zum Fair Value bewertet. Diese Finanzinstrumente werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die durch die GSW ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den gemäß IFRS 13 definierten Preisen, welche zwischen den Marktteilnehmern im Rahmen einer geordneten Transaktion zum Bewertungstag bei einem Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder bei einer Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt werden müssten (IFRS 13.9).

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der zur Veräußerung bestimmten Immobilien, der selbst genutzten Immobilien sowie der derivativen Finanzinstrumente erfolgt auf wiederkehrender Basis. Übertragungen zwischen den Fair-Value-Hierarchiestufen erfolgten im Berichtszeitraum nicht.

Die Bestimmung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der selbst genutzten Immobilien sowie der zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien durch die GSW erfolgte zuletzt zum 31. Dezember 2012 mit Hilfe eines externen Gutachters. Auf Ebene einzelner homogener Wirtschaftseinheiten wurden die Objekte unter Berücksichtigung ihrer Lage, des Zustands, der Ausstattung, der aktuellen Vertragsmiete und ihrer Entwicklungspotenziale einzeln betrachtet.

Die Bestimmung der Zeitwerte erfolgte auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode). Bei Objekten ohne positiven Cashflow (in der Regel unbebaute Grundstücke bzw. leerstehende Gebäude) wurde der beizulegende Zeitwert durch das Vergleichswertverfahren oder ggf. das Liquidationswertverfahren ermittelt. Im Rahmen der DCF-Bewertung wurde ein Detailplanungszeitraum von zehn Jahren berücksichtigt. Nach dem Ende des zehnten Jahres wurde ein Verkaufswert angesetzt, der sich durch Kapitalisierung des prognostizierten Jahresreinertrages der elften Periode ermittelt. Zum Stichtag dieses Konzernzwischenabschlusses erfolgte keine erneute Bewertung. Hinsichtlich quantitativer Informationen über wesentliche nicht beobachtbare Inputdaten, des Einflusses der Bewertung auf den Gewinn oder Verlust sowie der Sensitivitätsanalyse wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 verwiesen.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Finanzinstrumente erfolgt mittels der Discounted-Cashflow-Methode unter Berücksichtigung sowohl des eigenen Risikos als auch des Kontrahentenrisikos.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

9) Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

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

TEUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Mieterlöse	57.317	50.431
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	0	1.101
Sonstige Umsatzerlöse	1.272	1.579
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	58.589	53.112
Direkt gewährte Mietzuschüsse	188	222
Direkt gewährte Zuschüsse bei Wohnraumförderung	1.355	1.854
Erträge aus gewährten Zuschüssen	1.544	2.076
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	60.133	55.188
Materialaufwand	(9.041)	(9.663)
Personalaufwand	(3.985)	(4.591)
Abschreibungen	(81)	(79)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.010)	(3.009)
Sonstige betriebliche Erträge	1.625	1.839
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	(14.492)	(15.503)
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	45.640	39.684

Im ersten Quartal 2013 stieg das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.956. Wesentlicher Einflussfaktor dafür war der Eigentumsübergang von 6.791 Wohneinheiten zum 31. Dezember 2012 sowie weiterer 209 Wohneinheiten zum 1. Januar 2013. Weiterhin haben die im Vergleich zum Vorjahr höheren Durchschnittsmieten und der geringere Leerstand zu dieser Ergebnissteigerung beigetragen.

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

Die Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand haben sich im ersten Quartal 2013 planmäßig auf TEUR 1.544 reduziert.

Der Materialaufwand verringerte sich im Vorjahresvergleich um TEUR 622. Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen gesamt	(8.483)	(8.145)
Aktivierte Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen	3.156	3.621
Verbleibende Instandhaltungsaufwendungen	(5.327)	(4.524)
Nicht umlegbare Betriebskosten	(1.879)	(2.241)
Aufwendungen für Generalmieten	(518)	(537)
Aufwendungen für Marketing	(333)	(460)
Aufwendungen für Prozesskosten	(738)	(1.273)
Sonstiges	(245)	(629)
Materialaufwand	(9.041)	(9.663)

10) Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Personalaufwand	(3.242)	(3.146)
Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (LTIP)	(428)	(890)
Abschreibungen	(73)	(145)
Aufwendungen für EDV und Telekommunikation	(1.025)	(1.149)
Jahresabschluss- und Prüfungsaufwendungen	(129)	(165)
Miet- und Leasingaufwendungen	(863)	(866)
Rechts- und Beratungsaufwendungen	(1.215)	(433)
Sponsoring	(252)	(194)
Versicherungen	(88)	(34)
Aufwendungen für Akquisitionsvorhaben ¹	(525)	(1.121)
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	(1.001)	(1.168)
Beiträge und Gebühren	(184)	(191)
Büroaufwendungen	(131)	(208)
Finanzkommunikation	(107)	(111)
Übrige Aufwendungen	(477)	(463)
Sonstige betriebliche Erträge	83	215
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(9.656)	(10.070)

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 414 auf TEUR 9.656 verringert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Verringerung der Aufwendungen für die Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung um TEUR 462 sowie der Aufwendungen für Akquisitionsmaßnahmen um TEUR 595 zurückzuführen. Der Rückgang wurde teilweise kompensiert durch um TEUR 782 gestiegene Rechts- und Beratungsaufwendungen, die im Wesentlichen durch einmalige Projektaufwendungen² beeinflusst wurden.

Insgesamt entfallen auf die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen einmalige Projektaufwendungen in Höhe von TEUR 524 (Vorjahreszeitraum: TEUR 158).

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen in Höhe von TEUR 708 (Vorjahreszeitraum: TEUR 755) für die selbst genutzte Fläche des Objektes Charlottenstraße (ehem. Kochstraße). Davon entfallen TEUR 549 (Vorjahreszeitraum: TEUR 568) auf die Generalmiete, TEUR 8 (Vorjahreszeitraum: TEUR 36) auf Aufwendungen für laufende Instandhaltung sowie TEUR 151 (Vorjahreszeitraum: TEUR 151) auf Betriebskosten.

¹ Die Akquisitionsaufwendungen umfassen alle Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Form von Asset deals oder Share deals) anfallen.

² Die Projektaufwendungen beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und in vorgegebener Zeit erreicht wird.

11) Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Zinserträge aus Finanzforderungen	2	0
Zinserträge aus Darlehensamortisation*	4.535	3.387
Erträge aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten	898	12
Zinserträge aus Zinsderivaten	467	3.829
Zinserträge aus Bankguthaben	100	111
Übrige Zinserträge	4	2
Zinserträge	6.006	7.341
Zinsaufwendungen aus der Finanzierung von Investment Property	(11.281)	(13.216)
Zinsaufwendungen aus Darlehensamortisation*	(5.835)	(6.539)
Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten	(276)	(604)
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten	(6.796)	(8.303)
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	(1.666)	0
Vorfälligkeitsentschädigungen	0	(3)
Übrige Zinsaufwendungen	(76)	(431)
Zinsaufwendungen	(25.931)	(29.094)
Zinsergebnis	(19.925)	(21.753)

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

Die Zinserträge reduzierten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 1.335 auf TEUR 6.006. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere Zinserträge aus Zinsderivaten aufgrund des gesunkenen allgemeinen Zinsniveaus und einer verringerten Anzahl von Zinsderivaten zurückzuführen.

Gleichzeitig verringerten sich die Zinsaufwendungen um TEUR 3.163 auf TEUR 25.931. Dies resultiert ebenfalls aus einem im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesunkenen allgemeinen Zinsniveau bei einem gestiegenen Darlehensbestand sowie einer verringerten Anzahl von Zinsderivaten. Gegenläufig wirken sich Zinsaufwendungen aus der im November 2012 emittierten Wandelschuldverschreibung aus.

12) Ergebnis je Aktie

Unverwässertes Ergebnis je Aktie

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

Im Berichtszeitraum beträgt die Anzahl der durchschnittlich ausgegebenen Aktien 50.526.314 (Vorjahreszeitraum: 41.052.630). Es wurden keine zusätzlichen Aktien ausgegeben.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie beträgt:

	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Auf die Aktionäre entfallendes Konzernergebnis (in TEUR)	19.749	8.723
Durchschnittliche gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	50.526.314	41.052.630
Ergebnis je Aktie (unverwässert, EUR)	0,39	0,21

Verwässertes Ergebnis je Aktie

Die Ermittlung des verwässerten Ergebnisses je Aktie erfolgt unter Zugrundelegung der durchschnittlich ausgegebenen Aktienanzahl sowie der Annahme einer vollständigen Ausübung potenziell verwässernder Umtauschrechte in Aktien.

