



GSW Immobilien AG Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

INHALTSVERZEICHNIS

I. Lagebericht 2011

II. Jahresabschluss

- 1. Bilanz zum 31. Dezember 2011**
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011**

3. Anhang 2011

Anlagenspiegel

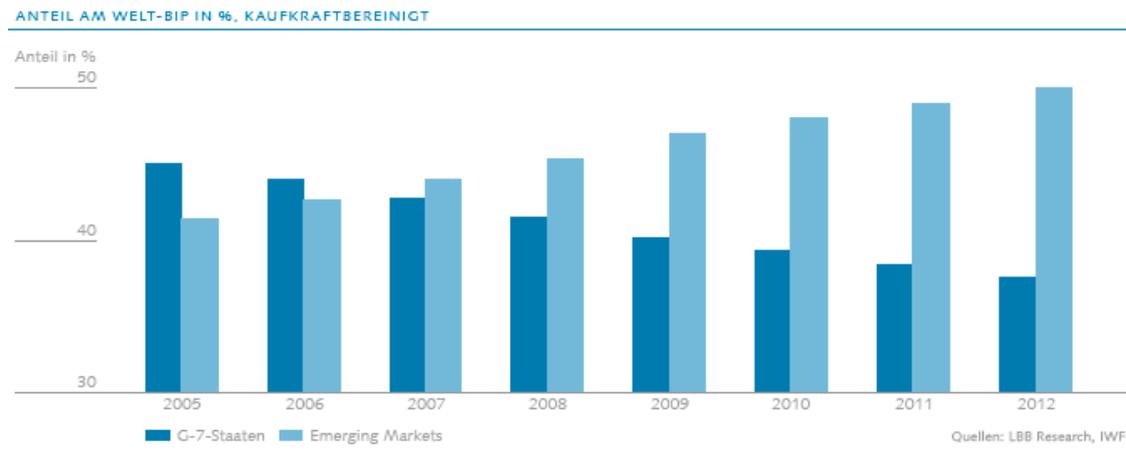
Verbindlichkeitspiegel

Lagebericht der GSW Immobilien AG, Berlin

1. Marktumfeld und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

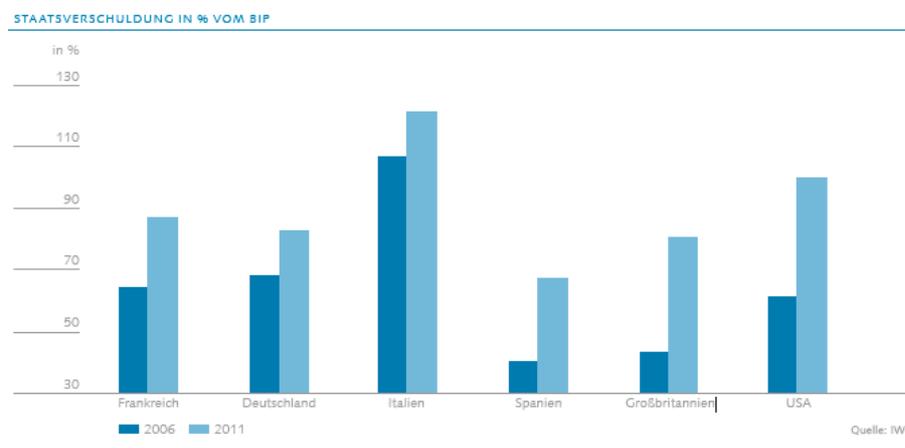
1.1 Konjunkturelle Entwicklung

Nach einem guten Start hat sich das Wachstum der Weltwirtschaft im Verlauf des Jahres 2011 spürbar abgeschwächt. Bereits im ersten Halbjahr dämpften die politischen Unruhen in Nordafrika und dem Mittleren Osten, die Reaktorkatastrophe von Fukushima (Japan) und die finanzpolitische Diskussion in den USA die Stimmung – eine dauerhafte Eintrübung der Wirtschaftslage wurde damals aber nicht erwartet. Die Weltwirtschaft wurde in zunehmendem Maße von den Schwellenländern getragen, vor allem von den wachstumsstarken BRIC-Staaten:



Unter dem Eindruck der europäischen Schuldenkrise verlangsamte sich der Aufschwung in der zweiten Jahreshälfte weltweit deutlich. Aktuell prognostiziert das Kieler Institut für Wirtschaftsforschung (IfW) der Weltwirtschaft für 2011 eine Wachstumsrate von 3,8 % nach 5,1 % im Jahr 2010. Am oberen Ende liegen China und Indien (9,5 % bzw. 6,7 %), am unteren Ende Japan und Großbritannien (-0,7 % bzw. 0,8 %).¹

Für 2012 geht die Weltbank von einem weiteren Rückgang des Wachstums auf 2,5 % aus, wobei sie für die Eurozone eine milde Rezession (-0,3 %) erwartet.² In Europa prägte die Schuldenkrise in Griechenland, Italien, Spanien und Portugal ab Juli 2011 die wirtschaftliche Entwicklung. Kern der Diskussion waren die ausufernde Staatsverschuldung und deren Auswirkungen auf die Zahlungsfähigkeit einzelner Staaten.



¹ Kieler Institut für Wirtschaftsforschung, Medieninformation „Weltkonjunktur mit geringer Dynamik“, 20. Dezember 2011

² Weltbank, Pressemitteilung 2012/236/DEC vom 18. Januar 2012

Die Sparanstrengungen der öffentlichen Haushalte und die Unsicherheit über die Zukunft der Währungsunion wirkten als Störfaktoren für die europäische Wirtschaft. Das IfW rechnet für den Euroraum 2011 nur mit einem Wirtschaftswachstum von 1,5 %; für 2012 erwartet das Institut wie die Weltbank eine leichte Rezession. Dabei entwickelte sich Europa bereits 2011 höchst unterschiedlich: Während die Krisenländer im Süden wirtschaftlich stagnierten oder geschrumpft sind, erwiesen sich mitteleuropäische Staaten als Wachstumslokomotive.³

Besonders die deutsche Volkswirtschaft profitierte im Jahr 2011 von ihrer starken Exportorientierung, denn die Auslandsnachfrage zog weiter an. Zusätzlich erreichte der Binnenkonsum Spitzenwerte.⁴ Nach einem schwungvollen Auftakt hat auch die Dynamik der deutschen Wirtschaft im Jahresverlauf etwas nachgelassen: Die Zuwachsraten des zweiten bzw. dritten Quartals lagen bei vergleichsweise niedrigen 0,3 % bzw. 0,5 % gegenüber dem jeweiligen Vorquartal; in den letzten drei Monaten verzeichnete das BIP einen Rückgang um 0,2 %.⁵ Vor allem die europäische Schuldenkrise belastete die deutsche Konjunktur. Ungeachtet dessen ist das preisbereinigte BIP im Gesamtjahr 2011 – wie vom Sachverständigenrat der Bundesregierung prognostiziert – um 3,0 %⁶ gewachsen und liegt damit deutlich über dem europäischen Durchschnitt.⁷ Deutlichere Auswirkungen der Schuldenkrise werden für das Jahr 2012 erwartet, dabei geht die Bundesregierung in ihrer aktuellen Prognose von einem Rückgang des Wirtschaftswachstums auf 0,7 % aus.⁸

Die Inflationsrate lag in Deutschland mit durchschnittlich 2,3 % um 1,2 Punkte über dem niedrigen Vorjahreswert⁹. Auch im Euroraum hat die Teuerung im Jahresverlauf zugenommen und überstieg in den Herbstmonaten mit 3,0 % deutlich den von der EZB anvisierten Wert von mittelfristig annähernd 2 %¹⁰. Die Geldpolitik der EZB war allerdings eher durch die Reaktion auf die europäische Schuldenkrise geprägt. Im November und Dezember machte sie die Zinserhöhungen vom Frühjahr wieder rückgängig und senkte den Leitzins in zwei Schritten auf den Ausgangswert von 1,0 %.¹¹

Auf dem deutschen Arbeitsmarkt setzte sich der positive Trend fort. Die Arbeitslosenzahlen sanken weiter und erreichten im November mit knapp über 2,7 Mio. Arbeitslosen ein neues Rekordtief. Die Arbeitslosenquote lag 2011 mit durchschnittlich 7,1 % auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung¹² und wird nach Schätzungen der Bundesregierung im Jahr 2012 weiter auf 6,8 % zurückgehen.¹³

1.2 Gesamtwirtschaftliche Situation in Berlin

Berlin ist seit der deutschen Einheit von einem umfassenden Strukturwandel geprägt. Heute dominieren vor allem Forschung, Biotechnologie, Medien, Informations- und Kommunikationstechnik sowie Tourismus die wirtschaftliche Aktivität. Zu den wichtigen Arbeitgebern der Stadt zählen etwa die Deutsche Bahn und Deutsche Post, die Charité-Kliniken, Siemens und der öffentliche Sektor.

In den zurückliegenden Jahren hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Berlin stetig verbessert. 2010 wuchs die Berliner Wirtschaft um rund 2,7 %¹⁴; im ersten Halbjahr 2011 war ein Wachstum von 1,9 % zu verzeichnen.¹⁵ Gut entwickelte sich auch der Arbeitsmarkt in der Bundeshauptstadt. Am 31. Dezember 2011 lag die Arbeitslosenquote bei 12,3 % und damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 12,8 %.¹⁶

3 Kieler Institut für Wirtschaftsforschung, Medieninformation „Weltkonjunktur mit geringer Dynamik“, 20. Dezember 2011

4 Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 435 vom 24. November 2011

5 Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 421 vom 15. November 2011 und Schnellmeldung Nr. 53 vom 15. Februar 2012

6 Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 2011/12

7 Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 010 vom 11. Januar 2012

8 Presse-Handout zum Jahreswirtschaftsbericht 2012 der Bundesregierung, 18. Januar 2012

9 Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 011 vom 12. Januar 2012

10 Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 011 vom 12. Januar 2012; EZB Jahresbericht 2010

11 Internetpräsenz der EZB, Abruf 13. Januar 2012

12 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf, Stand: Dezember 2011

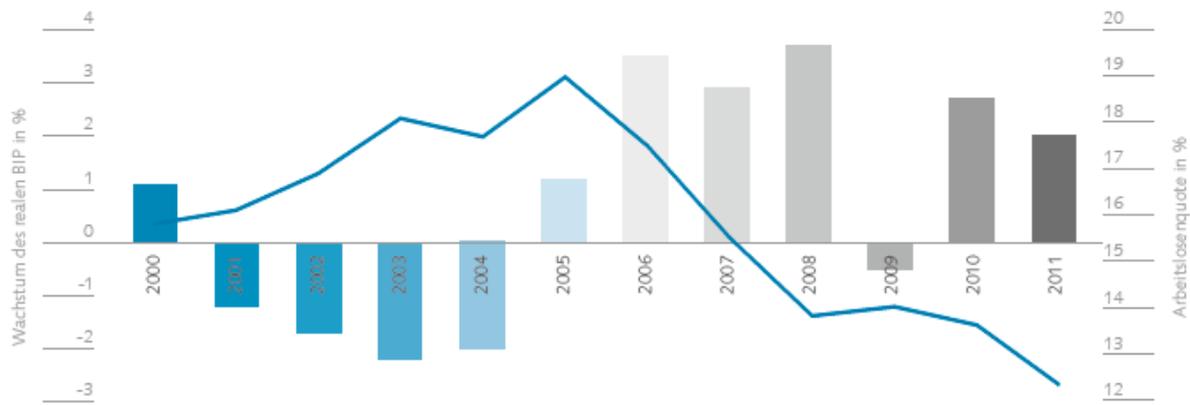
13 Presse-Handout zum Jahreswirtschaftsbericht 2012 der Bundesregierung, 18. Januar 2012

14 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 95 vom 30. März 2011

15 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 308 vom 28. September 2011

16 Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Dezember 2011

WIRTSCHAFTSWACHSTUM UND ARBEITSLSENQUOTE IN BERLIN



Quelle: Daten des Statistischen Amtes Berlin-Brandenburg und der Bundesagentur für Arbeit; Prognose Wirtschaftswachstum 2011 von Berliner Wirtschaftssenat, Stand 08.12.2011

Der wirtschaftliche Aufschwung schlägt sich bei Arbeitnehmern in Berlin mittlerweile auch in realen Einkommenszuwächsen nieder. So stieg der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst pro Haushalt einschließlich Sonderzahlungen im dritten Quartal 2011 in Berlin um 4,2 % auf 2.774 EUR gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Verbraucherpreise erhöhten sich im selben Zeitraum in der Bundeshauptstadt um 2,5 % und folglich um 1,7 Prozentpunkte weniger als die Verdienste. Da die Veränderungsrate im 1. Quartal 2011 noch bei 3,3 % und im 2. Quartal bei 3,5 % lag, bedeutet dies gleichzeitig, dass sich der Verdienstanstieg und damit die Kaufkraft im 3. Quartal weiter verstärkt haben.¹⁷

1.3 Wohnungsmarkt in Berlin

Makroökonomische Kennzahlen für Berlin		Zeitraum/Stichtag
Bevölkerungsstand ¹	3.490.445	30.09.2011
Bevölkerungswachstum 2000 bis 2010 ¹ (%)	2,3	2000 – 2010
Zahl der Wohneinheiten ¹	1.898,807	31.12/2010
Wachstum der Haushaltszahl 2000 bis 2010 (%) ¹	9,1	2000 – 2010
Arbeitslosenquote (%) ²	12,3	12/2011
Bruttomonatsverdienst mit Sonderzahlungen (EUR) ¹	2.774	Q3/2011

¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg · ² Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Entgegen dem Trend an zahlreichen anderen Standorten Deutschlands wächst die Berliner Bevölkerung seit 2005 kontinuierlich. Nach Informationen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg erhöhte sich die Einwohnerzahl bis September 2011 um 0,9% auf 3.490.445 Personen und erreichte damit den höchsten Bevölkerungsstand seit der Vereinigung der Stadt am 3. Oktober 1990.¹⁸ Dieser demografische Trend sorgt zusammen mit der guten wirtschaftlichen Entwicklung und steigenden Einkommen für günstige Rahmenbedingungen am Berliner Wohnungsmarkt. Darüber hinaus wird die Wohnungsnachfrage nach einer Studie der Investitionsbank Berlin (IBB) auch durch die steigende Zahl der Haushalte stimuliert: Wegen des zunehmenden Anteils jüngerer Singlehaushalte und älterer, allein

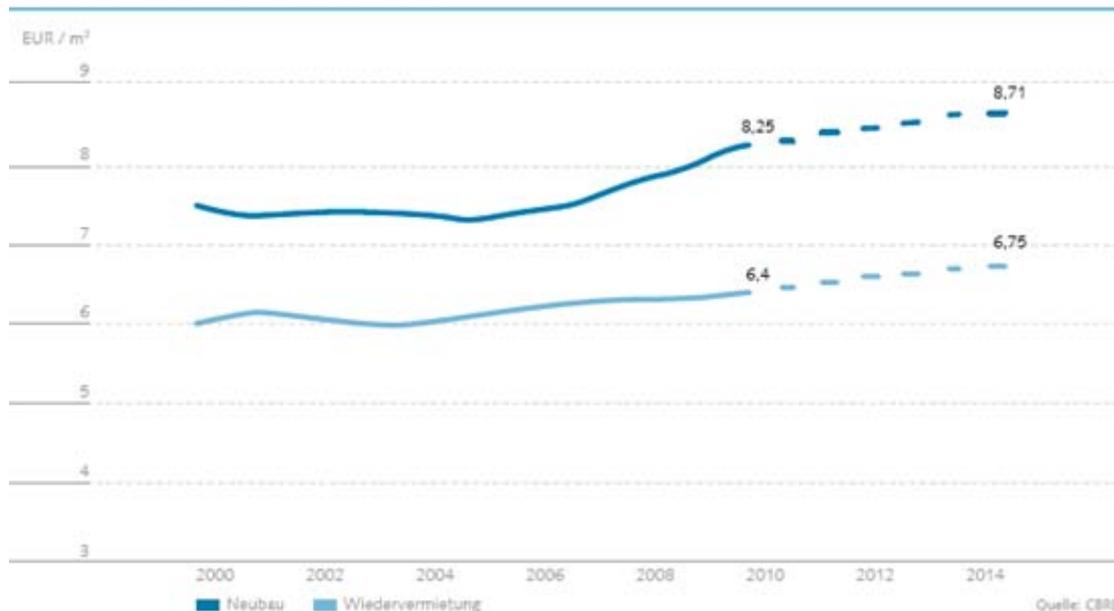
17 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 4 vom 4. Januar 2012

18 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 18 vom 20. Januar 2012

lebender Menschen verkleinert sich der Durchschnittshaushalt.¹⁹ Der zunehmenden Nachfrage steht bislang keine entsprechende Zunahme des Wohnungsangebotes gegenüber. So erhöhte sich der Wohnungsbestand in Berlin per Ende 2010 nur um 4.243 Einheiten oder 0,2 % gegenüber dem Stand zum Vorjahresende; die Neubautätigkeit liegt seit Jahren unter dem Niveau in vergleichbaren Städten.²⁰

Die Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot hat in den letzten Jahren zu einem kontinuierlichen Abbau des Leerstandes auf 5,0 % (per Ende 2010) geführt.²¹ Laut dem Wohnungsmarktbericht der IBB für 2011 rechnen Immobilienfachleute auch für die kommenden Jahre mit einer weiteren Angebotsverknappung auf dem Wohnungsmarkt. Deshalb ist es wahrscheinlich, dass die Nachfrage vor allem im unteren Preissegment weiter zunehmen wird. Dementsprechend sind tendenziell Mietsteigerungen zu erwarten.²²

NEU- UND WIEDERVERMIETUNGSMIETEN



Wohnungsmieten in Berlin seit 2000, Quelle: CBRE

Der Berliner Mietspiegel 2011 weist gegenüber 2009 eine durchschnittliche jährliche Erhöhung um ca. 4,0 % aus. Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten ist das Mietniveau in Berlin aber weiterhin niedrig. So werden in Berlin durchschnittlich 5,21 EUR/m² monatlich gezahlt (ohne Nebenkosten). Dagegen hatte ein Haushalt in Hamburg nach dem Mietspiegel 2011 im Schnitt 7,15 EUR zu zahlen; München weist einen Mittelwert von 9,79 EUR/m² monatlich und damit fast 88 % mehr als Berlin aus. Damit ist Berlin für Mieter weiterhin die preisgünstigste Metropole Deutschlands.

Die positive Entwicklung am Berliner Mietwohnungsmarkt hat dazu beigetragen, dass auch der Berliner Wohnimmobilien-Investmentmarkt deutlich an Attraktivität gewinnen konnte. In einer Umfrage der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young befand im Januar 2012 eine Mehrheit von 69 % der befragten Investoren deutsche Wohnimmobilien als deutlich interessanter als Einzelhandelsobjekte (51 %) und Büroimmobilien (14 %). Bezüglich ihrer Standortpräferenz sprachen sich die befragten Anleger bei Wohnimmobilien zu 42 % für Berlin aus, mit deutlichem Abstand zu allen anderen deutschen Großstädten; die nächstplatzierte Stadt Hamburg erreichte 24 %.²³

Auch die Experten, die im Rahmen des IBB Wohnungsmarktbarometers 2011 befragt wurden, prognostizierten Berlin für die kommenden Jahre ein insgesamt positives Investitionsklima.²⁴

¹⁹ IBB Wohnungsmarktbericht 2011

²⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 198 vom 5. Juli 2011

²¹ IBB Wohnungsmarktbericht 2011

²² IBB Wohnungsmarktbarometer 2011 und IBB Wohnungsmarktbericht 2011

²³ „Berlin ist der Liebling der Immobilieninvestoren“, unter: WELT Online, 11. Januar 2012

²⁴ IBB Wohnungsmarktbarometer 2011

1.4 Gesamtaussage zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Berlin bleibt gefragt unter Mietern – auch außerhalb der Trendlagen wie beispielweise den Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg oder Friedrichshain-Kreuzberg steigen die Mieten. Die GSW profitiert mit ihrem breit diversifizierten Immobilienportfolio von diesen Entwicklungen und ist daher für die kommenden Geschäftsjahre gut aufgestellt.

2. Mitarbeiter

Die GSW Immobilien AG beschäftigte (inkl. Vorstand) im Geschäftsjahr 2011 durchschnittlich 318 Mitarbeiter (2010: 322 Mitarbeiter).

Expertenwissen: Fachkompetenz und Fortbildung

Die Leistung jedes einzelnen Mitarbeiters bestimmt den Erfolg der GSW. Die Basis bilden hierbei das Fachwissen und die Marktkenntnisse aus über 85 Jahren Erfahrung in der Berliner Immobilienwirtschaft. Über die Karriereseiten auf ihrer Homepage erreicht die GSW talentierte Schüler, Studenten und Absolventen, die sich für eine Laufbahn bei der GSW Immobilien AG interessieren.

Das Management des Unternehmens legt großen Wert auf die Qualifikation der Mitarbeiter. Täglich wird daran gearbeitet, das Know-how im Unternehmen zu sichern. Jeder Mitarbeiter soll sich seinen Fähigkeiten entsprechend entfalten können und wird daher individuell gefördert, zum Beispiel durch eine breite Fortbildungspalette. Herausragende Leistungen honoriert die GSW über erfolgsabhängige Prämien und Boni.

Ein Beispiel für die Fortbildungsmaßnahmen der GSW ist die Zusammenarbeit mit der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin.

Nachwuchsförderung: Praktika, Ausbildung und duales Studium

Traditionell legt die GSW besonderen Wert auf die Ausbildung der jungen Kollegen. Im Jahr 2011 lernten acht Studierende die betriebliche Praxis bei der GSW über Praktika oder als Werkstudenten kennen. 27 Mitarbeiter absolvieren zum 31. Dezember 2011 eine Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau oder ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft im Unternehmen. Um den Ausbildungsalltag abwechslungsreich und praxisnah zu gestalten, bietet die GSW zusätzlich die Betreuung von Abschlussarbeiten, Unterricht im Betrieb, Projektarbeiten und Studienfahrten an.

AUSZUBILDENDE

	Anzahl
Immobilienkaufleute	15
Studenten (duale Hochschule)	12
Summe	27

GSW betreibt aktives Gesundheitsmanagement

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

Fluktuation

Mit insgesamt 2,5% ist die Mitarbeiterfluktuation im Jahr 2011 um 1,9% im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

3. Entwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit

Die GSW Immobilien AG verfügt per 31. Dezember 2011 über ein Portfolio von 12.889 Wohneinheiten und 536 Gewerbeeinheiten zur Vermietung sowie über 3.500 Garagen/Stellplätzen.

Insgesamt hat sich unser Immobilienportfolio wie folgt entwickelt:

	Nutzungsart	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	12.889	13.142	-253
	Gewerbe	536	545	-9
	Summe Wohnen und Gewerbe	13.425	13.687	-262
	Parken	3.508	3.525	-17
	Gesamt	16.933	17.212	-279
vermietbare Fläche (in m ²)	Wohnen	859.767	877.210	-17.443
	Gewerbe	78.098	78.889	-791
	Summe Wohnen und Gewerbe	937.865	956.099	18.234
Ist-Nettokaltmiete (EUR/m ²)	Wohnen	5,27 €	5,19 €	1,5%
	Gewerbe	9,49 €	9,32 €	1,8%
	Summe Wohnen und Gewerbe	5,61 €	5,53 €	1,5%
Leerstand (nach Einheiten)	Wohnen (Anzahl)	516	677	-161
	Wohnen (%)	4,00	5,15	-22,3
	Gewerbe (Anzahl)	44	52	-8
	Gewerbe (%)	8,21	9,54	-13,9
	Summe Wohnen und Gewerbe (Anzahl)	560	729	169
	Summe Wohnen und Gewerbe (%)	4,16	5,33	-22,0

Durch weitere Vermietungsanstrengungen konnte der Wohnungsleerstand per 31.12.2011 auf einen Wert von 4,0 % gesenkt werden.

In einer Stichtagsbetrachtung erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,19 €/m² Wohnfläche/mtl. um 1,5 % auf 5,27 €/m² Wohnfläche/mtl. per 31.12.2011. Das Unternehmen nutzt systematische Mieterhöhungs-Spielräume, ohne jedoch die Zahlungsfähigkeit der Mieter in den jeweiligen Häusern und Quartieren zu ignorieren.

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

Das Immobilienportfolio des Gesamtkonzerns befindet sich in allen Berliner Bezirken mit Ausnahme Marzahn-Hellersdorf und ist dadurch breit risikodiversifiziert. Schwerpunkte des Immobilienbestandes bilden per 31. Dezember 2011 der Bezirk Spandau mit einem Portfolioanteil von rd. 22,9% sowie die Bezirke Reinickendorf (16,9%) und Friedrichshain-Kreuzberg (13,5%).

Im Mai 2011 ist der neue Berliner Mietspiegel 2011 veröffentlicht worden. Im Vergleich zum letzten Mietspiegel erhöhte sich die Miete durchschnittlich um 7,9% auf 5,21 EUR/m² (2009: 4,83 EUR/m²). Dieser Anstieg unterstreicht die dynamische Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes. Insofern erwartet die GSW auch in Zukunft umsetzbare Mietsteigerungspotentiale.

Mit rund 87% sanierten bzw. teilsanierten Beständen positioniert sich das Portfolio gut im Berliner Markt. Durch gezielte Investitionen sowohl in die Gebäudesubstanz als auch in den Ausstattungsstan-

GSW Immobilien AG: Lagebericht 2011

dad der Wohnungen werden die langfristige Vermietbarkeit des Immobilienbestandes und die Attraktivität des Wohnungsangebotes gestärkt.

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

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

Die Wertentwicklung der GSW Immobilienbestände in 2011 war deutlich positiv. Bei vergleichbaren Rahmenbedingungen des Berlin-Brandenburgischen Immobilienmarktes kann auch in Zukunft von stabilen bis positiven Marktwertentwicklungen ausgegangen werden.

Im Rahmen opportunistischer Privatisierungen verkaufte die GSW im Geschäftsjahr 2011 253 Wohneinheiten (2010: 182 Wohneinheiten) vorwiegend an Eigennutzer und Kapitalanleger.

4. Unternehmensziele und Strategie

Die Geschäftsstrategie der GSW Immobilien AG basiert auf Nachhaltigkeit. Der Fokus liegt auf langfristigen Kundenbeziehungen, weshalb gezielt Maßnahmen zur Instandhaltung des Gebäudebestands unternommen werden. Im Rahmen eines wertorientierten Portfoliomanagements steht die Langfristorientierung eines verantwortlichen Eigentümers im Mittelpunkt:

1. Entwickeln und Umsetzen von Portfoliostrategien auf der Objektebene
2. Marktgerechte Modernisierungsmaßnahmen bei Neuvermietungen
3. Sicherung der sozialen Balance der Mieterstruktur durch aktives Quartiersmanagement
4. Hohes Maß an Kundennähe zur dauerhaften Mieterzufriedenheit und –bindung
5. Investitionen in neue Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzial
6. Attraktive Angebote zur Eigentumsbildung für Mieter, Eigennutzer und private Investoren
7. Ständiges Überprüfen und Verbessern der internen Prozesse

Über die langfristige Wertsicherung hinaus verfolgt die GSW Immobilien AG eine Strategie stetigen Wachstums. Der Börsengang im vergangenen Jahr ermöglicht den kontinuierlichen Ausbau des Immobilienportfolios und das Realisieren neuer Ertragspotenziale.

