



GSW Immobilien AG Berlin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

Inhaltsverzeichnis

I. Lagebericht 2012

II. Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2012

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

3. Anhang 2012

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitspiegel

Lagebericht

zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr

vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012

der GSW Immobilien AG, Berlin

1. Marktumfeld und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1 Konjunkturelle Entwicklung

Das Weltwirtschaftswachstum hat sich im Laufe des Jahres 2012 weiter abgeschwächt. In den Schwellenländern wuchs die Wirtschaft weniger dynamisch als in den Vorjahren. Gedämpft wurde das Wachstum auch durch die Rezession in Europa, die auf Sparanstrengungen zur Bekämpfung der hohen Schulden einzelner Staaten zurückgeht, und die eher verhaltene Entwicklung in den USA. Für 2013 erwartet das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) ein Wachstum der Weltwirtschaft um 3,4 % nach 3,2 % im vergangenen Jahr. Am stärksten sollen China und Indien (8,0 % bzw. 6,5 %) wachsen, während Japans Wirtschaft nur geringfügiges Wachstum (0,5 %) und dem Euroraum gar ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,2 % prognostiziert wird.¹

Im Euroraum wurde die Wirtschaft auch im Jahr 2012 durch die Staatsverschuldung mehrerer Mitgliedsstaaten und die damit verbundenen Sparanstrengungen gebremst. So ging das BIP im Euroraum um 0,5 % zurück. Auch für 2013 prognostiziert das IfW einen Rückgang um 0,2 %. Erst für 2014 wird wieder mit einem Wachstum der Wirtschaftsleistung von 0,9 % gerechnet.² Der Leitzins in der Eurozone befindet sich seit dem 5. Juli 2012 wegen der expansiven Geldpolitik der EZB auf einem historischen Tiefststand von 0,75 %. Der Zinssatz der Einlagenfazilität, zu dem Banken bei der EZB kurzfristig Geld anlegen können, liegt seither erstmals bei 0,0 %.³

Von der schwierigen Situation im Euroraum war auch Deutschland im Berichtsjahr betroffen: Nach starkem Wachstum im ersten Quartal 2012 hat die Dynamik der deutschen Wirtschaft im Jahresverlauf nachgelassen. Die Wachstumsraten des zweiten bzw. dritten Quartals gegenüber dem Vorquartal waren mit 0,3 % bzw. 0,2 % vergleichsweise niedrig. Dämpfend wirkte dabei die Investitionszurückhaltung der Unternehmen, während der Außenbeitrag sowie die privaten und staatlichen Konsumausgaben zulegen.⁴ Im Gesamtjahr 2012 lag der Anstieg des preisbereinigten BIP mit 0,7 % weiterhin deutlich über dem europäischen Durchschnitt.⁵ Für das Jahr 2013 erwartet das IfW jedoch Nachwirkungen aus der europäischen Verschuldungssituation und geht in seiner aktuellen Prognose von einem Wirtschaftswachstum von nur noch 0,3 % aus. Erst im Jahr 2014 ist gemäß IfW wieder ein stärkeres Wachstum von 1,5 % zu erwarten.⁶

Die Inflationsrate lag in Deutschland mit 2,0 % um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.⁷ Für das Jahr 2013 rechnet das IfW erneut mit einer Teuerungsrate von 2,0 %; im Jahr 2014 soll dieser Wert wegen der tendenziell expansiven Geldpolitik der EZB auf 2,6 % ansteigen.⁸

Am deutschen Arbeitsmarkt hat sich der positive Trend im Jahresverlauf etwas abgeschwächt. Mit durchschnittlich 6,8 % lag die Arbeitslosenquote jedoch auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung und 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.⁹ Für 2013 rechnet das IfW nur mit einem leichten Anstieg auf 7,0 %.¹⁰

1 Kieler Institut für Weltwirtschaft, „Weltkonjunktur im Winter 2012“, 18. Dezember 2012

2 Kieler Institut für Weltwirtschaft, „Weltkonjunktur im Winter 2012“, 18. Dezember 2012

3 Internetpräsenz der EZB, Abruf: 7. Februar 2013

4 Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 287 vom 23. August 2012 und Pressemitteilung Nr. 407 vom 23. November 2012

5 Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 017 vom 15. Januar 2013

6 Kieler Institut für Weltwirtschaft, „Deutsche Konjunktur im Winter 2012“, 18. Dezember 2012

7 Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 018 vom 15. Januar 2013

8 Kieler Institut für Weltwirtschaft, „Deutsche Konjunktur im Winter 2012“, 18. Dezember 2012

9 Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen. Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf 2012, 3. Januar 2013

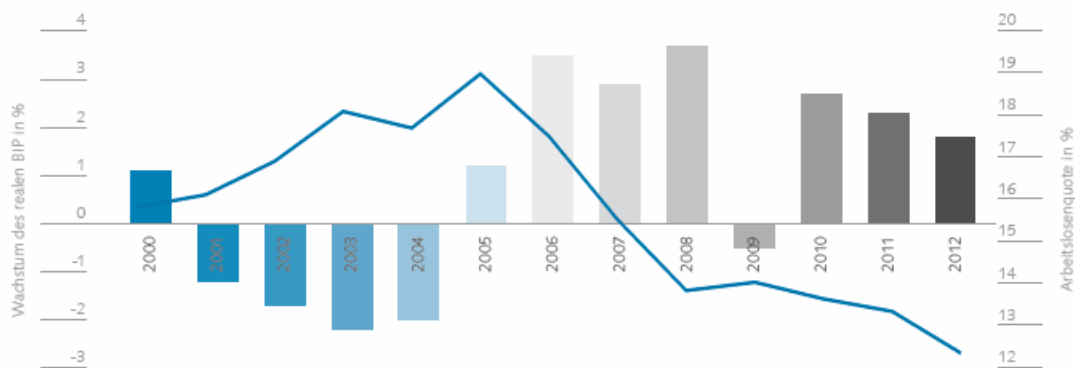
10 Kieler Institut für Weltwirtschaft, „Deutsche Konjunktur im Winter 2012“, 18. Dezember 2012

Gesamtwirtschaftliche Situation in Berlin

Berlin ist seit der deutschen Einheit von einem umfassenden Strukturwandel geprägt. Zu den wichtigen Arbeitgebern der Stadt zählen die Deutsche Bahn, die Deutsche Post, die Charité-Kliniken, Siemens und der öffentliche Sektor. Mit den Unternehmen Bayer, Berlin Chemie und Pfizer ist der Pharmabereich mittlerweile eine der umsatzstärksten lokalen Industriebranchen neben Elektrotechnik, Maschinenbau und Biotechnologie. Auch Start-ups und der Modesektor gewinnen in Berlin stark an Bedeutung. Eine zunehmende Rolle spielt zudem der Tourismus, der zu den wichtigsten Wirtschaftsfaktoren für Berlin geworden ist: Bei der Zahl der Übernachtungen liegt die Stadt nach Aussagen der Industrie- und Handelskammer europaweit auf dem dritten Rang hinter London und Paris. Zwischen 1992 und 2011 ist die Zahl der Übernachtungen um durchschnittlich 5,7 % pro Jahr gewachsen; dieser Boom setzte sich auch im Jahr 2012 fort.¹¹

In den vergangenen Jahren hat sich das wirtschaftliche Umfeld in Berlin kontinuierlich verbessert. Nachdem die Berliner Wirtschaft im Jahr 2011 um 2,3 % gewachsen war,¹² stieg das BIP im ersten Halbjahr 2012 zwar nur noch um 1,8 %, allerdings erwies sich Berlin damit als wachstumsstärkstes Bundesland Deutschlands.¹³ Gut entwickelte sich auch der Arbeitsmarkt: Im Jahr 2012 lag die Arbeitslosenquote mit 12,3 % im Durchschnitt deutlich unter dem Vorjahreswert von 13,3 %. Damit setzt sich ein langjähriger Trend fort: Seit ihrem Höchststand im Jahre 2005 ist die Arbeitslosenquote kontinuierlich zurückgegangen und liegt aktuell auf dem niedrigsten Wert seit 1994.¹⁴ Die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin erhöhte sich im Jahr 2012 um 2,5 % und damit stärker als in jedem anderen deutschen Bundesland.¹⁵

WIRTSCHAFTSWACHSTUM UND ARBEITSLSENQUOTE IN BERLIN



Quellen:

Arbeitslosenquote: Vgl. Fußnote 9 | BIP-Wachstum: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung im Land Berlin nach Wirtschaftsbereichen 1991 bis 2010, vgl. Fußnote 12 und 13

Gestiegen sind erneut die Realeinkommen für Berliner Arbeitnehmer: Der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst pro Arbeitnehmer inklusive Sonderzahlungen lag im dritten Quartal 2012 bei 2.846 EUR¹⁶ und damit 2,6 % höher als im Vorjahr. Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahr 2012 in der Bundeshauptstadt um 2,4 %, ¹⁷ sodass der reale Einkommenszuwachs bei 0,2 % liegt.