Gleichzeitig wird das Jahresergebnis um die im Falle einer vollständigen Wandlung wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon und den daraus resultierenden Steuereffekt angepasst.

Die GSW hat per 31. März 2013 potentiell verwässernde Stückaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend. Diese ermächtigt die Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu rd. 5,05 Mio. junge GSW-Aktien.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt:

	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Auf die Aktionäre entfallendes Konzernergebnis (TEUR)	19.749	8.723
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern* (TEUR)	639	-
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie (TEUR)	20.388	8.723
Durchschnittliche gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	50.526.314	41.052.630
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	5.051.788	-
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	55.578.102	41.052.630
Ergebnis je Aktie (verwässert, EUR)	0,37	0,21

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

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

13) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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:

	31.03.2013		31.12.2012	
	Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien	Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien
Einheiten	58.540	984	58.668	992

Des Weiteren wird eine eigengenutzte Gewerbeeinheit nach IAS 16 in den Sachanlagen bilanziert.

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

TEUR	31.03.2013		31.12.2012	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien ²	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien ²
Bebaute Grundstücke	3.296.709	32.272	3.281.110	45.249
Unbebaute Grundstücke	20.899	246	21.085	77
Gesamt	3.317.608	32.518	3.302.195	45.325

Einstufung in die Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.93 (b), 97 i.V.m. IFRS 7.25 und IFRS 7.27:

¹ Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Level 3 (Bewertung aufgrund sonstiger Inputfaktoren)

² Zur Veräußerung bestimmte Immobilien: Level 3 (Bewertung aufgrund sonstiger Inputfaktoren)

Der Anstieg des Immobilienvermögens um insgesamt TEUR 2.606 im Vergleich zum 31. Dezember 2012 resultiert einerseits aus dem Eigentumsübergang eines im Jahr 2012 erworbenen Immobilienportfolios mit 218 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin-Spandau zum 1. Januar 2013. Darüber hinaus erfolgte die Aktivierung von Instandhaltungsaufwendungen.

Dem stehen Abgänge aus der Veräußerung von Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Nutzen-Lasten-Wechsel im ersten Quartal 2013 gegenüber.

14) Eigenkapital

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

a) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

Zum 31. März 2013 beträgt das gezeichnete Kapital der GSW TEUR 50.526 (31. Dezember 2012: TEUR 50.526). Die Anzahl der ausgegebenen Stammaktien beläuft sich auf 50.526.314 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 573 auf schließlich TEUR 329.295 zum 31. März 2013.

b) Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

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.

Der anderen Gesellschaftern zuzuweisende Anteil am Konzerngesamtergebnis beträgt im ersten Quartal 2013 TEUR 16,9 (1. Quartal 2012: TEUR -5,2).

c) Kumuliertes übriges Eigenkapital

Das kumulierte übrige Eigenkapital beinhaltet die Zeitwertanpassungen für die nach der Neubewertungsmethode bewerteten eigengenutzten Immobilien und die Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges sowie die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionszusagen. Die Veränderung des kumulierten übrigen Eigenkapitals ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

Der Anteil anderer Gesellschafter am kumulierten übrigen Eigenkapital in Höhe von TEUR -8 (Vorjahr: TEUR 8) bezieht sich auf die Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cashflow Hedges.

15) Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.03.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	(1.786.373)	(1.807.027)
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	(160.810)	(158.728)
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	(1.692)	(1.749)
Finanzverbindlichkeiten	(1.948.875)	(1.967.504)

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 2012 insbesondere durch planmäßige Tilgungen sowie Sondertilgungen verringert.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum Darlehen refinanziert. Die GSW Immobilien AG hat im ersten Quartal 2013 ein immobilienbesichertes Schuldscheindarlehen in Höhe von rd. 201,6 Mio. EUR mit einer Laufzeit von rd. 4 Jahren emittiert. Im Rahmen dieser Transaktion wurde zum 28. März 2013 ein bestehendes Darlehen zu gleichen Bedingungen abgelöst. Außerdem wurde zur Refinanzierung im Jahr 2013 fälliger Darlehen und kleinerer Akquisitionen ein Darlehensvertrag in Höhe von 50 Mio. EUR mit einer Laufzeit von 7 Jahren abgeschlossen. Das Darlehen ist mit einem Festzins von 2,92 % und üblichen Covenants ausgestattet.