Daneben evaluiert die GSW fortlaufend die bestehenden Portfolien und prüft Maßnahmen zur Optimierung der Portfoliostruktur einschließlich eines selektiven Verkaufs von einzelnen Wohneinheiten und kleineren Portfolien.

Über den Ausbau des Geschäftsmodells will die GSW in den kommenden Jahren stabile und kontinuierlich wachsende Liquiditätsüberschüsse erzielen. Aus diesen Überschüssen soll den Aktionären regelmäßig eine angemessene und nachhaltige Dividende gezahlt werden, die sich an der Unternehmensstrategie und den Erfordernissen des Kapitalmarkts orientiert.

5. Unternehmenssteuerung

Die Geschäftsprozesse der GSW werden vom Vorstand und Management zentral initiiert und gesteuert. Dabei werden sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Ziele zur Steuerung und Erfolgsmessung herangezogen. Die finanziellen Ziele wurden für die GSW in 2011 insbesondere anhand der Kennzahlen "Operative Cash Performance" (OCP) und am IFRS-Ergebnis ohne Bewertungseffekte gemessen. Während die OCP (Bewirtschaftungsergebnis abzüglich Instandhaltung und laufenden Unternehmenskosten) als Liquiditätskennzahl die Leistungsfähigkeit der Bewirtschaftung zur Abdeckung des Kapitaldienstes und sonstiger Kosten darstellt, wird über das IFRS-Ergebnis die Performance des Unternehmens, auch über die Bewirtschaftung hinaus, in die Unternehmenssteuerung einbezogen.

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

6. Erläuterung des Geschäftsverlaufs und Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

6.1 Ertragslage

Ausgewählte Posten der Gewinn und Verlustrechnung:

	2011		2010	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen	115.957	96,7	112.670	96,2
Betriebliche Erträge	3.902	3,3	4.399	3,8
	119.859	100,0	117.069	100,0
Materialaufwand	73.560	61,4	73.373	62,7
Personalaufwand	21.403	17,9	18.280	15,6
Planm. Abschreibungen	13.750	11,5	14.141	12,1
Betriebliche Aufwendungen	30.515	25,5	26.320	22,5
Betriebsergebnis (EBIT)	-19.369	-16,2	-15.044	-12,9
Finanzergebnis	11.003	9,2	21.487	18,4
Ertragssteuern	1	0,0	0	-
Neutrales Ergebnis	47.332	39,5	10.407	8,9
Jahresergebnis	38.966	32,5	16.849	14,4

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2011	2010
	T€	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	6.267	14.290
Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagen	26.271	0
Erträge aus Wertaufholungen	18.811	8.464
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	113	96
Außerplanmäßige Abschreibungen	-4.131	-12.444
	47.332	10.407

Für das Geschäftsjahr 2011 ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 39,0 Mio. €.

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

Im Geschäftsjahr 2011 verringerten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung trotz rückläufiger Leerstandsquoten um rund 3,2 Mio. € auf 96,3 Mio. € (2010: 99,5 Mio. €). Der Rückgang resultiert vor allem aus einem durch Verkäufe verringerten durchschnittlichen Liegenschaftsbestand. Dieser

GSW Immobilien AG: Lagebericht 2011

Rückgang konnte jedoch durch höhere Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken in Höhe von 18,6 Mio. € (2010: 13,7 Mio. €) überkompensiert werden. Die Bestandsveränderung für die Betriebskostenabgrenzung hat sich gegenüber dem Vorjahr auf 0,1 Mio. € erhöht (2010: -3,2 Mio. €). So ergibt sich insgesamt ein Anstieg der Umsatzerlöse zzgl. Bestandsveränderungen auf rund 116,0 Mio. € (2010: 112,7 Mio. €).

Einhergehend mit dem Umsatzrückgang aus der Vermietung haben sich die Materialaufwendungen der Hausbewirtschaftung um rund 2,7 Mio. € auf 61,4 Mio. € (2010: 64,1 Mio. €) verringert. Gleichzeitig stehen den höheren Umsatzerlösen aus der Veräußerungstätigkeit höhere Buchwertabgänge für die Veräußerungsobjekte in Höhe von 8,0 Mio. € (2010: 5,9 Mio. €) gegenüber.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr 2011 im Wesentlichen aufgrund der durch den Börsengang erfolgten Prämien für Mitarbeiter und Vorstand angestiegen.

Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 30,5 Mio. € (2010: 26,3 Mio. €) wurden insbesondere durch Projektkosten und Aufwendungen für den Börsengang der Gesellschaft (12,0 Mio. €) beeinflusst.

Das Finanzergebnis hat sich im Geschäftsjahr 2011 auf 11,0 Mio. € (2010: 21,5 Mio. €) verringert. Der Rückgang resultiert insbesondere aus deutlich verringerten Ergebnisbeiträgen der Tochtergesellschaften in Höhe von 42,5 Mio. € (2010: 58,4 Mio. €). Diese werden teilweise kompensiert durch höhere Zinserträge aus dem durch den Börsengang erwirtschafteten höheren Bestand flüssiger Mittel. Weiterhin ergeben sich Kompensationseffekte aus geringeren Aufwendungen für die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen.

6.2. FINANZLAGE

Kapitalflussrechnung:

	2011	2010
	T €	T €
Mittelfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.392	-4.866
Mittelfluss aus der Investitionstätigkeit	-78.706	19.974
Mittelfluss aus der Finanzierungstätigkeit	98.298	-17.096
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	18.200	-1.989
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.710	7.699
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	23.910	5.710

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gekennzeichnet durch den Rückgang der laufenden Vermietungserlöse aufgrund des verringerten Immobilienbestandes. Dieser Rückgang wird überkompensiert durch verringerte Auszahlungen für das Sonderprojekt wie die Umsetzung des Börsengangs in 2011 gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt ergibt sich daraus ein Anstieg des operativen Cash Flow um rund 3,5 Mio. €.

Der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit stellt insbesondere die Mittelabflüsse aus den Ausleihungen gegenüber anderen Konzernunternehmen (60,8 Mio. €) sowie für den Erwerb der mittelbaren Beteiligung an der GSW Pegasus GmbH (62,2 Mio. €) dar. Dem stehen Zuflüsse aus der Veräußerung von Beteiligungen sowie aus den Immobilienveräußerungen von insgesamt 44,9 Mio. € gegenüber.

Der Zahlungsmittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit von 98,3 Mio. € resultiert in erster Linie aus der Eigenkapitalaufnahme über den Börsengang in Höhe von 114,4 Mio. €. Dem stehen laufende Tilgungsleistungen von rd. 16,1 Mio. € gegenüber.

6.3. VERMÖGENSLAGE

	31.12.2011		31.12.2010	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
Langfristiges Vermögen				
Anlagevermögen	1.193.188	88,2%	1.076.788	90,5%
	1.193.188	88,2%	1.076.788	90,5%
Kurzfristiges Vermögen				
Vorräte	37.481	2,8%	37.357	3,1%
Mietforderungen und Übrige Aktiva	98.089	7,3%	70.226	5,9%
Flüssige Mittel	23.910	1,8%	5.710	0,5%
	159.480	11,8%	113.293	9,5%
	1.352.668	100,0%	1.190.081	100,0%
Passiva				
Langfristige Mittel				
Eigenkapital	298.029	22,0%	144.063	12,1%
Pensionsrückstellungen	1.838	0,1%	1.912	0,2%
Kreditverbindlichkeiten	455.356	33,7%	469.885	39,5%
Übrige langfristige Mittel	25.274	1,9%	29.859	2,5%
	780.497	57,7%	645.718	54,3%
Kurzfristige Mittel				
Sonstige Rückstellungen	9.765	0,7%	17.869	1,5%
Kreditverbindlichkeiten	124.164	9,2%	123.938	10,4%
Übrige Passiva	438.242	32,4%	402.555	33,8%
	572.171	42,3%	544.363	45,7%
	1.352.668	100,0%	1.190.081	100,0%

Die langfristigen Mittel enthalten alle Positionen mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 13,7% auf 1.352,7 Mio. €. Maßgeblich hierfür ist der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte, insbesondere der Finanzanlagen durch den Zugang von Ausleihungen gegenüber Tochtergesellschaften (60,8 Mio. €) sowie durch den Ankauf von Beteiligungen (62,2 Mio. €).

Weiterhin hat sich das kurz- und mittelfristige Vermögen signifikant um rund 40,8% erhöht. Ursache hierfür waren in erster Linie höhere Flüssige Mittel (+18,2 Mio. €), die durch den Börsengang generiert worden sind. Weiterhin ergab sich ein Anstieg der Forderungen gegenüber Tochterunternehmen aus Ergebnisabführungsverträgen oder der Gewinnvereinnahmungen von Personengesellschaften (+26,5 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2011 erfolgte der Börsengang der GSW Immobilien AG. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Kapitalerhöhung in Höhe von 6,1 Mio. € auf nunmehr 41,1 Mio. €. Das aus dem Börsengang resultierende Agio in Höhe von 108,9 Mio. € wurde in die Kapitalrücklagen eingestellt. Einen Teil

GSW Immobilien AG: Lagebericht 2011

von rd. 29.500 Aktien der bei der Kapitalerhöhung ausgegebenen Aktien hat die GSW selbst erworben und als Prämienleistung unentgeltlich an die Mitarbeiter ausgegeben. Weiterhin führte das positive Jahresergebnis in Höhe von 39,0 Mio. € zu einem Anstieg des Eigenkapitals auf 298,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich damit von 12,1% auf 22,0%.

Die Kreditverbindlichkeiten konnten durch die vertraglich vereinbarte Normaltilgung, Sondertilgung und außerplanmäßigen Tilgungen verringert werden.

Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen ist im Wesentlichen auf die Auflösung von Rückstellungen aus Generalmietverträgen mit der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG sowie auf geringere Rückstellungen für ausstehende Rechnungen zurückzuführen.

Die übrigen Passiva sind um insgesamt 35,6 Mio. € auf 438,2 Mio. € angestiegen. Dies ergab sich im Wesentlichen aus zwei gegenläufigen Effekten: Einerseits wurde die bestehende EK02-Verpflichtung abgelöst (-40,1 Mio. €), andererseits ergab sich ein Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Zahlungsmittelübertragen (+66,0 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2011 hat die GSW jederzeit ihre darlehensvertraglichen Verpflichtungen erfüllt.

Zum Stichtag 31.12.2011 liegen keine Risiken vor, die die Vermögens- Finanz- und Ertragslage des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

7. Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

Die GSW Immobilien AG, Berlin, ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d HGB. Aus diesem Grund sind nach § 289 Abs. 4 HGB Angaben zum Eigenkapital, Aktienstruktur sowie Stimmrechten erforderlich. Für die Angaben nach § 289 Abs. 4 Nr. 1 HGB verweisen wir auf das Kapitel Eigenkapital im Anhang der GSW. Für die Angabe nach § 289 Abs. 4 Nr. 9 HGB verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

Sachverhalte, die nach den §§ 289 Abs. 4 Nr. 4, 5, 8 HGB im Lagebericht anzugeben wären, bestehen nicht.

Weiterhin gilt:

Beschränkungen, die die Übertragung von Aktien betreffen, ergeben sich aus den Bedingungen des bestehenden Mitarbeiterbeteiligungsprogramms. Vor dem 30. Juni 2012 dürfen die Mitarbeiter über die ihnen zugewandten Aktien nicht verfügen (Sperrzeit).

Zum 31. Dezember 2011 betrug der Stimmrechtsanteil der Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande), der Cerberus Global Investments B.V. (Baarn, Niederlande) und anderer Cerberus-Gesellschaften 10,02%. Im Januar 2012 ist der Stimmrechtsanteil unter 3% gesunken.

Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder, bestimmt ihre Zahl und beruft sie ab. Für Änderungen der Satzung ist die Hauptversammlung zuständig. Zur Satzungsänderung reicht die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, es sei denn, das Gesetz schreibt zwingend etwas anderes vor. Der Aufsichtsrat ist befugt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur deren Fassung betreffen. Ein Beschluss über die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft bedarf der Zustimmung aller bei der Beschlussfassung abgegebenen Stimmen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung besteht die Möglichkeit das Grundkapital um insgesamt 17,5 Mio. EUR durch Ausgabe von 17.500.000 Aktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Die Ermächtigung ist befristet bis zum 17. März 2016.

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

8. Ökologische Verantwortung

Bei Modernisierungen und Instandsetzungen hält die GSW die Vorschriften zum Umweltschutz ein und strebt energetische Verbesserungen der Anlagen an.

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

9. Nachtragsbericht

Durch Austritt der Kommanditistin ist das gesamte Aktiv- und Passivvermögen der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin, durch Anwachsung übergegangen.

Zum 1. Januar 2012 wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der GSW Acquisition 3 GmbH, Essen, abgeschlossen, der unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung steht.

Im Rahmen strategischer Überlegungen prüft die Gesellschaft derzeit eine Veräußerung des Tochterunternehmens BWG.

Im Januar 2012 haben die ehemals größten Aktionäre Whitehall und Cerberus ihre restlichen Anteile an der GSW Immobilien AG im Wesentlichen veräußert. Der verbleibende Beteiligungsanteil beträgt unter 3%.

10. Risiko- und Chancenbericht 2011

Die GSW identifiziert fortlaufend Chancen, durch welche die geschäftliche Entwicklung der GSW-Gruppe gesichert und verbessert werden kann. Die Nutzung von Chancen erfordert jedoch auch das Eingehen von Risiken. Dies erfordert den Betrieb eines konzernweiten Risikomanagements, in das die GSW Immobilien AG eingebunden ist. Dabei entfallen auf die GSW Immobilien AG grundsätzlich die gleichen Risiken wie auf den Gesamtkonzern.