11 IBB Konjunkturbarometer, Januar 2013

12 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, http://www.vgrdl.de/Arbeitskreis_VGR/tbls/tab.asp?lang=de-DE&tbl=tab02, abgerufen am 30. Januar 2013

13 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 298 vom 24. September 2012

14 Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen. Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf 2012, 3. Januar 2013

15 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 17 vom 24. Januar 2013

16 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 22 vom 29. Januar 2013

17 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 2 vom 3. Januar 2013

Makroökonomische Kennzahlen für Berlin

Bevölkerungsstand am 30. September 2012*	3.531.000
Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2011 (%)*	3,4
Zahl der Wohneinheiten am 31. Dezember 2011*	1.903.231
Arbeitslosenquote 2012 (%)**	12,3
Bruttomonatsverdienst mit Sonderzahlungen in Q3/2012 (EUR)*	2.846

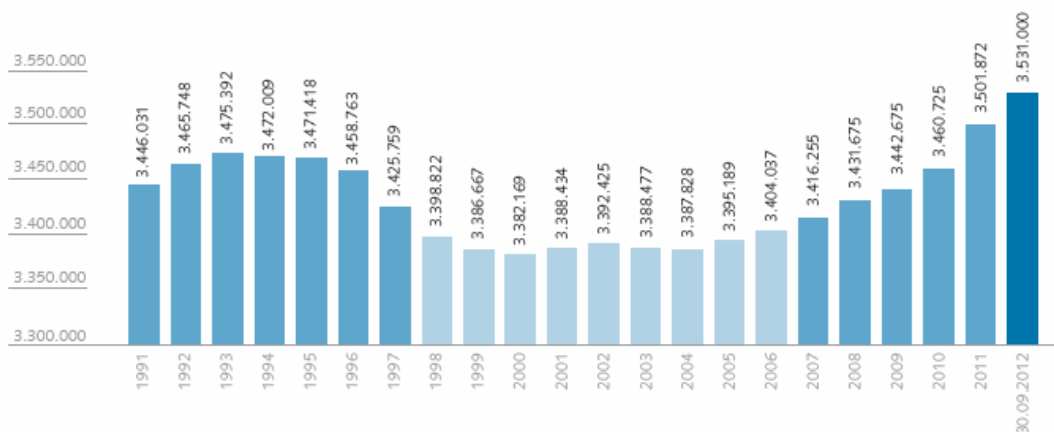
* Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, vgl. Fußnoten 16, 18 und 22

** Quelle: Bundesagentur für Arbeit, vgl. Fußnote 14

Wohnimmobilienmarkt Berlin

Die Attraktivität des Wohnraums Berlin wird anhand der Bevölkerungsentwicklung deutlich: Die Berliner Bevölkerung wächst seit 2005 kontinuierlich – im Gegensatz zu vielen anderen Teilen Deutschlands. In den ersten neun Monaten 2012 erhöhte sich der Bevölkerungsstand im Vergleich zu Jahresbeginn um 0,8 % auf 3.531.000 Personen. Dies ist der höchste Stand seit der Wiedervereinigung der Stadt im Jahr 1990.¹⁸ Zusammen mit dem Anstieg der Kaufkraft sorgt dieser Trend für günstige Rahmenbedingungen am Berliner Wohnungsmarkt.

BEVÖLKERUNGSSTAND IN BERLIN



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung in Berlin am 30. September 2012, vgl. Fußnote 18

Stimuliert wird die Wohnungsnachfrage auch durch die steigende Zahl der Haushalte: Der Anteil jüngerer und älterer Singlehaushalte steigt seit Jahren; dementsprechend verkleinert sich der Durchschnittshaushalt. Die durchschnittliche Berliner Haushaltsgröße lag 2011 mit 1,7 Einwohnern in etwa auf dem Niveau der letzten zehn Jahre, während sich der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushaltsformen im gleichen Zeitraum um 3,4 Prozentpunkte auf 54,1 % erhöhte.¹⁹

Dem Anstieg der Wohnungsnachfrage steht bislang keine entsprechende Zunahme des Angebots gegenüber. Im Jahr 2011 wurden in Berlin insgesamt zwar 3,9 % mehr Wohnungen durch Neubau oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden fertig gestellt als 2010; die Zahl der neu errichteten Gebäude ging jedoch im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % zurück.²⁰ Beide Werte liegen deutlich unter

¹⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 24 vom 30. Januar 2013

¹⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 157 vom 30. Mai 2012

²⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 134 vom 11. Mai 2012

den Zahlen für den Bund, wo im Jahr 2011 14,6 % mehr Wohnungen fertig gestellt und 15,1 % mehr Wohngebäude neu errichtet wurden als im Vorjahr.²¹ Der Wohnungsbestand in Berlin lag zum Jahresende 2011 um nur 0,2 % über dem Vorjahreswert. Damit setzt sich der Trend der vergangenen zehn Jahre fort, in denen sich der Berliner Wohnungsbestand insgesamt um vergleichsweise niedrige 1,8 % erhöht hat.²²

In den ersten neun Monaten 2012 wurde der Neubau von 5.085 Wohnungen genehmigt; dies entspricht einem Anstieg von 19,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Diese Zahl dürfte jedoch nicht ausreichen, um die zuwanderungsbedingte Zunahme der Nachfrage zu kompensieren.²³

Angesichts des Bevölkerungszuwachses, des wirtschaftlichen Aufschwungs und der guten Einkommenssituation der privaten Haushalte erwarten auch die im IBB Wohnungsmarktbarometer 2012 befragten Experten in den kommenden drei Jahren eine weitere Verknappung des Wohnangebots.²⁴ Das Resultat dieser Angebotsverknappung sind steigende Miet- und Kaufpreise: Der Median der Angebotsmieten pro Quadratmeter erhöhte sich von 2009 auf 2010 um 4,5 %, im Folgejahr 2011 um 7,8 % und im Jahr 2012 gar um 13,8 %. Der Median der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern pro Quadratmeter erfuhr zwischen 2011 und 2012 eine Steigerung um 17 %, bei Eigentumswohnungen gar um 19,9 %.²⁵ Nachdem die Berliner Wohnungspreise über viele Jahre hinweg stagniert haben, lässt sich daraus aber nicht zwangsläufig eine Immobilienblase für Berlin ableiten. Vielmehr galt der Berliner Immobilienmarkt lange als unterbewertet und passt sich derzeit an fundamentale Faktoren an.²⁶

Besonders für ausländische Investoren ist Berlin interessant: Die Preise und Ankaufsrenditen, insbesondere aber die Mieten sind weiterhin moderat – gerade im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolen, allen voran München und Hamburg.²⁷ Der hohe Stellenwert Berlins wird besonders mit Blick auf die Transaktionen am Wohnungsmarkt deutlich: Laut Gewos-Institut hat Berlin im Jahr 2012 das größte absolute Umsatzplus unter den deutschen Metropolen im Segment der Eigentumswohnungen zu verzeichnen. So stieg das Transaktionsvolumen für Berlin von 3,4 Mrd. EUR im Jahr 2011 um 25 % auf 4,3 Mrd. EUR im Jahr 2012 und liegt damit anders als in den Vorjahren vor München.²⁸

21 Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 208 vom 15. Juni 2012

22 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 187 vom 26. Juni 2012

23 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 333 vom 7. November 2012

24 IBB Wohnungsmarktbarometer 2012

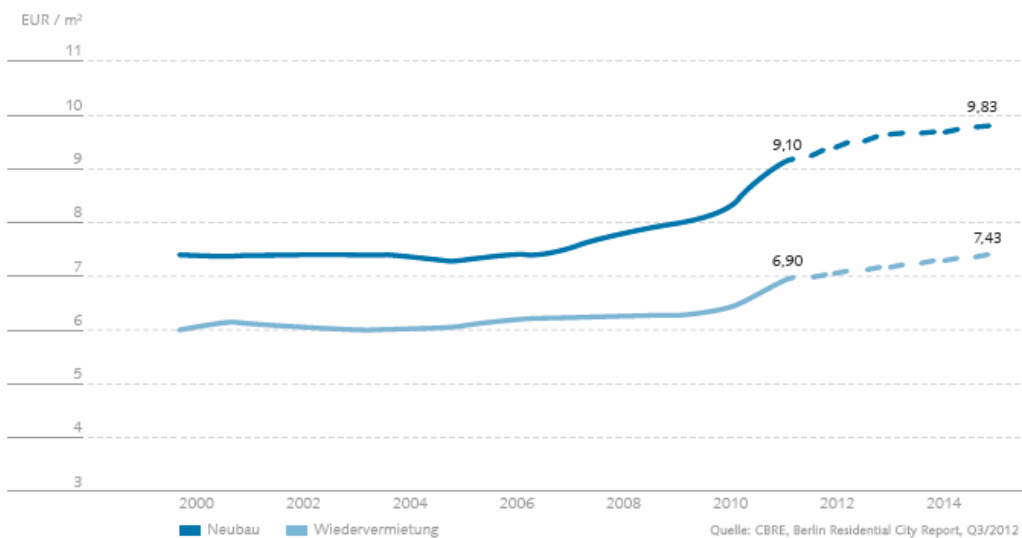
25 CBRE-Wohnmarktreport 2013

26 IBB, „IBB erwartet nach kurzer Eintrübung wieder Wachstum“, Pressemitteilung vom 20. Dezember 2012

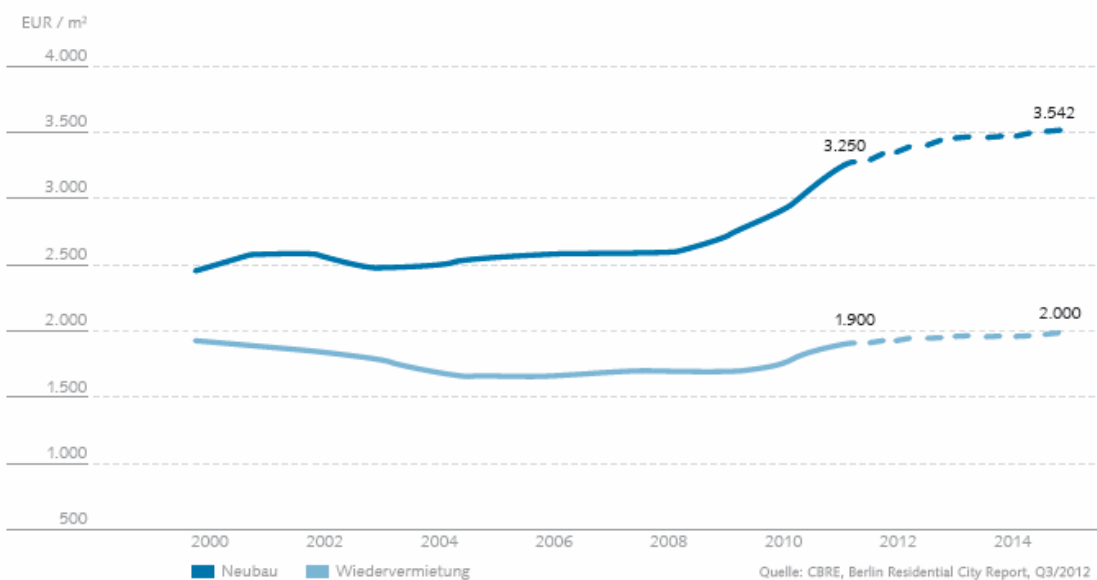
27 CBRE Pressemitteilung vom 07. Januar.2013