Amortisationseffekte aus der Effektivzinsmethode gemäß IAS 39.9 sowie Barwertsprünge gemäß IAS 39 AG 62 aufgrund neuer vertraglicher Konditionen führen zu einer gegenläufigen Entwicklung.

16) Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsrisiken aus der Immobilienfinanzierung werden in der GSW-Gruppe derivative Finanzinstrumente abgeschlossen. Es werden keine derivativen Finanzinstrumente zu spekulativen Zwecken eingesetzt. Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt dabei zu Zeitwerten.

Zum 31. März 2013 befanden sich folgende derivativen Finanzinstrumente im Bestand:

TEUR	Nominalwert	Swap-Rate	FV per 31.03.2013
12 Zinsswaps	1.142.149	1,95 % bis 4,80 %	(77.643)

Zwei der zum Stichtag 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.

Die im Rahmen des Cashflow-Hedge-Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2013 bis 2021 anfallen und zeitgleich die Gewinn- und Verlustrechnung berühren.

Im Konzernzwischenabschluss wurden im Berichtszeitraum Erträge aus der Zeitwertänderung der Derivate in Höhe von insgesamt TEUR 12.461 (Vorjahreszeitraum: Aufwand in Höhe von TEUR 8.048) erfolgsneutral im Eigenkapital und weitere TEUR 889 (Vorjahreszeitraum: Aufwand in Höhe von TEUR 493) erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Darüber hinaus erfolgte eine aufwandswirksame Auflösung der im Eigenkapital erfassten Hedgerücklage in Höhe von insgesamt TEUR 276 (Vorjahreszeitraum: TEUR 99), wovon TEUR 215 (Vorjahreszeitraum: TEUR 15) aus Sondertilgungen von Darlehen und der Ablösung des dem entfallenen Grundgeschäfts zugeordneten Layers des Sicherungsinstruments resultieren. Für diese Layer wurde die Bilanzierung der Sicherungsbeziehung eingestellt.

Im Berichtszeitraum wurden im Rahmen des Hedge Accounting Erträge aus Ineffektivitäten in Höhe von TEUR 9 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Sonstige Informationen

17) Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente nach Klassen und Bewertungskategorien ersichtlich:

31.03.2013	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewer- tungskate- gorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Summe
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Bilanzposten Buchwert
TEUR							
Wertpapiere (at cost)	AfS	250	250	0	0	0	250
Sonstige Finanzanlagen	AfS	5.837	5.837	0	0	0	5.837
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	12.440	12.440	0	0	0	12.440
Sonstige Forderungen	LaR	13.220	13.220	0	0	2.429	15.649
Derivate*		0	0	0	0	0	0
Flüssige Mittel	LaR	167.704	167.704	0	0	0	167.704
Summe finanzielle Vermögenswerte		199.451	199.451	0	0	2.429	201.880
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Immobilienfinanzierung*	FLaC	1.786.373	1.866.037	0	0	0	1.786.373
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen*	FLaC	160.810	170.988	0	0	0	160.810
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		0	0	0	1.692	0	1.692
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	24.640	24.640	0	0	3.453	28.094
Derivate*	FLHFT	0	0	5.316	72.327	0	77.643
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	5.631	5.631	0	0	15.165	20.797
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.977.454	2.067.296	5.316	74.019	18.619	2.075.410

* Einstufung in die Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.93 (b), 97 i.V.m. IFRS 7.25 und IFRS 7.27: Level 2 (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren / Marktdaten)