10.1 Risikomanagement

Die Einrichtung eines angemessenen Risikomanagementsystems (RMS) ist für den Vorstand der GSW ein wichtiges Element verantwortungsvoller Unternehmensführung.

Das RMS soll gewährleisten, dass alle bestehenden Unternehmensrisiken frühzeitig erkannt, analysiert, priorisiert sowie an die zuständigen Entscheidungsträger zwecks Umsetzung von Risikobewältigungsmaßnahmen kommuniziert werden. Dadurch sollen Schäden vermieden bzw. minimiert und der GSW-Konzern langfristig in seinem Fortbestand gesichert werden.

Es gelten die folgenden risikopolitischen Grundsätze für die GSW:

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

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

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

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

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

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

Die GSW unterliegt als kapitalmarktorientierte Aktiengesellschaft einer gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung des Risikofrüherkennungssystems.

10.2 Internes Kontrollsystem sowie Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Bei der GSW Immobilien AG und seinen verbundenen Unternehmen ist ein konzernweites Internes Kontrollsystem (IKS) eingerichtet. Teil dieses IKS ist ein Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess.

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

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

- Bei der GSW besteht eine einfache, klare und eindeutige Organisationsstruktur, deren Prozesse nach innen und außen durch Kontroll- und Überwachungsmechanismen abgesichert sind.
- Die Kontrollmechanismen im Rechnungswesen werden dabei größtenteils automatisch durch die Standardsoftware SAP umgesetzt.
- Bei rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- Zur umfassenden Analyse und Steuerung potentieller oder bestehender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme.
- Funktionen des Rechnungslegungsprozesses sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Es besteht eine konzernweite Bilanzierungsrichtlinie, die bei Bedarf regelmäßig aktualisiert wird.
- Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Abteilungen entsprechen in quantitativer und qualitativer Hinsicht den Anforderungen.
- Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten des Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitätskontrollen sowie durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.
- Wesentliche rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen analytischen Prüfungen. Das bestehende konzernweite Risikomanagementsystem wird kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.
- Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss befassen sich regelmäßig mit den relevanten Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und des Prüfungsauftrags und hinterfragen die Abschlüsse kritisch.

10.3 Risikobericht

10.3.1 Makroökonomische und strategische Risiken:

Die GSW ist den allgemeinen wirtschaftlichen und makroökonomischen Einflüssen ausgesetzt. Dazu zählen auch weltweite Krisen wie die Finanzmarktkrise seit dem Jahr 2008 sowie die derzeitige Schuldenkrise in Europa. Hieraus können Risiken für die GSW entstehen, die je nach Verlauf derartiger makroökonomischer Krisen zu negativen Einflüssen auf den GSW-Konzern führen können. Da die GSW jedoch fast ausschließlich in Berlin tätig ist, erwartet der Vorstand in 2012 und darüber hinaus keine direkten Auswirkungen aus der Finanzmarkt- und Schuldenkrise auf das laufende operative Geschäft. Weiterhin sind aufgrund der in 2011 bereits erfolgten Refinanzierung des CMBS-Darlehens keine wesentlichen kurzfristigen Refinanzierungsrisiken erkennbar.

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

10.3.2 Liquiditätsrisiko

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

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

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

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

Die Zahlungsfähigkeit der GSW war im Jahr 2011 jederzeit gegeben. Die Kreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen.

10.3.3 Marktrisiken

Ertragsrisiko

Der Ertrag der GSW wird überwiegend von den Mieterlösen bestimmt. Änderungen der allgemeinen Wirtschafts- und Geschäftslage könnten die Ertragslage der GSW negativ beeinflussen. Als Folge einer Verschlechterung der Wirtschaftslage könnten Neuvermietungsflächen sinken, Leerstände und Mietausfälle steigen und Verkaufszahlen zurückgehen.

Ausfall von Mietzahlungen

Mietausfälle und ansteigende Forderungen aus mietvertraglichen Verpflichtungen blieben 2011 im Verhältnis zu den Vorjahren relativ unverändert und damit im Rahmen der im Wirtschaftsplan berücksichtigten Ansätze.

Leerstand- und Vermietungsrisiko

Der Berliner Wohnungsmarkt war im Geschäftsjahr 2011 ebenso wie in den Vorjahren von einer stärkeren Nachfrage geprägt – bedingt durch die soziodemographischen Entwicklung u. a. mit dem Trend zu Single-Haushalten. Das Ziel, den Leerstand zu verringern, konnte die GSW über gezieltes Marketing erreichen.

Verkaufsrisiko

Der Verkauf von Eigentumswohnungen entwickelt sich stabil. Dass die Marktattraktivität der GSW-Objekte sinken könnte, wird derzeit für unwahrscheinlich gehalten. Zudem sind die Vertriebsziele durch einen entsprechenden Vertriebsvertrag ergebnismäßig abgesichert.

Portfoliorisiko

Portfoliorisiken können sich sowohl für einzelne Objekte als auch für das gesamte Portfolio zeigen. Die GSW ist Instandhaltungs- und Sanierungsrisiken ausgesetzt, insbesondere bedingt durch das Alter der Wohnimmobilien. Diese können sich auch auf die Werthaltigkeit des Immobilienbestandes auswirken.

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich in allen Berliner Bezirken mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf. Mit über 50.000 Wohnungen im Gesamtkonzern ist die GSW in Berlin breit risikodiversifiziert.

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

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

10.3.4 Steuerliche und allgemeine rechtliche Risiken

Die Geschäftstätigkeit der GSW unterliegt den allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, die sich nachteilig verändern können. Es ist möglich, dass die GSW nach Betriebsprüfungen der Konzerngesellschaften zusätzliche Steuern entrichten muss. Aufgrund der bereits erfolgten Übertragung von mehr als 95 % der Anteile an der GSW Immobilien AG ist für einzelne unwesentliche Tochtergesellschaften voraussichtlich Grunderwerbsteuer zu entrichten.

Die GSW unterliegt den Regelungen zur „Zinsschranke“. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass in der Zukunft steuerliche Belastungen aus diesen Regelungen resultieren können. Wesentliche Risiken aus einer veränderten Steuergesetzgebung und Rechtsprechung sind im Jahr 2011 nicht erkennbar gewesen. Die geplante Anhebung der Grunderwerbsteuer zum 1. April 2012 in Berlin kann zu Auswirkungen auf die Immobilienbewertung führen.

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

10.3.5 Finanzierungsrisiko

Grundsätzlich können Zinsänderungen, Verschuldungsgrad (LTV), Verpflichtungen aus Vertragsvereinbarungen (Loan Compliance) sowie Zinssicherungsgeschäfte (Interest Hedge Agreements) das operative Geschäft insoweit beeinträchtigen, dass auslaufende Zinsbindungen/Kreditverträge nicht zu adäquaten Bedingungen prolongiert bzw. refinanziert werden können (Refinanzierungsrisiko).

Die GSW ist kurzfristig keinem Refinanzierungsrisiko resultierend aus Zinsänderungen, Verschuldungsgrad (LTV), Verpflichtungen aus Vertragsvereinbarungen (Loan Compliance) sowie Zinssicherungsgeschäften (interest hedge agreements) ausgesetzt.

Das Zinsänderungsrisiko ist in Anbetracht des insgesamt niedrigen Zinsniveaus gering, zumal die Quote des Kreditbestandes mit Zinssicherung über 99 % liegt. Durch den Abschluss von Forwardgeschäften konnten die in 2011 bzw. 2012 offenen Zinspositionen geschlossen werden.

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

Für rund 34 % des Kreditportfolios sind in den jeweiligen Kreditverträgen Financial Covenants vereinbart. Die Berichtsverpflichtungen aus Loan Compliance wurden im Jahr 2011 gegenüber den Banken vollumfänglich erfüllt. Bei unveränderten Rahmenbedingungen sind in der nahen Zukunft keine Punkte ersichtlich, die eine Nicht-Einhaltung der Covenants von wesentlichen Kreditverträgen erwarten lassen.

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

Für die Angaben nach § 285 Nr. 23 HGB verweisen wir auf den Anhang des Einzelabschlusses der GSW Immobilien AG.

10.3.6. Operationale Risiken

Personalrisiken

Professionalität, Dynamik und das Engagement der Mitarbeiter sind notwendige Voraussetzungen für die Realisierung der strategischen und operativen Ziele der GSW. Es besteht das Risiko, durch hohe Fluktuation Wissen zu verlieren. Die GSW sucht dies durch eine Personalpolitik zu vermeiden, die den Mitarbeitern Eigenverantwortung, Entwicklungsmöglichkeiten und Zufriedenheit geben soll. Kompetenzeinschätzungen und darauf beruhende Ausarbeitungen von persönlichen Entwicklungsplänen, Kapazitätsplanungen und gemeinsame Zielvereinbarungen sind Elemente dieser Personalpolitik.

Eine Mitarbeiterfluktuation von 2,5 % im Jahr 2011 lässt eine stabile Mitarbeiterbindung erkennen.

IT-Risiken

Das wesentliche Risiko bei IT-gestützten Prozessen ist der Systemausfall. Zur Steuerung und Minimierung des Ausfallrisikos bedient sich die GSW externer Dienstleister. Deren Leistungserbringung sowie das IT Sicherheits- und Notfallkonzept wurden in 2011 durch eine Auditierung überprüft. Der identifizierte Handlungsbedarf ist in einen Vorgehensplan überführt worden. Neueste Software-Versionen erhöhen den Sicherheitsstandard und garantieren die Wartung durch den Hersteller. Zusätzlich hat die GSW auf Basis einer neuen Sicherheitsrichtlinie Projekte zur Optimierung des Sicherheitsstandards gestartet und Prozesse etabliert.

10.4 Chancen der zukünftigen Entwicklung

GSW hat sich nach dem erfolgreichen Börsengang und der Aufnahme in den MDAX am Kapitalmarkt etabliert.

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

Im Einzelnen bestehen derartige Chancen in der Skalierbarkeit der Organisationsstruktur sowie der bestehenden Plattform, die es ermöglicht, höhere Immobilienbestände bei konstanter Mitarbeiteranzahl zu betreuen und somit Skaleneffekte zu realisieren. Aufgrund des durch den Börsengang bestehenden Kapitalmarktzugangs und der neu ausgerichteten Finanzierungsstruktur besteht für die GSW kurzfristig Handlungsspielraum für weiteres Wachstum.

11. Vergütungsbericht

Die Hauptversammlung der GSW Immobilien AG hat am 14. April 2010 gemäß § 286 Abs. 5 HGB beschlossen, dass die Informationen nach § 285 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 8 HGB, insbesondere zur Gesamtvergütung eines jeden einzelnen Vorstandsmitglieds, für die Jahre 2010 – 2014, längstens jedoch bis zum 14. April 2015, nicht offengelegt werden sollen. Daher werden im Folgenden nur Gesamtzahlen für die Vergütung aller Vorstandmitglieder durch die GSW Immobilien AG mitgeteilt; auf freiwilliger Basis wird zwischen erfolgsunabhängigen und erfolgsabhängigen Komponenten differenziert.

11.1 Vorstand

Vergütungssystem

Die Vorstände waren im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2011 auf Grundlage ihrer vor dem Formwechsel der Gesellschaft in die Rechtsform einer Aktiengesellschaft abgeschlossenen Geschäftsführeranstellungsverträge für die GSW Immobilien AG tätig. Diese Geschäftsführeranstellungsverträge waren im September 2010 in einzelnen Punkten angepasst worden, um den geänderten rechtlichen Bedingungen in Folge des im März 2010 erfolgten Formwechsels Rechnung zu tragen. Sie enthielten neben einem Festgehalt eine leistungsbezogene Bonuskomponente, die sich an objektiven Zielen (Bruttomieteinkünfte) und persönlichen Zielen orientierte. Zusätzlich enthielten diese Anstellungsverträge langfristige Inzentivierungskomponenten, die sich an dem teilweisen bzw. kompletten Desinvestment der ursprünglichen Gesellschafter sowie – für zwei Vorstandsmitglieder – an Dividendenausschüttungen orientierten.

Mit Blick auf den im April erfolgten IPO wurden diese Geschäftsführeranstellungsverträge mit Wirkung zum 31. März / 1. April 2011 aufgehoben und durch neue, nachfolgend beschriebene Vorstandsanstellungsverträge ersetzt:

In Übereinstimmung mit dem Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung enthalten die neuen Vorstandsverträge neben einer Festvergütung einen variablen Bonus, der sich in einen Short Term Incentive und in einen Long Term Incentive untergliedert.

Der Short Term Incentive besteht aus einer jährlichen Zahlung, die sich an den Ergebnissen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit orientiert und anhand der folgenden vier Ziele bemessen wird: Bruttomieteinkünfte, Nettomieteinkünfte, EBITDA (normalisiert) und Funds From Operations, wobei die ersten drei Ziele jeweils 20% und das letzte Ziel 40% des Short Term Incentive ausmachen. Die jeweils relevanten Zielgrößen werden alljährlich im Zusammenhang mit dem Budgetprozess neu bestimmt und durch den Aufsichtsrat beschlossen.

Der Long Term Incentive wird jedes Jahr ausgelobt und besteht jeweils aus drei Tranchen, die gleichmäßig über einen Zeitraum von drei Jahren verteilt werden. Für jeder dieser Tranchen besteht ein Performance Zeitraum von zwei bzw. drei Jahren, über den die Zielerreichung von zwei relevanten Zielen – der Total Shareholder Return und die Aktienkursentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem EPRA Germany Index – gemessen werden. Die Berechtigung im Hinblick auf den Long Term Incentive wird jeweils am Ende eines Performance Zeitraums bestimmt. Es werden jedoch Vorschüsse in Höhe der jeweiligen Jahrestanchen mit einer Vorlaufzeit von einem Jahr vor Ende des jeweiligen Performance Zeitraums gezahlt. Diese Vorschüsse unterliegen jedoch einem vollen Rückforderungsrecht.