28 GEWOS IMA 2012/2013 Studie

DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSMIETEN 2000 BIS 2015



DURCHSCHNITTLICHE KAUFFREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN 2000 BIS 2015



Gesamtaussage zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Nachdem sich Berlin über lange Zeit wirtschaftlich eher schwach entwickelt hat, lag das Wirtschaftswachstum in der deutschen Hauptstadt im Jahre 2012 deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Sinkende Arbeitslosenzahlen und steigende Realeinkommen bilden zudem hervorragende Rahmenbedingungen für den Immobiliensektor. Die Zunahme der Neubautätigkeit kann dem Anstieg der Wohnraumnachfrage nicht standhalten, sodass die Miet- und Kaufpreise über alle Preissegmente hinweg steigen. Angesichts der vergleichsweise geringen Kaufpreise lassen sich somit überdurchschnittliche Mietrenditen realisieren. Die GSW profitierte von dieser Entwicklung durch den Ausbau und die Diversifikation des eigenen Immobilienbestands im abgelaufenen Geschäftsjahr und ist angesichts der positiven Marktprognosen vielversprechend positioniert.

2. Mitarbeiter

Die GSW Immobilien AG hat im Jahr 2012 ihren konsequenten Wachstumskurs weiterverfolgt und ca. 7.000 Wohnungen akquiriert. Dabei hat sich der Personalbestand lediglich um 17 Mitarbeiter erhöht. Bei der FACILITA konnte die Mitarbeiterzahl im gleichen Zeitraum durch die weitere Fokussierung auf das Kerngeschäft sogar reduziert werden.

Insgesamt waren bei der GSW Immobilien AG zum Stichtag 31. Dezember 2012 337 Mitarbeiter (inkl. Vorstand und Prokuristen) beschäftigt, darunter 303 im operativen Geschäft:

per	Mitarbeiter 31.12.2012	Mitarbeiter 31.12.2011
GSW	337	320
davon im operativen Geschäft der GSW Immobilien AG	303	286

Rekrutierung und Nachwuchsgewinnung

Während das Wachstum des Konzerns im Jahr 2012 ohne signifikanten Personalaufbau erfolgen konnte, wurde das Unternehmen durch gezieltes Recruiting, auch außerhalb der Immobilienbranche, im gleichen Zeitraum qualitativ verstärkt. So konnten aufgrund der attraktiven Rahmenbedingungen im Konzern und aufgrund der Wachstumsperspektiven des M-DAX Unternehmens hochkarätige Fachspezialisten und Führungskräfte aus anderen Branchen wie Banken, Wirtschaftsprüfung und Beratung gewonnen werden, welche die Eigenleistungskompetenz der GSW durch weiteres Spezialwissen ergänzen.

Neben der Rekrutierung erfahrener Mitarbeiter legt die GSW Wert auf die Förderung junger Kollegen und Kolleginnen sowie Nachwuchskräfte. Mit jedem neuen Lehrjahr ermöglicht das Unternehmen bis zu neun Jugendlichen den Einstieg in die Immobilienwirtschaft – entweder über die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann, über ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft oder über Praktikanten- und Werkstudentenstellen.

Auszubildende

	Anzahl
Immobilienkaufleute	17
Studenten (duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft)	12
Summe	29

In 2012 sind zudem neue Lernformen zur Stärkung der Metakompetenzen in die Ausbildung integriert worden. Erstmals haben in 2012 Studenten und Auszubildende des 2. Lehrjahres eine Sommerakademie zu einem vom Vorstand persönlich gestellten Thema – „Die Entwicklung der GSW Immobilien AG nach dem erfolgreichen Börsengang“ - vollständig inhaltlich vorbereitet, organisiert, interne Vortragende gewonnen und zum Abschluss ihre Ergebnisse unmittelbar vor dem Vorstand präsentiert.

Vergütungspolitik: Stabiler Ausblick

Ein weiterer Erfolgsbaustein für die langfristige Wachstumsstrategie ist das leistungsorientierte Vergütungssystem der GSW, welches in einem flexiblen unternehmensbezogenen Tarifvertrag verankert ist.

Es unterstützt die Fokussierung aller Mitarbeiter auf die Erreichung der Unternehmensziele und stellt sicher, dass die Mitarbeiter leistungsorientiert und marktadäquat bezahlt werden. Mit dem Abschluss des neuen Vergütungstarifvertrages im Oktober 2012 für alle tariflich beschäftigten Mitarbeiter mit einer Laufzeit bis Ende 2015 wurde zudem eine solide Planungsgrundlage für die nächsten Jahre geschaffen.

Die GSW hat diese Prinzipien ebenfalls in der Vergütungspolitik für Fach- und Führungskräfte verankert. Die marktgerechte und der internen Wertigkeit der Funktionen entsprechende Vergütung für Fachspezialisten und Führungskräfte ist 2012 durch eine Unternehmensberatung nochmals gesondert geprüft und bestätigt worden.

Mitarbeiterbindung und Work-Life-Balance

Auch bei der dauerhaften Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen setzt die GSW auf ihre Position als attraktiver Arbeitgeber. Neben einer marktadäquaten und leistungsorientierten Vergütung bietet die GSW ihren Mitarbeitern ein Arbeitsumfeld, welches die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben unterstützt. Deshalb hat sich die GSW am 30. August 2012 von der gemeinnützigen Hertie-Stiftung im Audit „berufundfamilie“ zertifizieren lassen. Im Rahmen dieser Auditierung wurde der Bestand der Angebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie begutachtet und weiterführende Maßnahmen für eine familienbewusste Personalpolitik in einer Zielvereinbarung definiert, die innerhalb der nächsten drei Jahre umgesetzt wird. Damit soll langjährigen Mitarbeitern und dem Unternehmensnachwuchs die bessere Verzahnung von Arbeit und Privatleben ermöglicht werden. Einzelne Maßnahmen konnten bereits 2012 umgesetzt werden, zum Beispiel die Eröffnung eines Eltern-Kind-Büros.

Die Attraktivität der GSW als Arbeitgeber, der die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben unterstützt, spiegelt sich auch in dem hohen Frauenanteil in Fach- und Führungspositionen wider. Unter den 337 Mitarbeitern der GSW Immobilien AG sind 220 weiblich. Mit über 65% liegt der Frauenanteil damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 46% im Jahr 2011. Die GSW legt zudem großen Wert darauf, Führungspositionen mit Frauen zu besetzen. Der Anteil der Frauen in Führungspositionen liegt zum 31. Dezember 2012 bei 35,1 % und damit ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt (20,3% im Jahr 2011).

	absolut	in %
Mitarbeiter der GSW Immobilien AG	337	
davon Männer	117	34,7%
davon Frauen	220	65,3%

Führungskräfte der GSW Immobilien AG	37	
davon Männer	24	64,9%
davon Frauen	13	35,1%

GSW betreibt aktives Gesundheitsmanagement

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

Fluktuation

Der Erfolg all dieser Maßnahmen zeigt sich in einer besonders niedrigen Fluktuationsrate. Mit 0,9% hat sich die Mitarbeiterfluktuation im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr (2011: 2,5%) verringert. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt derzeit bei 12 Jahren.

3. Entwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit

Die Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft in Berlin waren in 2012 deutlich positiv. Wie bereits im Vorjahr, war auch 2012 von einer starken Nachfrage nach Berliner Immobilien sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigentumswohnungen gekennzeichnet. Ursache dafür waren vor allem der Zuzug nach Berlin, der Trend zu Einzelhaushalten und die im Vergleich zur Nachfrage immer noch geringe Neubautätigkeit.

Diese starke Nachfrage führt derzeit zu einer Verknappung des Angebots auf dem Wohnungsmarkt und somit zu tendenziell steigenden Mieten und Kaufpreisen.

Die GSW beobachtet die Marktentwicklungen intensiv. So gewährleisteten die gemeinsam mit CBRE erstellten Erhebungen über den Berliner Wohnungsmarkt ein frühzeitiges Erkennen der Trends und Entwicklungen und damit der Chancen und Risiken des eigenen Bestandes.

Im Rahmen von gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen innerhalb des Konzerns hat sich die GSW Immobilien AG durch die Anwachsung von zwei bisherigen Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2012 stark vergrößert. So sind mit Wirkung zum 1. Januar 2012 die bisherige GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin, und mit Wirkung vom 1. Mai 2012 die bisherige GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin, mit allen Aktiven und Passiven auf die GSW Immobilien AG angewachsen. Dadurch hat sich der Immobilienbestand um 31.294 Wohneinheiten erhöht. Im Zuge der Anwachsungen sind die bisherigen Beteiligungsbuchwerte an den beiden Tochterunternehmen untergegangen.