31.12.2012	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewer- tungskate- gorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Summe
TEUR		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Bilanzposten Buchwert
Wertpapiere (at cost)	AfS	250	250	0	0	0	250
Sonstige Finanzanlagen	AfS	5.837	5.837	0	0	0	5.837
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	7.241	7.241	0	0	0	7.241
Sonstige Forderungen	LaR	13.759	13.759	0	0	21.268	35.027
Derivate*		0	0	0	0	0	0
Flüssige Mittel	LaR	167.737	167.737	0	0	0	167.737
Summe finanzielle Vermögenswerte		194.824	194.824	0	0	21.268	216.091
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Immobilienfinanzierung*	FLaC	1.807.027	1.878.202	0	0	0	1.807.027
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen*	FLaC	158.728	169.975	0	0	0	158.728
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		0	0	0	1.749	0	1.749
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	22.342	22.342	0	0	9.169	31.511
Derivate*	FLHfT	0	0	6.205	85.013	0	91.217
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	5.861	5.861	0	0	24.447	30.309
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.993.958	2.076.380	6.205	86.762	33.617	2.120.541

* Einstufung in die Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.93 (b), 97 i.V.m. IFRS 7.25 und IFRS 7.27: Level 2 (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren / Marktdaten)

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise den beizulegenden Zeitwerten.

Die Finanzinstrumente innerhalb der Klasse Finanzanlagen wurden der Bewertungskategorie „Available for Sale“ zugeordnet. Aufgrund fehlender Marktdaten erfolgt die Bewertung bei diesen Finanzinstrumenten nicht zum Fair Value, sondern zu Anschaffungskosten. Der Fair Value der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen entspricht dem bilanzierten Buchwert.

18) Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen

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

Dementsprechend werden die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und nahestehende Angehörige der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der GSW, Mitglieder des Managements mit wesentlichen Leitungsfunktionen sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der GSW-Gruppe als nahe stehende Personen und Unternehmen definiert.

Neben den Geschäftsbeziehungen zu den im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen bestanden die folgenden Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen:

I. Beziehungen zu nahe stehenden Personen

Die Altgesellschafter W2001 Capitol B.V. und Lekcum Holding B.V. tragen im Rahmen bilateraler Vereinbarungen mit den Vorständen die Kosten für eine ergänzende Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (Long Term Incentive Plan, LTIP). Im ersten Quartal 2013 weist die Gesellschaft daraus gemäß IFRS 2 einen Aufwand und eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 428 (2012: 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.

II. Beziehungen zu nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen

Es bestanden keine wesentlichen Leistungsbeziehungen zu den nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen.

III. Beziehungen zu assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen

Die GSW-Gruppe unterhält keine wesentlichen Beziehungen zu assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen.

19) Management und Aufsichtsrat

Hinsichtlich der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats der GSW Immobilien AG ergab sich bis zum 31. März 2013 keine Veränderung gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2012.

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 18. März 2013 dem Wunsch von Thomas Zinnöcker entsprochen, seine Bestellung zum Vorstandsvorsitzenden mit Wirkung zum Ablauf des 15. April 2013 aufzuheben. Der Aufsichtsrat bestellte mit Beschluss vom 18. März 2013 Herrn Dr. Bernd Kottmann zum neuen Vorstandsvorsitzenden mit Wirkung zum 16. April 2013.

20) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Geschäftsvorfälle haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ereignet.

Berlin, den 15. Mai 2013
GSW Immobilien AG, Berlin
Der Vorstand

| DR. BERND KOTTMANN
Vorstandsvorsitzender

| JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
Vorstand

| ANDREAS SEGAL
Finanzvorstand

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 2013 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, 15. Mai 2013
GSW Immobilien AG, Berlin
Der Vorstand



DR. BERND KOTTMANN
Vorstandsvorsitzender



JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
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 Risikobericht des Geschäftsberichts 2012 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der GSW Immobilien AG dar.

Redaktioneller Hinweis

In den dargestellten Tabellen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Impressum

Herausgeber

GSW Immobilien AG

Charlottenstraße 4
10969 Berlin
Deutschland

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

IR Kontakt

René Bergmann

Tel.: +49 (0) 30 2534 – 1362
Fax: +49 (0) 30 2534 233 – 1960
E-Mail: ir@gsw.de

PR Kontakt

Thomas Rücker

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

Redaktion & Satz

cometis AG

Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden
Deutschland

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

Fotos

Jens Storkan

Werner Popp
Annette Kisling