Weder der Short Term Incentive noch der Long Term Incentive sehen im Fall der Zielverfehlung Mindestzahlungen vor, der Aufsichtsrat kann aber bei Auftreten von außergewöhnlichen Umständen nach freiem Ermessen die jeweilige Zielerreichung um bis zu 20% erhöhen oder reduzieren. Für das Jahr 2011 werden sowohl Short Term Incentive als auch Long Term Incentive jeweils nur auf einer pro rata temporis Basis gewährt.

Zusätzlich zu den vorstehenden Vergütungsbestandteilen werden den Vorständen Nebenleistungen gewährt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die zu versteuernden Vorteile für die Privatnutzung des jeweiligen Dienstwagens und der Übernahme von Versicherungsprämien für Todesfall- und Invaliditätsversicherung.

Die Vorstandsvergütung im Einzelnen

Die gezahlte Gesamtvergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2011 belief sich auf 1.926 TEUR (Geschäftsjahr 2010 2.022 TEUR). Hiervon entfielen 1.056 TEUR auf die Festvergütung und 870 TEUR auf die erfolgsbezogene variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2010. Diese erfolgsbezogene Vergütung für das Geschäftsjahr 2010 wurde noch auf Basis der mittlerweile aufgehobenen Geschäftsführeranstellungsverträgen gewährt und in 2011 ausgezahlt.

Für das 1. Quartal 2011 haben die Vorstände unter den mittlerweile aufgehobenen Geschäftsführeranstellungsverträgen zusätzliche Ansprüche auf erfolgsbezogene Vergütung erworben. Diese auf pro rata temporis Basis zu berechnenden Vergütungsbestandteile gelangen ebenso wie der Short Term Incentive unter den neuen Vorstandsanstellungsverträgen erst in 2012 zur Auszahlung und betragen (bei einer unterstellten hundertprozentigen Zielerreichung) für sämtliche Vorstandsmitglieder insgesamt 703,5 TEUR.

Zusätzlich haben die Mitglieder des Vorstands unter ihren Vorstandsanstellungsverträgen ab dem 1. April 2011 zeitanteilige Ansprüche auf einen Long Term Incentive in einer Gesamthöhe von 238

TEUR erworben (1. Tranche), die in dieser Höhe aber auch nur bei einer 100% Zielerreichung in 2013 zur Auszahlung gelangen und bei entsprechender Zielverfehlung auch Null betragen können.

Leistungen im Fall der Beendigung der Tätigkeit

Bei einem Widerruf der Vorstandsbestellung nach § 84 AktG vor dem 1. Dezember 2013 steht dem Vorstandsmitglied ein Sonderkündigungsrecht und - damit verbunden – ein Abfindungsanspruch zu, sofern das betroffene Vorstandsmitglied den Abberufungsgrund nicht zu vertreten hat. Dieser Abfindungsanspruch ist auf höchstens 18 Monate seiner monatlichen Festvergütung und seines pro rataischen Short Term Incentive begrenzt.

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertrags ohne wichtigen Grund gemäß § 84 AktG soll eine dann gegebenenfalls zu vereinbarenden Zahlung nicht den Wert von zwei Jahresvergütungen und auch nicht den Wert der Vergütung für die dann relevante Restlaufzeit überschreiten. Abzustellen ist dabei jeweils auf die jeweilige Gesamtvergütung (d.h. einschließlich erfolgsbezogener Bestandteile und Nebenleistungen).

Sonstiges

Den Vorstandsmitgliedern sind keine Pensionszusagen erteilt worden. Es wurden den Vorstandsmitgliedern von der Gesellschaft auch keine Darlehen gewährt.

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

11.2 Aufsichtsrat

Vergütungssystem

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 30.000 EUR, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, der stellvertretende Vorsitzende erhält das Anderthalbfache der festen jährlichen Vergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Geschäftsjahr tätig geworden sind, erhalten je Ausschuss eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 2.500 EUR bzw. im Falle des Ausschussvorsitzenden in Höhe von 5.000 EUR, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss reduzieren sich diese Beträge auf die Hälfte. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat bzw. einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils eines Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung. Eine variable, erfolgsabhängige Vergütung wird den Aufsichtsratsmitgliedern nicht gewährt.

Die Aufsichtsratsmitglieder Thomas Wiegand, Geert-Jan Schipper, Jonathan Lurie und Sven Dahlmeyer haben auf ihre Vergütungsansprüche gegen die GSW Immobilien AG im Zusammenhang mit der Aufsichtsratsstätigkeit verzichtet.

Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen und sie dieses Recht ausüben.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Haftpflichtversicherung (sogenannte D&O-Versicherung) abgeschlossen. Diese D&O-Versicherung sah im Geschäftsjahr 2011 keinen Selbstbehalt vor, da Vorstand und Aufsichtsrat grundsätzlich der Auffassung waren, dass ein solcher Selbstbehalt die Sorgfalt und das Engagement der Mitglieder des Aufsichtsrats im Rahmen der Ausübung ihrer Tätigkeit nicht verbessern würde. Im Hinblick auf eine möglichst weitgehende Übereinstimmung mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex wird zukünftig jedoch für die

Mitglieder des Aufsichtsrats eine D&O-Versicherung mit einem angemessenen Selbstbehalt vereinbart werden.

Die Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2011 gewährt wurden oder gewährt werden:

Name des Aufsichtsratsmitglieds	Aktuelle Ausschussmitgliedschaften	Vergütung in TEUR (netto)
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)	Vorsitzender des Präsidiums, Vorsitzender des Nominierungsausschusses	65
Dr. Jochen Scharpe (stellvertretender Vorsitzender)	Vorsitzender des Prüfungsausschusses, Mitglied des Präsidiums, Mitglied des Nominierungsausschusses	52,5
Claus Wisser	-	30
Dr. Reinhard Baumgarten	-	30
Veronique Frede	-	30
Thomas Wiegand	Mitglied des Präsidiums, Mitglied des Nominierungsausschusses	0 (Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)
Geert-Jan Schipper	Mitglied des Prüfungsausschusses	0 (Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)
Sven Dahlmeyer zum 31.12.2011 ausgeschieden	Mitglied des Prüfungsausschusses	0 (Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)
Jonathan Lurie zum 31.12.2011 ausgeschieden	-	0 (Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)

Sonstiges

Der Vertrag über Beratungsleistungen zwischen der Gesellschaft und der AMCI GmbH, deren einziger Gesellschafter und Geschäftsführer das Aufsichtsratsmitglied Dr. Jochen Scharpe ist, wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2011 einvernehmlich aufgehoben. Im Geschäftsjahr 2011 wurde keine Vergütung an die AMCI GmbH gezahlt.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

12. Prognosebericht

Die GSW Immobilien AG hat nach der Restrukturierung der vergangenen Jahre nun auch den Börsengang im Geschäftsjahr 2011 erfolgreich abgeschlossen. Somit steht die GSW auf einer soliden und deutlich verbesserten Finanzierungsbasis, welche die Grundlage für das weitere Wachstum in den Folgejahren bildet. Der Kauf der indirekten Beteiligung an der GSW Pegasus GmbH, Berlin, mit einem Wohnungsportfolio von über 4.800 Wohneinheiten im 4. Quartal 2011 wirkt sich im Gesamtkonzern bereits positiv auf die Ertragslage aus. Auch zukünftig ist externes Wachstum durch Ankäufe geplant.

Wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens wird in 2012 vor allem die rechtliche Anwachsung der GSW Grundbesitz GmbH Co. KG auf die GSW Immobilien AG haben.

Vermietungsergebnis: 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 das Vermietungsergebnis der Gesellschaft auswirken. Bereits im 4. Quartal 2011 konnte die GSW auf Grundlage des Mietspiegels 2011 Mietsteigerungen umsetzen. Auch in den Folgejahren rechnet die Gesellschaft mit weiter ansteigenden Bestands- und Neuvermietungsflächen in den GSW-Objekten, bei gleichzeitig rückläufigen Leerstandszahlen.

Immobilienbewertung: Sollte sich der bisherige Trend zur Verknappung des Wohnraums und damit steigenden Mieten sowie sinkenden Leerständen in den nächsten Jahren fortsetzen, erwartet der Vorstand positive Auswirkungen auf die Bewertung der Immobilien.

Zinsergebnis: In den kommenden Jahren stehen lediglich geringe Darlehensvolumen zur Refinanzierung und Prolongation an. Mehr als 99 % des Kreditbestandes sind derzeit durch Festzinsvereinbarungen oder Zinsderivate abgesichert. Ankaufsfinauzierungen können zu einer Veränderung führen.

Auf Grundlage dieser Faktoren und unter Berücksichtigung des nach der erfolgten Refinanzierung für die kommenden Jahre gesicherten Zinsniveaus rechnet der Vorstand für 2012 mit einem positiven Jahresergebnis. Auch für das Geschäftsjahr 2013 rechnet der Vorstand mit einem positiven Jahresergebnis.

Akquisitionen

Darüber hinausgehende Wachstumsimpulse und Ergebnissteigerungen erwartet der Vorstand aus dem Ankauf weiterer Immobilienbestände.

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

13. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Die Angaben nach § 289a HGB werden auf unserer Internetseite www.gsw.de veröffentlicht.

14. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 26. März 2012

GSW Immobilien AG
Der Vorstand

Thomas Zinnöcker
Vorstandsvorsitzender

Jörg Schwagenscheidt
Vorstand

Andreas Segal
Finanzvorstand



**JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011**

GSW Immobilien AG, Berlin
Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA

	EUR	Stand am 31.12.2011 EUR	Stand am 31.12.2010 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		395.138,00	702
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	515.498.714,79		522.297
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.813.440,59		10.202
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.592.292,15		5.083
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und ähnlichen Rechten Dritter	17.016.731,07		17.017
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		-
6. Technische Anlagen und Maschinen	3.088,00		3
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>100.407,59</u>	548.024.674,70	134
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	550.233.718,27		487.950
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	87.509.276,31		26.695
3. Beteiligungen	5.990.664,11		5.658
4. Sonstige Ausleihungen	<u>1.034.800,07</u>	644.768.458,76	1.047
		1.193.188.271,46	1.076.788
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.733.761,83		3.713
2. Bauvorbereitungskosten	8.706,26		9
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	-		125
4. Unfertige Leistungen	33.674.447,12		33.467
5. Geleistete Anzahlungen	<u>64.580,44</u>	37.481.495,65	44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.341.348,04		1.462
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.906.317,16		1.775
davon gegen verbundene Unternehmen	EUR -		
	(2010 EUR -)		
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.888,59		6
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	830.875,02		690
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	88.925.016,85		62.271
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	917,90		0
7. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.842.514,87</u>	97.851.878,43	3.826
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		23.909.913,62	5.710
davon Treuhandguthaben	EUR -		
	(2010 EUR -)		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		236.758,00	195
		<u>1.352.668.317,16</u>	<u>1.190.081</u>

GSW Immobilien AG, Berlin
Bilanz zum 31. Dezember 2011

P A S S I V A

	EUR	Stand am 31.12.2011 EUR	Stand am 31.12.2010 TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		41.052.630,00	35.000
II. Kapitalrücklage		124.083.712,42	15.136
III. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen		6.229.594,77	6.230
IV. Bilanzgewinn		<u>126.663.020,14</u>	<u>87.697</u>
Eigenkapital Gesamt		298.028.957,33	144.063
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.838.386,00		1.912
2. Steuerrückstellungen	80.600,00		81
3. Sonstige Rückstellungen	<u>19.124.336,41</u>	21.043.322,41	23.458
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		578.282.526,59	592.617
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.238.028,21	1.206
3. Erhaltene Anzahlungen		34.120.467,10	33.627
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.674.197,97	1.630
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.669.252,67	2.329
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		397.233.405,83	331.505
7. Sonstige Verbindlichkeiten,		2.544.792,88	41.491
davon aus Steuern	EUR 2.159.768,81		
	(2010 EUR 41.224.430,00)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	EUR 84.847,06		
	(2010 EUR 84.871,43)	<u>1.017.762.671,25</u>	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		15.833.366,17	16.162
		<u>1.352.668.317,16</u>	<u>1.190.081</u>

GSW Immobilien AG, Berlin
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011		2010
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	96.322.739,92		99.507
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	18.606.962,19		13.671
c) aus Betreuungstätigkeit	75.134,09		414
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>848.290,51</u>	115.853.126,71	2.260
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		103.691,95	-3.182
3. Sonstige betriebliche Erträge		55.365.044,88	28.088
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	61.357.449,54		64.133
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.127.881,04		8.020
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.074.887,10</u>	73.560.217,68	1.221
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	17.692.328,12		14.825
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.710.701,92		3.455
davon für Altersversorgung	EUR 2.161.874,45		
	(2010 EUR 2.149.520,74)	<u>21.403.030,04</u>	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		17.881.403,21	26.584
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		30.474.947,68	26.320
8. Erträge aus Beteiligungen		26.854.676,81	40.122
davon aus verbundenen Unternehmen	EUR 26.760.110,75		
	(2010 EUR 40.024.688,35)		
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		15.692.859,13	18.234
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.130.534,14	1.052
davon aus verbundenen Unternehmen	EUR 1.123.665,50		
	(2010 EUR 1.047.238,71)		
davon vom Gesellschafter	EUR -		
	(2010 EUR -)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.551.499,74	1.892
davon aus verbundenen Unternehmen	EUR -		
	(2010 EUR -)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		92.055,31	1.531
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		145.123,22	670
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		35.989.710,72	37.612
davon aus verbundenen Unternehmen	EUR 12.266.064,04		
	(2010 EUR 11.579.852,25)		
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>39.004.945,50</u>	17.687
16. außerordentliche Aufwendungen		-	301
17. außerordentliches Ergebnis		-	301
18. Sonstige Steuern		<u>39.679,00</u>	537
19. Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag		38.965.266,50	16.849
20. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>629,89</u>	-
21. Jahresüberschuß		<u>38.965.896,39</u>	16.849
22. Gewinnvortrag		87.697.123,75	70.848
23. Ausschüttungen an Gesellschafter		-	-
24. Bilanzgewinn		<u>126.663.020,14</u>	87.697

Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011 der GSW Immobilien AG, Berlin

1) Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Einzelabschlusses

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

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

Die Bilanz ist um die Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

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

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

2) Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert fortgeführt, soweit nicht anders dargestellt.

a) Immaterielle Vermögenswerte

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

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Wirtschaftsgüter werden über einen Zeitraum von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an das deutsche Steuerrecht. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

b) Sachanlagen

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten im Sinne des § 255 Abs. 1 und Abs. 2 HGB abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

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

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

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

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter bis 150,00 € werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter zwischen 150,01 und 1.000,00 € netto werden über 5 Jahre abgeschrieben. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an das deutsche Steuerrecht. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

c) Finanzanlagen

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

d) Umlaufvermögen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennwert angesetzt.

f) Rückstellungen

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

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden aufgrund von Versorgungsplänen für Zusagen auf Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenleistungen gebildet. Als

Ausnahme von dem Grundsatz der Einzelbewertung mit dem laufzeitkongruenten Durchschnittzinssatz der vergangenen sieben Jahre werden die laufenden Pensionsverpflichtungen sowie den Pensionsanwartschaften entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz diskontiert, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von fünfzehn Jahren ergibt.

g) Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Ein Unterschiedsbetrag zwischen Nennbetrag und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten wird sofort in voller Höhe als Aufwand behandelt. Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von € 578 Mio. grundpfandrechtlich besichert, soweit die Sicherungsgrundstücke in die GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG übertragen wurden, haften sie weiterhin für die in der GSW verbliebenen Darlehen.