Die derzeitige positive Situation auf dem Berliner Immobilienmarkt spiegelt sich in der Mietenentwicklung der GSW-Immobilienbestände wider. So erhöhte sich in einer Stichtagsbetrachtung per 31. Dezember 2012 die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im Immobilienbestand (vor Anwachsungen und ohne Effekte aus Verkäufen und Akquisitionen des Jahres 2012) um 1,9% auf 5,37 € / m² Wohnfläche (2011: 5,27 €/m² Wohnfläche). Die GSW nutzt insofern systematische Mieterhöhungsspielräume, ohne jedoch die Zahlungsfähigkeit der Mieter in den jeweiligen Häusern und Quartieren zu ignorieren. Weiterhin war ein Rückgang der Leerstandsquote²⁹ im Wohnungsbestand (vor Anwachsungen und ohne Effekte aus Verkäufen und Akquisitionen des Jahres 2012) am 31. Dezember 2012 auf nunmehr 3,5 % zu verzeichnen (2011: 4,0 %).

Mit wirtschaftlichem Eigentumsübergang zum 31. Dezember 2012 hat die GSW Immobilien AG indirekt und direkt mehrere Immobilienportfolien mit insgesamt rd. 6.800 Wohneinheiten erworben. Der Erwerb eines Portfolios mit rd. 4.000 Wohneinheiten erfolgte indirekt im Wege eines Share Deals, bei dem die GSW Corona GmbH, Berlin, erworben worden ist. Die übrigen rd. 2.800 Wohneinheiten wurden als Asset deals direkt durch die GSW Immobilien AG und zwei Tochterunternehmen der GSW akquiriert. Weitere rd. 200 Wohneinheiten gehen zum 1. Januar 2013 in den GSW-Bestand über.

Unter Berücksichtigung der Anwachsungen und der Immobilienankäufe stellt sich das Portfolio der GSW Immobilien AG in einer Stichtagsbetrachtung per 31. Dezember 2012 wie folgt dar³⁰:

	Nutzungsart	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	46.202	12.889	33.313
	Gewerbe*	919	536	383
	Summe Wohnen und Gewerbe	47.121	13.425	33.696
	Parken	7.541	3.508	4.033
	Gesamt	54.662	16.933	37.729
vermietbare Fläche (in m ²)	Wohnen	2.822.900	859.767	1.963.133
	Gewerbe	95.141	78.098	17.043
	Summe Wohnen und Gewerbe	2.918.040	937.865	1.980.175
Ist-Nettokaltmiete	Wohnen	5,15 €	5,27 €	-2,2%

²⁹ Anzahl nicht vermieteter Wohneinheiten im Verhältnis zu den vermietbaren Wohneinheiten

³⁰ Aufgrund des Zugangs von Immobilien unterschiedlicher Lagen und Qualität ist der Vergleich mit dem Vorjahr nur bedingt aussagekräftig

(EUR/m ²)	Gewerbe	8,00 €	9,49 €	-15,7%
	Summe Wohnen und Gewerbe	5,27 €	5,61 €	-6,04%
Leerstand (nach Einheiten)	Wohnen (Anzahl)	1.296	516	780
	Wohnen (%)	2,8	4,0	-29,9%
	Gewerbe (Anzahl)	79	44	35
	Gewerbe (%)	8,6	8,2	4,7%
	Summe Wohnen und Gewerbe (Anzahl)	1.375	560	815
	Summe Wohnen und Gewerbe (%)	2,9	4,2	-30,0%

* Enthält 72 Gewerbeeinheiten im durch die GSW gemieteten Verwaltungsgebäude Charlottenstraße 4, 10969 Berlin, welche untervermietet werden

Das Immobilienportfolio des Gesamtkonzerns befindet sich in allen Berliner Bezirken mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf und ist dadurch breit risikodiversifiziert. Schwerpunkte des Immobilienbestandes bilden per 31. Dezember 2012 der Bezirk Spandau mit einem Portfolioanteil von rd. 23,4% sowie die Bezirke Reinickendorf (16,5%) und Friedrichshain-Kreuzberg (12,1%).

Mit rd. 92% sanierten bzw. teilsanierten Beständen positioniert sich das Konzernportfolio gut im Berliner Markt. Durch gezielte Investitionen sowohl in die Gebäudesubstanz als auch in den Ausstattungsstandard der Wohnungen werden die langfristige Vermietbarkeit des Immobilienbestandes und die Attraktivität des Wohnungsangebotes gestärkt.

Das Immobilienportfolio der GSW Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2012 einen Wertzuwachs von insgesamt rd. 6,0 Mio. EUR verzeichnet. Dies wurde durch das Wertgutachten des unabhängigen Immobilienbewerter CBRE GmbH bestätigt. Bei vergleichbaren Rahmenbedingungen des Berlin-Brandenburgischen Immobilienmarktes können derzeit weitere stabile und positive Marktwertentwicklungen erwartet werden.

Im Rahmen opportunistischer Privatisierungen verkaufte die GSW 273 Einheiten im Geschäftsjahr 2012 (2011: 253 Einheiten) an Eigennutzer und Kapitalanleger und erzielte damit Veräußerungserlöse von 22,4 Mio. EUR. Mit einem Volumen von 30,1 Mio. € sind bereits Verträge mit einem Nutzen- und Lastenwechsel nach Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres abgeschlossen.

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2012 hat die GSW ihre Beteiligung an der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin, veräußert. Die GSW behält weiterhin einen Anteil in Höhe eines Stimmrechts.

Ende April 2012 hat die GSW eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Dabei wurden rd. 9,5 Mio. nennwertlose Stückaktien zu einem Emissionspreis von 21,30 EUR / Aktie platziert. Aus dieser Transaktion generierte die Gesellschaft Nettomittelzuflüsse von rd. 191 Mio. EUR.

Auf der Hauptversammlung am 28. Juni 2012 wurde die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 0,90 EUR / dividendenberechtigter Aktie bzw. im Gesamtumfang von 45,5 Mio. EUR beschlossen und anschließend ausgezahlt.

Mit Emission am 15. November 2012 hat die GSW erstmals eine Wandelanleihe am Kapitalmarkt platziert. Diese hat eine Laufzeit von sieben Jahren und verbrieft einen Coupon von 2% p.a. Nach Abzug der Transaktionskosten sind der Gesellschaft flüssige Mittel von rd. 180 Mio. EUR zugeflossen.

Durch Übereinkunft der Tarifparteien wurde im vierten Quartal 2012 ein geänderter Tarifvertrag für die Angestellten der GSW abgeschlossen. Dieser führt ab dem 1. Oktober 2012 zu durchschnittlichen Gehaltsanhebungen von rd. 2,4% p.a. und hat eine Mindestlaufzeit bis 31. Dezember 2015. Zudem erfolgte im Dezember 2012 eine Bruttozahlung von bis zu 1.200 EUR an die Tarifangestellten.

4. Unternehmensziele und Strategie

Das Geschäftsmodell der GSW beruht auf einer nachhaltigen Unternehmensführung, die einen dauerhaften Unternehmensfortbestand in den Mittelpunkt des Handelns stellt. Durch die Ausrichtung auf die Bewirtschaftung von Immobilien für ein breites Bevölkerungssegment in Berlin und einer konservativen Finanzierungsstruktur, geht die GSW bewusst ein niedriges Risikoprofil mit hoher Sicherheit und einer angemessenen Dividendenrendite für Anleger ein.

Das Geschäftsmodell und die Strategie zeichnen sich durch die folgenden Parameter aus:

- Standardisierte Prozesse und hohe Serviceorientierung

Die Vermietung und Bewirtschaftung von rd. 60.000 Wohnungen verlangt eine effiziente Organisation ohne dabei Abstriche bei der Kundenorientierung zuzulassen. Somit sind standardisierte Prozesse die Voraussetzung zum Generieren von Skaleneffekten. Die GSW ist heute organisatorisch, technisch und personell so aufgestellt, dass auf der einen Seite mit jeder neuen Akquisition zusätzliche Effizienzgewinne bei der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios erzielt werden können und auf der anderen Seite für die Mieter eine Erreichbarkeit von mehr als 95 Prozent jeden Wochentag von 8 bis 18 Uhr zur Verfügung steht.

- Bewirtschaftung von eigenen Wohnimmobilien in Berlin als Kerngeschäft

Die GSW konzentriert sich auf das standardisierte Massengeschäft der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen für untere und mittlere Einkommensschichten in Berlin. Dieses Geschäft hebt sich aufgrund seiner Fragmentierung und seiner Größe im Risikoprofil deutlich und positiv von alternativen Nutzungsarten in Berlin ab. Aufgrund der gesellschaftlichen und demografischen Entwicklung ist die Nachfrage gut zu antizipieren und daher risikoarm. Aus diesem Grund gehören volatilere Zielgruppen, Nutzungsarten oder Wertschöpfungsstufen nicht zu den Aktivitäten des Unternehmens. Das Unternehmen konzentriert sich als reiner Bestandhalter auf die wertschöpfenden Aktivitäten wie das Portfolio Management, die Neukundenakquisition, die Bestandskundenpflege, das Finanzmanagement und die Instandhaltungssteuerung, die allesamt mit eigenen Mitarbeitern erbracht werden.

- Wachstum und nachhaltige Unternehmensführung als Grundpfeiler der künftigen Entwicklung

Die klaren Ziele sind ein kontinuierliches Wachstum des Wohnungsbestandes in Berlin und eine nachhaltige Unternehmensführung. Wachsen soll das Unternehmen durch Investitionen in neue Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzialen unter den Prämissen der Liquiditäts- und Wertsteigerung sowie der Sicherstellung ausschüttungsfähiger Cash Flows. Aus diesen Überschüssen können den Aktionären regelmäßig eine signifikante Dividende ausgezahlt, Finanzierungsstrukturen weiter optimiert und marktgerechte, wertsteigernde Investitionen in den Immobilienbestand vorgenommen werden.

5. Unternehmenssteuerung

Die Geschäftsprozesse des GSW-Konzerns werden von Vorstand und Management zentral initiiert und gesteuert. Dabei werden sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Ziele zur Konzernsteuerung und Erfolgsmessung herangezogen.

Die finanziellen Ziele wurden für die GSW in 2012 insbesondere anhand der Kennzahlen "FFO I/AFFO" und am „NAV-Wachstum“ gemessen. Während FFO I/AFFO als Liquiditätskennzahlen die Leistungsfähigkeit der Bewirtschaftung zur Abdeckung von Tilgungen, Ausschüttungen und Projektkosten darstellen, wird über das NAV-Wachstum die Performance des Konzerns, auch über die Bewirtschaftung hinaus, in die Unternehmenssteuerung einbezogen.

Zur Erfolgsmessung der nichtfinanziellen Ziele werden insbesondere Faktoren wie Kundenzufriedenheit, soziales und gesellschaftliches Engagement sowie ökologische Ziele herangezogen. Über die Verfolgung derartiger nichtfinanzieller Ziele hat die GSW einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht.

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

6.1 ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2012 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 526,4 Mio. €. Das Jahresergebnis ist jedoch insbesondere durch außerordentliche Aufwendungen und Erträge aus der Anwachsung von Tochtergesellschaften beeinflusst.

Ausgewählte Posten der Gewinn und Verlustrechnung bereinigt um neutrale Ergebnisbestandteile:

	2012		2011	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen	297.566	97,9	115.957	96,7
Betriebliche Erträge	6.489	2,1	3.902	3,3
	304.055	100,0	119.859	100,0
Materialaufwand	177.040	58,2	73.560	61,4
Personalaufwand	22.511	7,4	21.403	17,9
Planm. Abschreibungen	37.938	12,5	13.750	11,5
Betriebliche Aufwendungen	36.905	12,1	30.515	25,5
Betriebsergebnis (EBIT)	29.661	9,8	-19.369	-16,2
Finanzergebnis	-38.327	-12,6	11.003	9,2
Ertragssteuern	1	0,0	1	0,0
Neutrales Ergebnis	535.062	176,0	47.332	39,5
Jahresergebnis	526.396	173,2	38.966	32,5

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird die Ertragslage der GSW in der Regel von der Entwicklung des Mietwohnungsmarktes, von den an der Portfoliostrategie ausgerichteten Vertriebsergebnissen, der Wertentwicklung des Immobilienportfolios sowie der Zinsentwicklung bestimmt.

Im Geschäftsjahr 2012 erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und Bestandsveränderungen um rd. 181,6 Mio. € auf 297,6 Mio. € (2011: 116,0 Mio. €). Dieser Anstieg ist insbesondere auf die Anwachsungen der Tochtergesellschaften zurückzuführen, die den Wohnungsbestand der GSW Immobilien AG fast vervierfacht haben. Zudem haben gestiegene Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften in Höhe von 22,4 Mio. € (2011: 18,6 Mio. €) zur Erhöhung der Gesamterlöse beigetragen.

Auch die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in erster Linie aufgrund der Anwachsungen erhöht.

Einhergehend mit dem Umsatzanstieg aus der Vermietung infolge des höheren Immobilienbestandes haben sich die Materialaufwendungen der Hausbewirtschaftung um rd. 103,4 Mio. € auf 177,0 Mio. € (2011: 73,6 Mio. €) erhöht. Gleichzeitig stehen den höheren Umsatzerlösen aus der Veräußerungstätigkeit höhere Buchwertabgänge für die Veräußerungsobjekte in Höhe von 9,6 Mio. €

(2011: 8,0 Mio. €) sowie höhere Aufwendungen für Vertriebsprovisionen von 2,5 Mio. € (2011: 1,4 Mio. €) gegenüber.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr 2012 in erster Linie aufgrund eines höheren Personalbestandes und der Anhebung der Tarifgehälter ab dem vierten Quartal 2012 angestiegen.

Der Anstieg der betrieblichen Aufwendungen auf 36,9 Mio. € (2011: 30,5 Mio. €) resultiert insbesondere aus gestiegenen Aufwendungen für Ankaufprojekte, einer Kapitalerhöhung im April 2012 und der Emission einer Wandelanleihe im November 2012.

Insgesamt ergab sich bei der GSW ein starker Anstieg des laufenden Bewirtschaftungsergebnisses (EBIT). Dieser ergibt sich durch die Übernahme der Bewirtschaftungsergebnisse der angewachsenen Tochterunternehmen in die GSW Immobilien AG, die damit nunmehr die voll in der GSW Immobilien AG anfallenden Personal- und Verwaltungsaufwendungen für den Gesamtkonzern abdecken.

Das Finanzergebnis hat sich im Geschäftsjahr 2012 auf -38,3 Mio. € (2011: 11,0 Mio. €) verringert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den durch die Anwachsungen auf die GSW Immobilien AG übergegangenen Darlehensverpflichtungen und den dafür anfallenden Zinsaufwendungen.

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
	T€	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.720	6.267
Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagen	5.743	26.271
Erträge aus Wertaufholungen	10.812	18.811
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0	113
Außerplanmäßige Abschreibungen	-3.603	-4.131
Außerordentliche Erträge aus Anwachsung	526.305	0
Außerordentliche Aufwendungen aus Anwachsung	-6.916	0
	535.062	47.332

Wesentliche Bestandteile des neutralen Ergebnisses in 2012 sind der außerordentliche Ertrag aus der Anwachsung der früheren GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin, und der außerordentliche Verlust aus der Anwachsung der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin.

Weiterer wesentlicher Bestandteil ist der Veräußerungsgewinn aus der BWG, dem im Vorjahr der Veräußerungsgewinn aus der BMH gegenüberstand. Die weiteren Posten des neutralen Ergebnisses ergeben sich aus der Stichtagsbewertung des Anlagevermögens.

6.2 FINANZLAGE

Aufgrund des verzerrten Bildes aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen wird auf die Darstellung einer Kapitalflussrechnung an dieser Stelle verzichtet.

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus Flüssigen Mitteln in Höhe von 121,0 Mio. € (31. Dezember 2011: 23,9 Mio. €).

Durch die Anwachsungen von Tochterunternehmen hat die GSW Immobilien AG von diesen Flüssige Mittel in Höhe von 11,5 Mio. € übernommen.

6.3 VERMÖGENSLAGE

	31.12.2012		31.12.2011	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
Langfristiges Vermögen				
Anlagevermögen	2.546.154	89,6%	1.193.188	88,2%
	2.546.154	89,6%	1.193.188	88,2%
Kurzfristiges Vermögen				
Vorräte	104.369	3,7%	37.481	2,8%
Mietforderungen und Übrige Aktiva	70.191	2,5%	98.089	7,3%
Flüssige Mittel	121.022	4,3%	23.910	1,8%
	295.582	10,4%	159.480	11,8%
	2.841.736	100,0%	1.352.668	100,0%
Passiva				
Langfristige Mittel				
Eigenkapital	980.864	34,5%	298.029	22,0%
Pensionsrückstellungen	1.809	0,1%	1.838	0,1%
Kreditverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus der Wandelanleihe	813.255	28,6%	455.356	33,7%
Übrige langfristige Mittel	0	0,0%	25.274	1,9%
	1.795.929	63,2%	780.497	57,7%
Kurzfristige Mittel				
Sonstige Rückstellungen	12.426	0,4%	9.765	0,7%
Kreditverbindlichkeiten	770.289	27,1%	124.164	9,2%
Übrige Passiva	263.093	9,3%	438.242	32,4%
	1.045.807	36,8%	572.171	42,3%
	2.841.736	100,0%	1.352.668	100,0%

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

Wesentlicher Einflussfaktor für die Vermögenssituation der GSW war im Geschäftsjahr 2012 die Anwachsung von zwei bisherigen Tochterunternehmen mit allen Aktiven und Passiven zu Zeitwerten, wodurch stille Reserven und Lasten aufgedeckt worden sind. Weiterhin ergaben sich durch die Kapitalerhöhung im April 2012 und die Emission einer Wandelanleihe im November 2012 erhebliche

Mittelzuflüsse, die sich entsprechend sowohl im Eigenkapital als auch im Fremdkapital widerspiegeln. Bis zum Jahresende 2012 wurden die aufgenommenen Mittel dann entsprechend in den Erwerb der GSW Corona GmbH, Berlin, und in weitere direkt erworbene Immobilien investiert.

Die Bilanzsumme erhöhte sich demzufolge auf 2.841,7 Mio. €.

Maßgeblich für den Anstieg der langfristigen Vermögenswerte sind die durch die Anwachsungen übertragenen Immobilienwerte (1.550,6 Mio. €). Weiterhin erhöhte sich der Sachanlagenbestand durch Ankäufe von Immobilien (164,5 €). Zudem ergaben sich Wertaufholungen beim Grundvermögen von insgesamt 6,0 Mio. €. Dem stehen Buchwertabgänge aus Veräußerungen (9,6 Mio. €) sowie planmäßige Abschreibungen entgegen (37,9 Mio. €).

Im Finanzanlagevermögen führten die Anwachsungen zu einem Wegfall der bisherigen Beteiligungsbuchwerte (389,9 Mio. €) sowie von Ausleihungen an diese Tochterunternehmen (13,6 Mio. €). Wesentliche Zugänge resultierten aus dem Erwerb der Beteiligung an der GSW Corona GmbH (32,2 Mio. €) und durch die Gewährung einer Ausleihung an die Corona (52,7 Mio. €).