Zur Entwicklung der Verbindlichkeiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

h) Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

i) Latente Steuern

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

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

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

3) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

a) Anlagevermögen

Die Zugänge an immateriellen Vermögensgegenständen, Sachanlagen und Finanzanlagen betragen insgesamt € 124,8 Mio.

Dabei verringerten sich die immateriellen Vermögenswerte durch laufende Abschreibungen um € 0,4 Mio.

Die immateriellen Vermögensgegenstände umfassen ausschließlich erworbene Software. Im Vorjahr waren zudem geleistete Anzahlungen auf erworbene Software in Höhe von € 0,1 Mio. enthalten.

Die Sachanlagen verringerten sich um insgesamt € 6,7 Mio. Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen beliefen sich dabei auf € 13,4 Mio. Durch dauerhafte Wertminderungen wurden zudem € 4,1 Mio. außerplanmäßig abgeschrieben. Weiterhin ergaben sich Abgänge aus Immobilienveräußerungen zu Buchwerten von € 8,0 Mio. Gleichzeitig ergaben sich Wertaufholungen von € 18,8 Mio.

Dem steht ein Anstieg der Finanzanlagen um € 123,4 Mio. gegenüber.

Die Zugänge der Finanzanlagen resultieren aus dem Erwerb einer direkten Beteiligung an der GSW Acquisition 3 GmbH, Essen. Weiterhin hat die GSW direkte Beteiligungen an der Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin, sowie an der Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin, und der Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin, erworben. Über diese direkten Beteiligungen ist die GSW indirekt an der GSW Pegasus GmbH, Berlin, beteiligt. Die GSW Pegasus GmbH ist Eigentümerin eines Liegenschaftsportfolios mit rund 4.800 Wohnungen in Berlin und Brandenburg. Der rechtliche Übergang der Beteiligungen erfolgte zum 23. November 2011. Die Anschaffungskosten dieser erworbenen Beteiligungen betragen insgesamt € 62,5 Mio.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft weitere Beteiligungsanteile an bereits bestehenden Beteiligungsgesellschaften im Umfang von rd. € 0,3 Mio. erworben.

Weiterhin hat die GSW AG mit den erworbenen und anderen direkten und indirekten Beteiligungsgesellschaften langfristige Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von rd. € 61,9 Mio. abgeschlossen. Diese werden als Ausleihungen bilanziert.

Dem steht der Abgang der Beteiligungen an der BMH Berlin Mediahaus GmbH, Berlin (Wirtschaftlicher Übergang 31. Januar 2011) sowie an der Berlin Immobilien Verwaltungs- u. Betriebsgesellschaft von 1996 mbH, Berlin (Wirtschaftlicher Übergang 28. September 2011). Der Buchwertabgang dieser Beteiligungen beträgt insgesamt rd. € 0,1 Mio.

Auf den Wertansatz der Beteiligungen sind im Geschäftsjahr 2011 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 0,1 Mio. erfasst worden.

b) Sonstiges Aktiva

Die Position Unfertige Leistungen enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

Bilanzposten	2011	2010
in Mio. €		
Forderungen aus Vermietung	0,1	0,1
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,1	1,1

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen sowie Gewinnvereinnahmungen der GSW KG in Höhe von € 85,1 Mio. sowie aus laufenden Liquiditätshilfen in Höhe von € 0,5 Mio.

c) Derivate

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

Zur Absicherung des Zinsrisikos für Immobilienfinanzierung wurden folgende derivative Finanzinstrumente ohne Zahlung einer Prämie abgeschlossen (§ 285 Nr. 19 HGB):

in Mio. €						
Zweck	Art	Buchwert	Nominalwert	Beizulegender Zeitwert	Bewertungsmethode	
Zinssicherung	SWAP	0	182,6	-7,0	Clean price	

Die Voraussetzungen des § 254 HGB sind erfüllt, es wird das Wahlrecht zur Bildung einer Bewertungseinheit in Anspruch genommen. Für einen Swap sind die Voraussetzungen für das Vorliegen einer Bewertungseinheit nicht erfüllt. Es erfolgt ein Ansatz zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR -66. Aufgrund eines Verpflichtungsüberschusses erfolgt die Bildung einer Drohverlustrückstellung.

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

Die retrospektive Beurteilung der Effektivität erfolgt bei Swaps auf kumulierter Basis unter Anwendung der Dollar-Offset-Methode mit Hilfe der hypothetischen Derivate-Methode. Bei diesem Ansatz wird die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes eines konstruierten hypothetischen Derivats mit Bedingungen, die denen des jeweiligen Grundgeschäfts entsprechen, mit der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des Sicherungsinstruments verglichen.

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

in Mio. €					
Grund- geschäft	Sicherungs- instrument	Höhe des abgesich- erten Risikos	Abge- sichertes Risiko	Art der Bewertungsein- heit	Methode der Effektivitäts- messung
Darlehen	SWAP	182,6	Zinsrisiko	Micro-Hedge	Dollar-Offset- Methode

Aufgrund einer wesentlichen Übereinstimmung der Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich die gegenläufigen Zahlungsströme für das Jahr 2011 nahezu vollständig aus. Geringfügige Ineffektivitäten resultieren aus Abweichungen des Restkapitals sowie dem einem abweichenden Tilgungsrhythmus von Grund und Sicherungsgeschäft.

Die Höhe der mit Mikro-Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt € 6,9 Mio., d.h. in dieser Höhe wurden bis zum Abschlussstichtag negative Wert- bzw. Zahlungsstromänderungen vermieden.

Für einen Zeitraum von 3 bis 68 Monaten bis zum jeweiligen Laufzeitende der Swaps ist zukünftig ebenfalls mit einem Ausgleich der gegenläufigen Zahlungsströme auf Basis des 3-Monats-Euribors zu rechnen.

d) Eigenkapital

Bewegung des Eigenkapitals der GSW :

in T€	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
Gezeichnetes Kapital	41.053	35.000	6.053
Kapitalrücklage	124.084	15.136	108.948
Gewinnrücklagen	6.230	6.230	0
Gewinnvortrag	87.697	70.848	16.849
Jahresüberschuss	38.966	16.849	22.117
Summe	298.030	144.063	153.967

Die Anzahl der per 31. Dezember 2011 ausgegebenen nennwertlosen Stückaktien belief sich auf 41,1 Mio. Stück (2010: 35,0 Mio. Stück). Auf jede Aktie entfällt rechnerisch ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von € 1. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht.

Zum Bilanzstichtag standen keinem unserer Aktionäre direkt oder indirekt mehr als zehn Prozent der Stimmrechte zu.

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

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Kapitalerhöhung in Höhe von € 6,1 Mio. Diese Erhöhung erfolgte durch die Ausgabe neuer Aktien im Zuge des Börsengangs (Initial public offering IPO). Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 18. März 2011 besteht die Möglichkeit das genehmigte Kapital um insgesamt Mio. € 17,5 zu erhöhen. Die Ermächtigung ist befristet bis zum 17. März 2016.

Die Kapitalrücklage betrug zum 31. Dezember 2011 € 124,1 Mio. Im Geschäftsjahr 2011 wurden die aus dem IPO erzielten Einnahmen in Höhe von € 108,9 Mio., die über den rechnerischen Wert der emittierten Aktien hinausgehen (Agio), in die Kapitalrücklage nach § 272 Nr. 1 HGB eingestellt.

Einen Teil von rd. 29.500 Aktien der bei der Kapitalerhöhung ausgegebenen Aktien hat die GSW selbst erworben und als Prämienleistung unentgeltlich an die Mitarbeiter ausgegeben.

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

Nach § 150 Abs. 2 AktG ist für Aktiengesellschaften eine gesetzliche Rücklage vorgeschrieben. Diese ist aus 5% des jährlichen Jahresüberschusses zu speisen bis die gesetzliche Rücklage 10% des Grundkapitals entspricht. Bei der Berechnung dieser Grenze sind Kapitalrücklagen nach § 272 Nr. 1 bis 3 HGB einzubeziehen. Da diese Grenze bei der GSW AG unter Einbeziehung der bestehenden Kapitalrücklagen nach § 272 Nr. 1 bis 3 HGB bereits zum Zeitpunkt des Formwechsels in eine AG im Jahr 2010 gedeckt war, war demnach keine Einstellung in die gesetzliche Rücklage erforderlich. Diese erfolgt erst wieder, wenn die 10%-Grenze unterschritten wird.

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

Der Bilanzgewinn (€ 126,7 Mio.), setzt sich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von € 39,0 Mio. und dem Gewinnvortrag in Höhe von € 87,7 Mio. zusammen.

e) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungen für Pensionen werden für Verpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitarbeitern der GSW sowie für deren Hinterbliebene gebildet.

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

Bei der Berechnung wurden die folgenden Parameter verwendet:

Parameter	2011	2010
Rechnungszins Rentner gem. § 253 Abs. 2 S. 2 HGB	5,1%	5,2%
Lohn- und Gehaltssteigerungen	2,0%	2,0%
Rententrends	2,0%	2,0%

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

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

Die sich durch die erstmalige Anwendung des BilMoG ergebende Rückstellungserhöhung wurde in voller Höhe im Geschäftsjahr 2010 berücksichtigt. Von der Möglichkeit, den Zuführungsbetrag auf zukünftige Perioden zu verteilen, wurde kein Gebrauch gemacht.

f) Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

Für von der GSW initiierte Fonds bestehen Rückstellungen aus vertraglichen Verpflichtungen (im wesentlichen Mietgarantien und Bauleistungsverpflichtungen) in Höhe von € 1,0 Mio. Weiterhin bestehen Rückstellungen für Nachschussverpflichtungen in Höhe von € 7,7 Mio.

Weiterhin enthalten sind Rückstellungen für Prozessrisiken (€ 2,8 Mio.) sowie für Tantiemen (€ 3,1 Mio).

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen wurden mit € 3,0 Mio. gebildet.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen im Wesentlichen aus Darlehen in Höhe von € 272,8 Mio., aus laufenden Liquiditätshilfen von € 120,6 Mio., aus Zinsabgrenzungen für Intercompany-Verbindlichkeiten von € 2,4 Mio. sowie aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 1,3 Mio.

Durch Übertragungen von flüssigen Mitteln der Tochterunternehmen auf die GSW AG haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um rd. € 66 Mio. erhöht.

Die im Vorjahr bestehende Sonstige Verbindlichkeit aus dem rückwirkend zu versteuernden EK02 (€ 40,1 Mio.) wurde im Geschäftsjahr 2011 vollständig zurückgezahlt.

g) Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Passive Rechnungsabgrenzungsposten entfallen mit € 15,8 Mio. auf die Abgrenzung einer Einmalvergütung aus einem Erbbaurechtsvertrag für von der GSW initiierte Fonds.

h) Latente Steuern

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

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

Insgesamt ergibt sich ein Aktivüberhang der in Ausübung des Wahlrechtes nicht aktiviert wird.

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

4) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden fast ausschließlich in Berlin erzielt und gliedern sich vorwiegend in Sollmieten (abzüglich Erlösschmälerungen) mit € 57,4 Mio., Miet-, Aufwendungs- und Zinszuschüsse in Höhe von € 6,8 Mio. und abgerechnete Umlagen für Betriebskosten von € 32,1 Mio.

Im Geschäftsjahr wurden Erlöse von € 18,6 Mio. aus dem Verkauf von Grundstücken erzielt.

Der Posten sonstige betriebliche Erträge enthält u. a. periodenfremde Erträge in Höhe von € 6,3 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen. Erträge aus der Wertaufholung auf das Sachanlagevermögen von € 18,8 Mio. sind ebenfalls hier erfasst. Zudem werden hier Gewinne aus der Veräußerung des Beteiligungsanteils an der BMH Berlin Mediahaus GmbH, Berlin, von mehr als € 20 Mio. ausgewiesen.

Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von € 3,0 Mio. ist unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Die Erträge

aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen betragen € 0,1 Mio. und werden unter der Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ gezeigt.

Für das Sonderprojekt Börsengang fielen im Geschäftsjahr 2011 Aufwendungen von € 12,0 Mio. an.