Das kurz- und mittelfristige Vermögen hat sich in 2012 signifikant erhöht. Ursache hierfür waren in erster Linie höhere Vorräte aus noch abzurechnenden Betriebskosten aufgrund des höheren Immobilienbestandes (+67,3 Mio. €). Weiterhin erhöhten sich die Flüssigen Mittel (+97,1 Mio. €) ebenfalls vor allem durch die Anwachsungen sowie durch die Mittelzuflüsse aus der Kapitalerhöhung und der Wandelanleihe. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich aufgrund höherer Ergebnisabführungen sowie aufgrund von Liquiditätsüberträgen (+12,5 Mio. €).

Das Eigenkapital erhöhte sich in 2012 maßgeblich durch den hohen durch Anwachsergebnisse geprägten Jahresüberschuss um 526,5 Mio. €. Im April 2012 erfolgte zudem eine Kapitalerhöhung in Höhe von 9,5 Mio. € auf nunmehr 50,5 Mio. €. Das aus der Kapitalerhöhung resultierende Agio in Höhe von 192,4 Mio. € wurde in die Kapitalrücklagen eingestellt. Die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2011 verminderte das Eigenkapital hingegen um 45,5 Mio. €. Insgesamt ergibt sich ein Anstieg des Eigenkapitals auf 981,0 Mio. €; die Eigenkapitalquote erhöhte sich damit auf 34,5% (31. Dezember 2011: 22,0%).

Die Kreditverbindlichkeiten erhöhten sich aus der Übernahme der Kreditverbindlichkeiten der angewachsenen Gesellschaften zu Zeitwerten um insgesamt 935,6 Mio. €. Zusätzlich hat die Herausgabe der Wandelanleihe die Verbindlichkeiten um 182,9 Mio. € erhöht. Dem stehen die laufenden und außerplanmäßigen Tilgungen entgegen.

Die übrigen Passiva sind um insgesamt 214,1 Mio. € auf 224,1 Mio. € zurückgegangen. Dies ergab sich im Wesentlichen aus dem Wegfall der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aufgrund der Anwachsungen (-300,8 Mio. €). Dem steht ein Anstieg der erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen sowie ein Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten (+83,8 Mio. €) aufgrund des höheren Immobilienbestandes gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2012 hat die GSW jederzeit ihre darlehensvertraglichen Verpflichtungen erfüllt.

Zum Stichtag 31.12.2012 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 Konzernanhang 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. 2, 4, 5, 8 HGB im Konzernlagebericht anzugeben wären, bestehen nicht.

Folgende Angaben sind nach den §§ 289 Abs. 4 Nr. 3, 6, 7 anzugeben:

Zum 31. Dezember 2012 betrug der Stimmrechtsanteil der Massachusetts Financial Services Company (MFS) (Boston, U.S.A.) 10,04%.

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.

Am 31. Dezember 2012 bestehen folgende Befugnisse zur Aktiengabe oder Rückkauf:
Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. Juni 2017 (einschließlich) das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 17.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 17.000.000,00 zu erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 27. Juni 2017 (einschließlich) einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht oder eine Kombination dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 250.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte zum Bezug von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7.500.000,00 (Bedingtes Kapital 2012) zu gewähren.

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

8. Ökologische Verantwortung

Die GSW stellt sich den Herausforderungen einer ökologisch nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung. Dabei stehen insbesondere die Themen Energieverbrauch, Ressourcenschonung und Abfall-Recycling im Vordergrund, die kontinuierlich auf Verbesserungsmöglichkeiten überprüft werden.

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

Bei Modernisierungen und Instandsetzungen hält die GSW die Vorschriften zum Umweltschutz ein und strebt energetische Verbesserungen der Anlagen an. Als sehr wirkungsvolle Maßnahme investiert die GSW hier beispielsweise in die Umstellung auf moderne und effiziente Heizungsanlagen.

Im Januar 2013 hat die GSW erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht herausgegeben, der auch die ökologischen Themen innerhalb des Konzerns darstellt.

9. Nachtragsbericht

Mit Nutzen- und Lastenwechsel vom 1. Januar 2013 hat die GSW ein Immobilienportfolio in Berlin-Siemensstadt mit rd. 200 Wohneinheiten erworben.

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

10. Risiko- und Chancenbericht 2012

Die GSW-Gruppe identifiziert fortlaufend Chancen, durch welche sie ihre Geschäftsentwicklung weiter verbessern kann. Die Nutzung von Chancen erfordert jedoch auch das Eingehen von Risiken. Zur Kontrolle von Risiken und Erkennung von Chancen besteht bei der GSW ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS).

Risikomanagement

Der Betrieb eines geeigneten und angemessenen Risikomanagementsystems (RMS) ist für den Vorstand der GSW ein wichtiges Element verantwortungsvoller Unternehmensführung. Die GSW unterliegt als kapitalmarktorientierte Aktiengesellschaft einer gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung des Risikofrüherkennungssystems durch einen Abschlussprüfer.

Das RMS soll gewährleisten, dass alle bestehenden und potenziellen Unternehmensrisiken frühzeitig erkannt, analysiert, priorisiert und an die zuständigen Entscheidungsträger kommuniziert werden, so dass diese Maßnahmen zur Risikobewältigung oder -prävention ergreifen können. 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 potenzielle 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 potenziellen 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 potenziell 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.

Internes Kontrollsystem sowie Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Die GSW hat 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 sowie der Erfassung und Darstellung aller Geschäftsvorfälle in der Rechnungslegung der GSW. Dies gilt sowohl für den Konzernabschluss als auch für 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 können 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 größtenteils automatisch durch Standardsoftware von SAP umgesetzt.
- Bei rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- Zur umfassenden Analyse und Steuerung potenzieller oder bestehender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme.
- Funktionen des Konzernrechnungslegungsprozesses 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 an ein IKS.
- Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten des Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitätskontrollen sowie durch manuelle Kontrollen und 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.

Risiken des Unternehmens

Makroökonomische und strategische Risiken

Die GSW ist den allgemeinen wirtschaftlichen und makroökonomischen Einflüssen ausgesetzt. Dazu zählen auch weltweite Krisen wie die Finanzmarktkrise im Jahr 2008 sowie die derzeitige Schuldenkrise in Europa. Hieraus können Risiken für die GSW entstehen, die sich je nach Verlauf einer Krise negativ auf den GSW-Konzern auswirken können. Da die GSW jedoch fast ausschließlich in Berlin tätig ist, erwartet der Vorstand in 2013 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.

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 2012 jederzeit gegeben. Die Kreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen.

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 Neuvermietungsmieten sinken, Leerstände und Mietausfälle steigen und Verkaufszahlen zurückgehen. Folgen der derzeitigen politischen Debatte um die Begrenzung von Mieterhöhungsspielräumen sind im Moment nicht erkennbar, können aber auch Einfluss auf die zukünftige Erlösentwicklung haben.

Ausfall von Mietzahlungen

Mietausfälle und ansteigende Forderungen aus mietvertraglichen Verpflichtungen blieben 2012 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 2012 ebenso wie in den Vorjahren von einer stärkeren Nachfrage geprägt – bedingt durch die soziodemographische Entwicklung u. a. mit dem Trend zu Single-Haushalten. Das Ziel, den Leerstand zu verringern, konnte die GSW über gezieltes Marketing erreichen. Zusätzlich war in 2012 eine geringere Mieterfluktuation zu verzeichnen, so dass weniger Wohnungen durch Kündigungen für eine Wiedervermietung zur Verfügung standen.

Verkaufsrisiko

Der Verkauf von Eigentumswohnungen ist in den vergangenen Jahren aufgrund der hohen Nachfrage angestiegen. Der Vertrieb erfolgt durch einen spezialisierten externen Dienstleister, mit dem im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages bestimmte Absatzmengen als auch marktgerechte Mindestveräußerungswerte festgelegt worden sind. Für den Fall der Nichterreichung der Absatzmengen hat der Dienstleister Strafzahlungen an die GSW zu entrichten.

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 Immobilienbestands auswirken. Mit fast 60.000 Wohnungen ist die GSW in Berlin breit risikodiversifiziert. Das Immobilienportfolio befindet sich in allen Berliner Bezirken mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf und besteht aus einem ausgewogenen Verhältnis aller Baualtersklassen.

In vielseitigem Engagement, sowohl sozial als auch in Zusammenarbeit mit diversen Organisationen und Behörden, sieht die GSW eine Möglichkeit, ihr Image auch als kultureller Verantwortungsträger weiter zu festigen. Damit will die GSW langfristig eine Mieterkundschaft halten und gewinnen, 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 positive Wertentwicklung des Immobilienbestandes der vergangenen Jahre bestätigt worden.

Allgemeine rechtliche und steuerliche Risiken

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

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. Für die Jahre nach 2004 ist die Betriebsprüfung noch nicht abgeschlossen.

Weiterhin können durch die Veränderung der Anteilseigner- und Organisationsstruktur der GSW ggf. Steuern ausgelöst werden.

Die GSW unterliegt den Regelungen zur „Zinsschranke“, die die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen im Rahmen der steuerlichen Einkommensermittlung beschränkt. Es ist daher

nicht ausgeschlossen, dass in der Zukunft steuerliche Belastungen aus diesen Regelungen resultieren können, da dies bisher bei der GSW noch nicht Gegenstand von Betriebsprüfungen war.

Wesentliche Risiken aus einer veränderten Steuergesetzgebung und Rechtsprechung sind im Jahr 2012 nicht erkennbar gewesen.

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).

Für die GSW ist mittelfristig kein Refinanzierungsrisiko resultierend aus Zinsänderungen, Verschuldungsgrad (LTV), Verpflichtungen aus Vertragsvereinbarungen (Loan Compliance) sowie Zinssicherungsgeschäften (Interest Hedge Agreements) erkennbar. Die gewichtete durchschnittliche Kreditlaufzeit beträgt zum Stichtag 10,2 Jahre.

Das Zinsänderungsrisiko ist in Anbetracht des insgesamt niedrigen Zinsniveaus gering, zumal die Quote des Kreditbestands mit Zinssicherung über 99,8 % (Festzins und Swaps) liegt.

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 73,0 % des Kreditportfolios sind in den jeweiligen Kreditverträgen Financial Covenants vereinbart (Anteil Restkapital Darlehen mit Covenants am Gesamtdarlehensvolumen). Die Berichtsverpflichtungen aus Loan Compliance wurden im Jahr 2012 gegenüber den Banken vollumfänglich erfüllt. Bei unveränderten Rahmenbedingungen sind in der nahen Zukunft keine Punkte ersichtlich, die eine Nichteinhaltung 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.

Aus einer im Geschäftsjahr 2012 emittierten Wandelanleihe besteht für die Anleihegläubiger die Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung nach Ablauf von fünf Jahren (Put-Option). In diesem Fall müsste die GSW die angedienten Anleihen zum Nennbetrag zuzüglich angelaufener Zinsen zurückzahlen und dementsprechend zu diesem Zeitpunkt über eine ausreichende Liquidität verfügen. Bei den aktuell vorherrschenden Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt würden wir eine Ausübung der Put-Option für einen wesentlichen Teil der Anleihen nicht für wahrscheinlich halten.

Operationale Risiken

Personalrisiken

Professionalität, Dynamik und das Engagement der Mitarbeiter sind ein zentraler Erfolgsfaktor für die Realisierung der strategischen und operativen Ziele der GSW. Es besteht das Risiko, durch hohe Fluktuation Wissen zu verlieren. Diesem Risiko begegnet die GSW durch eine Personalpolitik, die den Mitarbeitern Eigenverantwortung, Entwicklungsmöglichkeiten und Zufriedenheit ermöglicht. Eine faire, leistungsgerechte Vergütung, die aktive Förderung der individuellen Entwicklung auf Basis von

Kompetenzeinschätzungen sowie eine starke Ausrichtung zur Integration von Beruf und Familie sind zentrale Elemente dieser Personalpolitik.

Eine Mitarbeiterfluktuation von 0,9% bei der GSW Immobilien AG im Jahr 2012 lässt eine stabile Mitarbeiterbindung erkennen.

IT-Risiken

Aufgrund der hohen Prozessautomatisierung kommt der Stabilität der IT-Systeme eine hohe Bedeutung zu. Zur Steuerung und Minimierung des Ausfallrisikos bedient sich die GSW externer Dienstleister. Die Systeme, Notfall- und Krisenprozesse im zentralen Rechenzentrum wurden Anfang 2012 im Rahmen einer Auditierung überprüft. Die identifizierten und umgesetzten Maßnahmen haben wesentlich dazu beigetragen, die Stabilitätsrisiken für kritische Prozesse der GSW zu minimieren. Zusätzlich hat die GSW auf Basis einer neuen Sicherheitsrichtlinie Projekte zur weiteren Optimierung der Sicherheitsstandards gestartet und Prozesse etabliert.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die GSW hat sich nach dem erfolgreichen Börsengang und der Aufnahme in den MDAX am Kapitalmarkt etabliert. Dies erlaubt der GSW u. a. eine flexible und kurzfristige Beschaffung von Eigenkapital zur Unterstützung einer kontinuierlichen Wachstumsstrategie.

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 integrierten Plattform, die es ermöglichen, auch einen steigenden Immobilienbestand mit relativ konstanter Mitarbeiteranzahl gut zu bewirtschaften und somit Skaleneffekte zu realisieren. Die bestehende langfristig orientierte Finanzierungsstruktur der GSW bildet zudem eine stabile Grundlage, um die Wachstumsziele weiter zu verfolgen.

Durch effizientes Asset Management und sinnvolle Zukäufe erwachsen Chancen für die weitere Wertentwicklung des Immobilienportfolios, die zudem durch die derzeitige positive Entwicklung am Berliner Immobilienmarkt unterstützt wird. Die Gesellschaft erwartet weiterhin Mietsteigerungen und rückläufige Leerstandsquoten in der deutschen Metropole. Vor diesem Hintergrund blickt das Unternehmen zuversichtlich in die Zukunft und geht von tendenziell steigenden Mieteinnahmen aus, die sich positiv auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

11. VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht erläutert entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 die Grundzüge des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG sowie die Vergütung der einzelnen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat. Der Vergütungsbericht ist Bestandteil des Lageberichts.

Für das Geschäftsjahr 2012 hatte der Aufsichtsrat einen unabhängigen externen Vergütungsberater beauftragt, das bestehende Vergütungssystem für den Vorstand und den Aufsichtsrat zu analysieren und Vorschläge für die Weiterentwicklung der Vergütungssysteme zu unterbreiten. Nach eingehender Würdigung des Gutachtens des Vergütungsberaters und Prüfung der Zieljahreseinkommen der Vorstandsmitglieder wurden das Vergütungssystem für den Vorstand geändert und mit allen Vorstandsmitgliedern neue Anstellungsverträge abgeschlossen, die rückwirkend ab 1. Januar 2012 eine geänderte Vergütung vorsehen. Die Vergütung des Aufsichtsrats wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 geändert.

11.1 Vergütungssystem des Vorstands

Das Vergütungssystem des Vorstands und die Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf Vorschlag des Präsidiums festgelegt und regelmäßig überprüft. Das Vergütungssystem des Vorstands soll sich an der marktüblichen Vergütung in vergleichbaren Unternehmen sowie an der wirtschaftlichen Lage und den zukünftigen Ertragsaussichten der GSW Immobilien AG orientieren. Die Vergütungsstruktur ist auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten.

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder setzt sich aus einer festen Grundvergütung und zwei variablen Vergütungskomponenten, der jahresbezogenen erfolgsabhängigen Vergütung (Short Term Incentive) und der erfolgsabhängigen Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive) zusammen. Daneben werden den Mitgliedern des Vorstands sonstige Sachleistungen gewährt.

Feste Grundvergütung

Die Grundvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus einem festen Betrag, der in zwölf gleichen monatlichen Raten ausgezahlt wird. Die feste Jahresgrundvergütung beträgt für ein ordentliches Vorstandsmitglied EUR 395.000,00 pro Jahr. Der Vorstandsvorsitzende erhält eine feste Jahresgrundvergütung von EUR 490.000,00.

Jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung (Short Term Incentive)

Neben der Grundvergütung erhalten die Mitglieder des Vorstands eine jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung, die im Einklang mit der kurzfristigen Unternehmensentwicklung die Leistung des Vorstandsmitglieds im jeweils abgelaufenen Geschäftsjahr belohnt. Die Höhe der jahresbezogenen erfolgsabhängigen Vergütung bemisst sich grundsätzlich danach, inwieweit die für das betreffende Geschäftsjahr zwischen dem Aufsichtsrat und dem jeweiligen Vorstandsmitglied in einer Zielvereinbarung schriftlich festgelegten Jahresziele erreicht wurden. Als Ziele werden zum einen ein einheitlich für alle Vorstandsmitglieder bestimmter Zielwert für den AFFO (adjusted Funds from Operations), zum anderen zwei individuelle Ziele für jedes Vorstandsmitglied festgelegt. Auf den AFFO-Zielwert entfallen 60 %, auf die Erreichung der davon unabhängigen individuellen Ziele 40 % des höchstens erreichbaren Short Term Incentive. Für die individuell vereinbarten Ziele wird in der

Zielvereinbarung eine sechsstufige Skala mit den Zielerreichungsgraden 0 %, 50 %, 75 %, 100 %, 110 % und 120 % definiert, mit linearem Anstieg des erreichbaren Betrags. Für den AFFO besteht ein Zielkorridor zwischen 80 % und 120 % des Zielwerts. Unter 80 % beträgt die Zielerreichung für den auf den AFFO entfallenden Anteil des Short Term Incentive null. Bei Zielerreichung von mehr als 120% steigt die jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung nicht weiter an.

Nach Ende jedes Geschäftsjahres trifft der Aufsichtsrat in seinem pflichtgemäßen Ermessen Feststellungen über den Grad der Zielerreichung für jede einzelne Zielgröße.

Die jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung (Short Term Incentive) ist für ein ordentliches Vorstandsmitglied auf höchstens EUR 237.000 brutto und für den Vorstandsvorsitzenden auf höchstens EUR 294.000 brutto begrenzt (Gesamt-Cap).

Die jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung wird als Geldleistung ausgezahlt. Die jährlichen Zahlungen erfolgen zeitanteilig, falls die Organstellung des Vorstandsmitglieds nicht während des gesamten Geschäftsjahrs bestanden hat.

Erfolgsabhängige Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)

Der Long Term Incentive soll eine langfristige und nachhaltige Leistung der Vorstandsmitglieder honorieren und als aktienbasiertes Vergütungselement den Gleichlauf mit den Interessen der Aktionäre an einer positiven Aktienkursentwicklung betonen. Als erfolgsabhängige Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage wird jedem Vorstandsmitglied nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres die Gewährung einer bestimmten Anzahl von Aktien der Gesellschaft (sogenannte Performance Shares) in Aussicht gestellt. Die Anzahl der in Aussicht gestellten Aktien entspricht dem Betrag der gezahlten jahresbezogenen erfolgsabhängigen Vergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr geteilt durch den Börsenkurs der GSW-Aktie.