5) Beteiligungsliste

Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 und Nr. 11a HGB der GSW Immobilien AG, Berlin, umfasst am 31. Dezember 2011 die folgenden Gesellschaften:

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital in T€	Anteil in %	Ergebnis in T€
GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin	460.539	100 %	26.759
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	90.256	100 %	0) ¹
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	2.260	100 %	-39
GSW Acquisition 3 GmbH, Essen	64.980	100 %	-11.305
Facilita Berlin GmbH, Berlin	663	100 %	-113
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	389	100 %	190
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	189	100 %	0) ¹
GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin	107	100 %	0) ¹
Wohnwert Versicherungsagentur GmbH, Berlin	26	100 %	0) ¹
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	34	100 %	9
GSW Berliner Asset Invest Verwaltungs GmbH, Berlin	25	100 %	0
GSW Berliner Asset Invest GmbH & Co. KG, Berlin	12	100 %	-2
GSW Immobilien Beteiligungs GmbH, Berlin	17	100 %	-2
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	-530	94 %	0) ¹
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin ³	362	94 %	73
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin	-38.806	94,9 %	2.710
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	-28.771	93,1 %	1.359
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin ⁴	4.255	50 %	109
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin ⁴	148	33,3 %	66

DCM GmbH & Co. Renditefonds 507 KG, München ²	284	99 %	-
DCM GmbH & Co. Renditefonds 510 KG, München ⁴	272	99 %	-
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	-7.587	42,73 %	-9
Zisa Grundstücksbeteiligung GmbH & Co. KG, Berlin	-8	94,9 %	-9
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	24	100 %	-1
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	25	49 %	-1 ⁵⁾

¹ Ergebnisabführungsvertrag mit der GSW AG

² Werte von 2009

³ Die GSW Immobilien AG haftet als Komplementärin unbeschränkt

⁴ Werte von 2010

⁵ Vorläufiges Ergebnis 2011

6) Konzernzugehörigkeit

Die GSW Immobilien AG, Berlin, erstellt zum 31.12.2011 einen befreienden Konzernabschluss nach § 315a Abs. 3 HGB für den kleinsten und zugleich größten Kreis von Unternehmen. Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt.

7) Nahestehende Unternehmen und Personen

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

8) Sonstige, vor allem rechtsformspezifische Pflichtangaben

a) Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Darlehen der verbundenen Unternehmen

- GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin,
- GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin,

- GSW Pegasus GmbH, Berlin,

wurden Garantieerklärungen über € 166,5 Mio. durch die GSW Immobilien AG abgegeben. Diese valutieren Ende 2011 mit € 146,2 Mio. Die Gesellschaft wird aus den abgegebenen Garantieerklärungen in Anspruch genommen, sofern die von den Banken gewährten Darlehen nicht bedient werden können.

Die GSW haftet über das gezeichnete Kapital hinaus bei beiden Beteiligungs-KGs mit einem Kapital von € 32,0 Mio.

Die Laufzeit der Garantien ist grundsätzlich unbegrenzt, wobei die Rückgabe der Garantieerklärungen spätestens nach Tilgung der Darlehen erfolgt. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als äußerst gering eingeschätzt, da die Gesellschafter der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG und GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, zur Absicherung des Kapitaldienstes, alle potenziellen Ausschüttungen einbehalten haben. Auch das Risiko der Inanspruchnahme aus Kreditausfällen bei der GSW Pegasus wird als äußerst gering eingestuft, da die Gesellschaft fortlaufend hohe Vermietungserlöse aus mehr als 4.800 Wohneinheiten generiert.

Gemäß einer Bürgschaftsvereinbarung wird die GSW bei unzureichender Sicherheit des Fonds Weinmeisterhornweg 170 – 178 GbR den endfinanzierenden Banken eine Bürgschaft in Form einer Bürgschaftsurkunde oder Grundschuld stellen. Zum 31.12.2011 besteht eine Bürgschaft über € 3,7 Mio. Darüber hinaus hat die GSW gegenüber den endfinanzierenden Banken in Höhe der jeweiligen Anteile von derzeit 42,73% bis maximal 49% der abgesicherten bzw. abzusichernden Darlehen ein notarielles Schuldanerkenntnis von bis zu € 4,3 Mio. übernommen. Die Gesamtverpflichtung besteht in Höhe von € 8,0 Mio. Die offenen Verpflichtungen hieraus belaufen sich derzeit auf € 6,1 Mio.

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

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

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

Ein nicht in der Bilanz enthaltenes Geschäft liegt vor, wenn durch ein Rechtsgeschäft bzw. eine Maßnahme Vorteile oder Risiken übernommen werden, ohne dass dies zum Ansatz von Vermögensgegenständen oder Schulden führt. Die Gesellschaft hat,

außer den nachstehend genannten sonstigen finanziellen Verpflichtungen, keine wesentlichen zur Beurteilung der Finanzlage notwendigen nicht in der Bilanz erscheinenden Geschäfte getätigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum 31.12.2011 im Wesentlichen aus dem Generalmietvertrag Kochstraße in Höhe von € 15,1 Mio. (davon kurzfristig € 4,0 Mio.) sowie aus dem Betreibervertrag für SAP R/3 in Höhe von € 4,0 Mio. (davon kurzfristig € 0,8 Mio.).

Die GSW AG hat Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, aus denen jährliche Zahlungen von € 0,1 Mio. resultieren.

Zum 31.12.2011 besteht ein Bestellobligo in Höhe von € 0,4 Mio.

Die GSW Immobilien AG ist Mitglied bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Karlsruhe. Daraus resultieren finanzielle Verpflichtungen für soziale Leistungen. Im Geschäftsjahr 2011 wurden Zahlungen in Höhe von € 1,0 Mio. an die VBL geleistet.

c) Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

d) Anzahl der Beschäftigten

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten ohne den Vorstand umfasste im Geschäftsjahr 2011

1	Prokuristen
283	Angestellte
1	Hauswart, vollberuflich
285	Operativ tätige Mitarbeiter
25	Auszubildende und Studenten
5	Studentische Aushilfen und Praktikanten
315	Mitarbeiter gesamt

e) Mitteilungspflichten gemäß § 20 AktG

Den Mitteilungspflichten gemäß § 20 Absatz 6 AktG ist die GSW nachgekommen.

Mitteilungspflichtige Beteiligungen nach §160 AktG:

Der GSW Immobilien AG sind in 2011 folgende Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG zugegangen:

1. Die Regierung der Republik Singapur, Singapur, vertreten durch das Finanzministerium, hat uns nach § 21 Abs. 1 WpHG am 14.09.2011 mitgeteilt, dass ihr indirekter Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG, Charlottenstraße 4, 10969 Berlin, Deutschland, am 15.04.2011 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 6,19% (2.542.281 Stimmrechte) beträgt. Diese 6,19% (2.542.281 Stimmrechte) der Stimmrechte an der GSW Immobilien AG sind

der Regierung der Republik Singapur nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der vollständig in ihrem Eigentum stehenden Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. zuzurechnen, die mehr als 3% der Stimmrechte an der GSW Immobilien AG hält.

Weiterhin sind der Regierung der Republik Singapur 5,71% (2.342.152 Stimmrechte) der oben genannten 6,19% (2.542.281 Stimmrechte) der Stimmrechte an der GSW Immobilien AG auch nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen. Die Stimmrechte, welche nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG der Regierung der Republik Singapur zuzurechnen sind, werden für Rechnung der Regierung der Republik Singapur von der Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd gehalten, welche mehr als 3% der Stimmrechte an der GSW Immobilien AG hält.

2. Massachusetts Financial Services Company (MFS) (Boston, MA, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18.04.2011 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,14% (2.109.632 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 5,14 % (2.109.632 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

3. Sun Life Financial Inc., (Toronto, ON, Canada) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18.04.2011 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,14% (2.109.632 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 5,14 % (2.109.632 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

4. Sun Life Global Investments Inc., (Toronto, ON, Canada) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18.04.2011 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,14% (2.109.632 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 5,14 % (2.109.632 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

5. Sun Life Assurance Company of Canada - U.S. Operations Holdings, Inc., (Wellesley Hills, MA, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18.04.2011 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,14% (2.109.632 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 5,14 % (2.109.632 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

6. Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc., (Wellesley Hills, MA, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18.04.2011 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,14% (2.109.632 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 5,14 % (2.109.632 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

7. Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC, (Wellesley Hills, MA, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18.04.2011 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,14% (2.109.632 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 5,14 % (2.109.632 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

8. Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. (Boston, MA, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18.04.2011 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,14% (2.109.632

Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 5,14 % (2.109.632 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

9. Massachusetts Financial Services Company (MFS) (Boston, MA, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18.04.2011 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,14% (2.109.632 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 5,14 % (2.109.632 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

10. ING Clarion Real Estate Securities LLC, Radnor (Pennsylvania), USA, hat uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18.04.2011 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 5,85% (2.400.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 5,85 % (2.400.000 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

11. Die W2001 Capitol B.V. (Amsterdam, Niederlande) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 15% und 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 9,84% (4.041.589 Stimmrechte) beträgt. 0,41% der Stimmrechte (168.551 Stimmrechte) sind der W2001 Capitol B.V. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

12. Die Whitehall Street Global Real Estate Limited Partnership 2001 (New York, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 15% und 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 9,84% (4.041.589 Stimmrechte) beträgt. 9,43% der Stimmrechte (3.873.038 Stimmrechte) sind der Whitehall Street Global Real Estate Limited Partnership 2001 nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,41% der Stimmrechte (168.551 Stimmrechte) sind der Whitehall Street Global Real Estate Limited Partnership 2001 nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Whitehall Street Global Real Estate Limited Partnership 2001 kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- W2001 Capitol B.V. (Amsterdam, Niederlande).

13. Die WH Advisors, L.L.C. 2001 (New York, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 15% und 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 9,84% (4.041.589 Stimmrechte) beträgt. 9,43% der Stimmrechte (3.873.038 Stimmrechte) sind der WH Advisors, L.L.C. 2001 nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,41% der Stimmrechte (168.551 Stimmrechte) sind der WH Advisors, L.L.C. 2001 nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der WH Advisors, L.L.C. 2001 kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- W2001 Capitol B.V. (Amsterdam, Niederlande)
- Whitehall Street Global Real Estate Limited Partnership 2001 (New York, USA).

14. Die The Goldman Sachs Group, Inc. (New York, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.948 Stimmrechte) sind der The Goldman Sachs Group, Inc. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.592 Stimmrechte) sind der The Goldman Sachs Group, Inc. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der The Goldman Sachs Group, Inc. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- W2001 Capitol B.V. (Amsterdam, Niederlande)
- Whitehall Street Global Real Estate Limited Partnership 2001 (New York, USA)
- WH Advisors, L.L.C. 2001 (New York, USA).

Der GSW Immobilien AG sind am 19. Oktober 2011 Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG namens und im Auftrag der nachfolgend genannten Gesellschaften und Personen mit folgendem Inhalt zugegangen:

15. Die Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Lekkum Holding B.V. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

16. Die Cerberus Global Investments B.V. (Baarn, Niederlande) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus Global Investments B.V. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Lekkum Holding B.V. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus Global Investments B.V. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande).

17. Die Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Sublime Investments S.à r.l. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der

Sublime Investments S.à r.l. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Sublime Investments S.à r.l. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande).

18. Die Cerberus Series Two Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus Series Two Holdings, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Cerberus Series Two Holdings, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus Series Two Holdings, L.L.C. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande).

19. Die Cerberus Series Three Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus Series Three Holdings, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Cerberus Series Three Holdings, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus Series Three Holdings, L.L.C. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande).

20. Die Cerberus America Series One Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus America Series One Holdings, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Cerberus America Series One Holdings, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus America Series One Holdings, L.L.C. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande).

21. Die Cerberus America Series Two Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus America Series Two Holdings, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Cerberus America Series Two Holdings, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus America Series Two Holdings, L.L.C. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande).

22. Die Cerberus Institutional Real Estate Series One Holdings, L.L.C. (Dover, Delaware, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus Institutional Real Estate Series One Holdings, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Cerberus Institutional Real Estate Series One Holdings, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus Institutional Real Estate Series One Holdings, L.L.C. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande).

23. Die Cerberus International, Ltd. (Freeport GBI, Die Bahamas) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus International, Ltd. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Cerberus International, Ltd. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus International, Ltd. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande).

24. Die Cerberus Partners, L.P. (Wilmington, Delaware, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus Partners, L.P. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Cerberus Partners, L.P. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus Partners, L.P. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande).

25. Die Cerberus Institutional Partners, L.P. (Wilmington, Delaware, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus Institutional Partners, L.P. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Cerberus Institutional Partners, L.P. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus Institutional Partners, L.P. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande)
- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Cerberus Series Two Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus Series Three Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA).

26. Die Cerberus Institutional Partners (America), L.P. (Wilmington, Delaware, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus Institutional Partners (America), L.P. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der

Cerberus Institutional Partners (America), L.P. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus Institutional Partners (America), L.P. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande)
- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Cerberus America Series One Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus America Series Two Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA).

27. Die Cerberus Institutional Real Estate Partners, L.P. (Dover, Delaware, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus Institutional Real Estate Partners, L.P. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Cerberus Institutional Real Estate Partners, L.P. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus Institutional Real Estate Partners, L.P. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande)
- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Cerberus Institutional Real Estate Series One Holdings, L.L.C. (Dover, Delaware, USA).

28. Die Cerberus Associates, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus Associates, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Cerberus Associates, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus Associates, L.L.C. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande)
- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Cerberus Partners, L.P. (Wilmington, Delaware, USA).

29. Die Cerberus Institutional Associates, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus Institutional Associates, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Cerberus Institutional Associates, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus Institutional Associates, L.L.C. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande)
- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Cerberus Series Two Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus Series Three Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus Institutional Partners, L.P. (Wilmington, Delaware, USA).

30. Die Cerberus Institutional Associates (America), L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus Institutional Associates (America), L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Cerberus Institutional Associates (America), L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus Institutional Associates (America), L.L.C. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande)
- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Cerberus America Series One Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus America Series Two Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus Institutional Partners (America), L.P. (Wilmington, Delaware, USA).

31. Die Cerberus Real Estate GP, L.L.C. (Dover, Delaware, USA) hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind der Cerberus Real Estate GP, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind der Cerberus Real Estate GP, L.L.C. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Cerberus Real Estate GP, L.L.C. kontrollierte

Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande)
- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Cerberus Institutional Real Estate Series One Holdings, L.L.C. (Dover, Delaware, USA)
- Cerberus Institutional Real Estate Partners, L.P. (Dover, Delaware, USA).

32. Stephen Feinberg (USA) hat uns mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG am 17. Oktober 2011 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,02% (4.114.540 Stimmrechte) beträgt. 9,60% der Stimmrechte (3.942.946 Stimmrechte) sind Stephen Feinberg nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und 0,42% der Stimmrechte (171.594 Stimmrechte) sind Stephen Feinberg nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von Stephen Feinberg kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GSW Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Lekkum Holding B.V. (Baarn, Niederlande)
- Sublime Investments S.à r.l. (Luxemburg, Luxemburg)
- Cerberus Partners, L.P. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus Series Two Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus Series Three Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus America Series One Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus America Series Two Holdings, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus Institutional Real Estate Series One Holdings, L.L.C. (Dover, Delaware, USA)
- Cerberus Associates L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus Institutional Partners, L.P. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus Institutional Partners (America), L.P. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus Institutional Real Estate Partners, L.P. (Dover, Delaware, USA)
- Cerberus Institutional Associates, L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus Institutional Associates (America), L.L.C. (Wilmington, Delaware, USA)
- Cerberus Real Estate GP, L.L.C. (Dover Delaware, USA).

33. BlackRock, Inc., New York, USA, hat uns nach § 21 Abs. 1 WpHG am 20.10.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18.10.2011 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,70% (1.520.068 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 3,70% (1.520.068 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

34. BlackRock Financial Management, Inc., New York, USA, hat uns nach § 21 Abs. 1 WpHG am 20.10.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18.10.2011 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,68% (1.509.861 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 3,68% (1.509.861 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

35. BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, USA, hat uns nach § 21 Abs. 1 WpHG am 20.10.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18.10.2011 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,68% (1.509.861 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 3,68% (1.509.861 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

36. Stichting PGGM Depositary, Zeist, Niederlande, hat uns nach § 21 Abs. 1 WpHG am 21.10.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 13.10.2011 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,13% (1.285.000 Stimmrechte) beträgt.

37. AXA S.A., Paris, Frankreich, hat uns nach § 21 Abs. 1 WpHG am 20.10.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 17.10.2011 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,12% (1.281.543 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 3,12% (1.281.543 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

38. CB Richard Ellis Group, Inc ., CB Richard Ellis Services, Inc ., CBITCC LLC, CB Holdco, Inc., CB Richard Ellis, Inc., Los Angeles, USA und CBRE Clarion Securities Holdings, LLC, Radnor, USA haben uns nach § 21 Abs. 1 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG mitgeteilt, dass sie indirekt mehr als 5 % der Stimmrechte halten.

Die Parteien halten jetzt insgesamt 6,80 % (2.792.943 Stimmrechte). Die Stimmrechte der genannten Parteien werden nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Satz 2 WpHG vertreten durch CBRE Clarion Securities LLC (fka ING Clarion Real Estate Securities, LLC), 201 King of Prussia Road, Radnor, Pennsylvania 19087, USA.

f) Gesamtbezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrats sowie ehemaliger Geschäftsführer

Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene sind zum 31.12.2011 mit € 1,8 Mio. zurückgestellt.

Die laufenden Bezüge aus Pensionszusagen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebenen umfassten € 0,2 Mio.

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder von der GSW Immobilien AG lagen im Geschäftsjahr bei € 1,8 Mio. Davon entfallen € 1,1 Mio auf die fixe Vergütung, die in 2011 gezahlt wurde. Der in 2011 erworbene Anspruch auf die erfolgsabhängige Vergütung von € 0,7 Mio wird in 2012 ausgezahlt.

Weiterhin ist eine Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung in Höhe von € 0,2 Mio. im Geschäftsjahr erworben worden. Die erfolgsbezogene variable Vergütung für das Jahr 2010 von € 0,9 Mio wurde in 2011 ausgezahlt.

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). Der sich durch die weiteren Modifikationen des neuen LTIP ergebende, zusätzlich an die Begünstigten gewährte Vorteil beläuft sich zum Zeitpunkt der Änderung im März 2011 auf € 12,7 Mio., wovon € 9,3 Mio. auf 2011 entfallen. Zur Bestimmung dieses Wertes wurden die zum Zeitpunkt der Änderung erwarteten Annahmen der Formel für die Ermittlung der Höhe des Exitbonus zugrunde gelegt.

Weiterhin wurden für das Geschäftsjahr 2010 Ansprüche in Höhe von € 0,7 Mio. erworben, die erst in 2012 zur Auszahlung gelangen.

Durch Hauptversammlungsbeschluss gem. § 286 Abs. 5 HGB vom 14. April 2010 wird auf eine individualisierte Offenlegung der Vorstandsvergütung verzichtet. Der Beschluss hat Wirkung bis zum 14. April 2015.

Bezüglich der Entschädigungsvereinbarung nach § 289 Abs. 4 Nr. 9 HGB steht dem Vorstandsmitglied ein Sonderkündigungsrechts und - damit verbunden – ein Abfindungsanspruch bei einem Widerruf der Vorstandsbestellung nach § 84 AktG vor dem 1. Dezember 2013 zu, sofern das betroffene Vorstandsmitglied den Abberufungsgrund nicht zu vertreten hat.

Im 1. Quartal 2011 hat Herr Dr. Scharpe mit den ursprünglichen Gesellschaftern eine grundsätzliche Übereinkunft dahingehend getroffen, im Fall eines erfolgreichen Börsengangs als Gegenleistung für seine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender im Zeitraum 2004 – 2010 von den ursprünglichen Gesellschaftern 10.000 Aktien an der Gesellschaft zu erhalten. Zu einer vertraglichen Umsetzung dieser Grundsatzvereinbarung ist es bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses aber noch nicht gekommen. Eine Zuteilung von Aktien an der Gesellschaft ist ebenfalls noch nicht erfolgt.

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat betragen T€ 208.

g) Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats

Der Vorstand der GSW AG setzt sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt zusammen:

Herr Thomas Zinnöcker (Vorstandsvorsitzender - CEO), Diplom-Kaufmann
 Herr Jörg Schwagenscheidt (Vorstand - COO), Immobilienökonom
 Herr Andreas Segal (Vorstand - CFO), Jurist

Der Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG setzt sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt zusammen:

Herr Dr. Eckart John von Freyend	Vorsitzender, Unternehmensberater, Bonn
Herr Dr. Jochen Scharpe	Stellvertretender Vorsitzender, Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München
Herr Thomas Wiegand	Managing Director bei Cerberus Global Investments B.V., Baarn NL
Herr Dr. Reinhard Baumgarten	Vormals Abteilungsleiter Vermögen in der Senatsverwaltung für Finanzen, im Ruhestand, Berlin
Frau Veronique Frede	Vertreterin der Arbeitnehmer, Vorsitzende des Betriebsrates (freigestellt) der GSW Immobilien AG, Berlin
Herr Jonathan Lurie	Director, Special Situations and Strategic Transactions Group Executive, Archon Group Deutschland GmbH, Frankfurt a.M. (bis 31. Dezember 2011)
Herr Sven Dahlmeyer	Chief Investment Officer, Archon Group Deutschland GmbH, Frankfurt a.M. (bis 31. Dezember 2011)
Herr Geert-Jan Schipper	Managing Director bei Ceberus Global Investments B.V., Baarn NL
Herr Claus Wisser	Gründer und Eigentümer der WISAG Service Holding GmbH & Co. KG. Aufsichtsratsvorsitzender der AVECO Holding AG, im Ruhestand, Frankfurt a.M.

h) Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, einen Teil des Jahresergebnisses nach Ausschüttungsbeschluss als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Teil auf neue Rechnung vorzutragen.

9) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

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.

Zum 1. Januar 2012 wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der GSW Acquisition 3 GmbH, Essen, abgeschlossen, der unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung steht.

Im Rahmen der weiteren Konzernentwicklung prüft die GSW derzeit eine Veräußerung der Beteiligung an der GSW BWG.

10) Entsprechenserklärung nach §161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat wenden die Regeln des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) mit Einschränkungen an. Die Entsprechenserklärung ist unter www.gsw.de abrufbar.

Berlin, den 26. März 2012

GSW Immobilien AG, Berlin

Thomas Zinnöcker
(CEO)

Jörg Schwagenscheidt
(COO)

Andreas Segal
(CFO)

Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens der GSW Immobilien AG, Berlin, per 31.12.2011

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte			
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2010	Zugänge 2011	Abgänge 2011	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2011	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2011	Buchwert zum 31.12.2011	Buchwert zum 31.12.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.363.511,62	81.090,72	-	5.444.592,34	4.661.808,88	387.645,46	-	-	5.049.454,34	395.138,00	701.702,74	
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.035.015.086,77	-	13.157.143,77	1.021.857.943,00	512.718.420,32	16.766.641,80	5.135.587,16	17.990.246,75	506.359.228,21	515.498.714,79	522.296.666,45	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.567.300,77	-	-	22.567.300,77	12.364.777,18	389.083,00	-	-	12.753.860,18	9.813.440,59	10.202.523,59	
3. Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.000.415,35	-	-	13.000.415,35	7.917.272,87	298.730,33	-	807.890,00	7.408.123,20	5.592.292,15	5.083.142,48	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und ähnlichen Rechten Dritter	17.512.483,56	-	-	17.512.483,56	495.752,49	-	-	-	495.752,49	17.016.731,07	17.016.731,07	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	15.946.405,59	-	-	15.946.405,59	15.946.405,08	-	-	-	15.946.405,08	0,51	0,51	
6. Technische Anlagen und Maschinen	5.184.114,80	-	-	5.184.114,80	5.180.656,80	370,00	-	-	5.181.026,80	3.088,00	3.458,00	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.332.932,05	5.573,62	32.146,24	1.306.359,43	1.199.165,46	38.932,62	32.146,24	-	1.205.951,84	100.407,59	133.766,59	
Zwischensumme	1.110.558.738,89	5.573,62	13.189.290,01	1.097.375.022,50	555.822.450,20	17.483.757,75	5.167.733,40	18.798.126,75	549.350.347,80	548.024.674,70	554.736.288,69	
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	506.647.180,36	62.489.742,49	129.600,00	569.011.322,85	18.697.581,34	80.023,24	-	-	18.777.604,58	550.233.718,27	487.949.599,02	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	26.695.488,79	61.873.000,00	1.059.212,48	87.509.276,31	-	-	-	-	-	87.509.276,31	26.695.488,79	
3. Beteiligungen	8.715.032,34	331.404,63	-	9.046.436,97	3.056.962,91	12.032,07	-	13.222,12	3.055.772,86	5.990.664,11	5.658.069,43	
4. Sonstige Ausleihungen	1.046.968,86	28.000,00	40.168,79	1.034.800,07	-	-	-	-	-	1.034.800,07	1.046.968,86	
Zwischensumme	543.104.670,35	124.726.147,12	1.228.981,27	666.601.836,20	21.754.544,25	92.055,31	-	13.222,12	21.833.377,44	644.768.458,76	521.350.126,10	
G e s a m t s u m m e	1.659.026.920,86	124.812.801,46	14.418.271,28	1.769.421.451,04	582.238.803,33	17.973.488,52	5.167.733,40	18.811.348,87	576.233.179,58	1.193.188.271,46	1.076.788.117,53	

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeitspiegel der GSW Immobilien AG, Berlin, per 31.12.2011

Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nur in grundpfandrechtlicher Art

- Werte in EUR -

(Vorjahreszahlen zweite Zeile)

	Betrag		davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrechtlich gesichert
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	V 578.282.526,59 592.617.074,44	15.409.310,97 20.563.216,96	108.035.697,60 102.236.015,70	454.837.518,02 469.817.841,78	578.262.723,75 592.587.407,50	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	V 1.238.028,21 1.205.873,96	658.586,31 201.130,51	60.705,03 937.742,82	518.736,87 67.000,63	- -	
Erhaltene Anzahlungen	V 34.120.467,10 33.626.739,61	34.120.467,10 33.626.739,61	- -	- -	- -	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	V 1.674.197,97 1.630.036,84	1.674.197,97 1.630.036,84	- -	- -	- -	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	V 2.669.252,67 2.329.344,59	2.353.502,58 2.329.344,59	315.750,09 -	- -	- -	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	V 397.233.405,83 331.505.196,92	334.846.491,27 227.618.282,36	62.386.914,56 103.886.914,56	- -	- -	
Sonstige Verbindlichkeiten	V 2.544.792,88 41.490.575,82	2.544.792,88 8.048.131,65	- 23.465.133,83	- 9.977.310,34	- -	
Summe laufendes Jahr	V 1.017.762.671,25	391.607.349,08	170.799.067,28	455.356.254,89	578.262.723,75	
Summe Vorjahr	V 1.004.404.842,18	294.016.882,52	230.525.806,91	479.862.152,75	592.587.407,50	

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betroffen im Geschäftsjahr 2011 € 303.788.242,42 Verbindlichkeiten gegenüber der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin. Diese werden mit einer Fälligkeit bis zu einem Jahr ausgewiesen. Durch die Anwachsung der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin auf die GSW Immobilien AG, Berlin zum 1. Januar 2012 erlöschen diese Verbindlichkeiten aufgrund Konfusion.