Drei Jahre nach Ablauf des Geschäftsjahres, für das dem Vorstandsmitglied jeweils die Gewährung der Aktien in Aussicht gestellt wurde, stellt der Aufsichtsrat die Anzahl der tatsächlich zu gewährenden Aktien fest. Maßgeblich dafür ist die durchschnittliche Entwicklung des Aktienkurses der GSW Immobilien AG im jeweiligen Dreijahreszeitraum im Vergleich zur Entwicklung des EPRA Germany-Index. Entspricht die Entwicklung 100 %, wird dem Vorstandsmitglied diejenige Anzahl an Aktien gewährt, die ihm ursprünglich in Aussicht gestellt wurde. Beträgt die Entwicklung des GSW-Aktienkurses weniger als 95 % des Vergleichswerts erhält das Vorstandsmitglied keine Aktien. Entspricht die Entwicklung 120 % oder mehr, werden stets 120 % der in Aussicht gestellten Aktien gewährt (Cap). Zwischen einer Performance von 95 % und 100 % sowie zwischen einer Performance von 100 % und 120 % steigt die Anzahl der zu gewährenden Aktien jeweils linear an. Wird in einem Geschäftsjahr innerhalb des Betrachtungszeitraums eine Kapitalerhöhung mit einem Emissionskurs unterhalb des Börsenkurses durchgeführt, wird die Entwicklung des Aktienkurses bis zur Bekanntmachung der Kapitalerhöhung sowie ab diesem Zeitpunkt zeitanteilig zueinander gewichtet und mit der Entwicklung des EPRA Germany-Index verglichen.

Die Gewährung der Performance Shares setzt nicht voraus, dass die Organstellung des Vorstandsmitglieds oder dessen Anstellungsvertrag bis zum Zuteilungszeitpunkt fortbestehen. Die Beendigung der Organstellung bzw. die Beendigung des Anstellungsvertrags führt nicht zu einer vorgezogenen Gewährung der Aktien bzw. einem Wegfall der sonstigen für die mehrjährige aktienbasierte Vergütung geltenden Voraussetzungen.

Die Vorstandsmitglieder können über die in Aussicht gestellten Aktien bis zur Gewährung nicht verfügen. Sie sind auch nicht berechtigt, die Gewährung der Aktien in irgendeiner Form abzusichern.

Sonstige Sachleistungen

Zu den sonstigen Sachleistungen, die den Mitgliedern des Vorstands gewährt werden, zählen insbesondere ein Dienstwagen, der auch privat genutzt werden darf, der Abschluss einer D&O-

Versicherung mit einem angemessenen Selbstbehalt sowie der Abschluss einer Invaliditätsversicherung.

Die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2012

Gesamtvergütung

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2012 beträgt TEUR 2.682 (Vorjahr: TEUR 1.998).

Auf Grundlage der rückwirkend ab dem 1. Januar 2012 geltenden Vorstandsanstellungsverträge haben die einzelnen Mitglieder des Vorstands für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2012 die folgende Vergütung erhalten:

Vorstandsmitglied	Grundvergütung TEUR brutto	Jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung (Short Term Incentive) TEUR brutto	Erfolgsabhängige Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)	Nebenleistun- gen TEUR brutto	Gesamt TEUR brutto
Thomas Zinnöcker (Vorstandsvorsitzender)	490	258	258	22	1.028
Jörg Schwagenscheidt	395	208	208	20	831
Andreas Segal	395	208	208	12	823
Gesamt	1.280	674	674	54	2.682

Als **erfolgsabhängige Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage** wurde den Mitgliedern des Vorstands in Abhängigkeit von der Entwicklung des Börsenkurses der GSW Immobilien AG die Gewährung einer bestimmten Zahl von Aktien der GSW Immobilien AG im Jahr 2016 in Aussicht gestellt. Den einzelnen Mitgliedern des Vorstands wurde dabei die folgende Anzahl von Aktien in Aussicht gestellt:

Vorstandsmitglied	Anzahl der in Aussicht gestellten Aktien im Rahmen des Long Term Incentive
Thomas Zinnöcker (Vorstandsvorsitzender)	8.214
Jörg Schwagenscheidt	6.622
Andreas Segal	6.622
Gesamt	21.458

Hinweis zu den Angaben zur Vergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2011

Die Hauptversammlung der GSW Immobilien AG hatte 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 soll. Dieser Beschluss wurde in der Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. Juni 2012 insoweit aufgehoben, als dass erstmals in dem Jahresabschluss und Konzernabschluss der GSW Immobilien AG für das am 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr und in den folgenden Geschäftsjahren die in § 285 Nr. 9 lit. a) Satz 5 bis 8 und § 314 Abs. 1 Nr. 6 lit. a) Satz 5 bis 8 HGB (ggf. in Verbindung mit § 315a Abs. 1 HGB) verlangten Angaben zu machen sind. Für das Geschäftsjahr 2011 gilt der Aufhebungsbeschluss nicht, so dass im Geschäftsbericht 2012 als Vergleichswerte für das Geschäftsjahr 2011 nur Gesamtzahlen für die Vergütung aller Vorstandmitglieder der GSW Immobilien AG mitgeteilt werden. Die Gesamtvergütung des Vorjahres von TEUR 1.998 entfällt mit TEUR 1.056 auf die Festvergütung und mit TEUR 942 auf erfolgsbezogene variable Vergütungen.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Wird die Bestellung zum Mitglied des Vorstands mehr als sechs Monate vor dem regulären Ende des Anstellungsvertrags aus einem wichtigen Grund, den das Vorstandsmitglied nicht zu vertreten hat, widerrufen, kann der Anstellungsvertrag von beiden Parteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden. In diesem Fall erhält das Vorstandsmitglied eine Abfindung. Die Höhe der Abfindung bestimmt sich nach der Restlaufzeit, den der Anstellungsvertrag ohne die Kündigung hätte, ist jedoch auf den Betrag einer anteiligen Festvergütung und jahresbezogenen erfolgsabhängigen Vergütung für einen Zeitraum von 18 Monaten begrenzt.

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertrags ohne wichtigen Grund gemäß § 84 AktG sollen gegebenenfalls zu vereinbarende Zahlungen an das Vorstandsmitglied einschließlich Nebenleistungen nicht den Wert von zwei Jahresvergütungen und auch nicht den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit des Vertrages überschreiten (Abfindungs-Cap). Für die Berechnung des Abfindungs-Cap soll auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und gegebenenfalls auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt werden.

Sonstiges

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahre 2012 keine Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge gewährt. Vorstandsmitglieder erhielten von der Gesellschaft keine Darlehen.

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.

Während der Dauer ihrer Bestellung sind die Vorstandsmitglieder verpflichtet, einen Bestand von mindestens 10.000 Aktien der GSW Immobilien AG zu halten; der Aufbau des Depotbestands hat bis zum 30. Juni 2014 zu geschehen. Der Aktienbesitz ist jeweils zum Ende des Geschäftsjahres, erstmalig zum 31. Dezember 2012, nachzuweisen.

11.2 Vergütungssystem des Aufsichtsrats

Das System der Aufsichtsratsvergütung wurde im Geschäftsjahr 2012 überprüft und auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 satzungsgemäß geändert. Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 8 der Satzung geregelt und besteht aus zwei Elementen:

Feste Vergütung

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von EUR 40.000,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist.

Zusätzliche Vergütung für die Ausübung bestimmter Funktionen

Der mit der Ausübung bestimmter Funktionen innerhalb des Aufsichtsrats verbundene Mehraufwand wird zusätzlich vergütet: Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält EUR 100.000, ein stellvertretender Vorsitzender erhält EUR 60.000 als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten je nach Ausschuss eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von EUR 7.500,00 bzw. im Falle des Ausschussvorsitzenden EUR 15.000,00, die jeweils nach Ablauf des

Geschäftsjahres zahlbar ist. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt.

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 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) mit einem Selbstbehalt in Höhe von 10 % des jeweiligen Schadens abgeschlossen. Der Selbstbehalt ist für alle innerhalb eines Versicherungsjahres auftretenden Schadensfälle auf das Eineinhalbfache der festen jährlichen Vergütung des jeweiligen Aufsichtsratsmitglieds begrenzt.

Die Aufsichtsratsvergütung im Geschäftsjahr 2012

Die in der Hauptversammlung am 28.06.2012 beschlossene Satzungsänderung der Aufsichtsratsvergütung führt zu einer anteiligen Berechnung der Gesamtvergütung für das Geschäftsjahr 2012 mit stichtagsbezogener Abgrenzung zum Zeitpunkt des Hauptversammlungsbeschlusses.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2012:

Name des Aufsichtsratsmitglieds		Vergütung	Vergütung
		TEUR (netto)	TEUR (netto)
		2012	2011
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)	Vorsitzender des Präsidiums, Vorsitzender des Nominierungsausschusses Mitglied des Prüfungsausschusses (ab 01.04.2012)	96,2	65,0
Dr. Jochen Scharpe (stellvertretender Vorsitzender)	Vorsitzender des Prüfungsausschusses, Mitglied des Präsidiums, Mitglied des Nominierungsausschusses	68,4	52,5
Claus Wissler	Mitglied des Präsidiums (ab 01.04.2012), Mitglied des Nominierungsausschusses (ab 01.04.2012)	39,8	30,0
Dr. Reinhard Baumgarten	Mitglied des Prüfungsausschusses (ab 01.04.2012)	39,5	30,0
Veronique Frede		35,1	30,0
Gisela von der Aue (ab 28. Juni 2012)		20,4	0
Geert-Jan Schipper (bis 31.03.2012)	Mitglied des Prüfungsausschusses (bis 31.03.2012)	0 (Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)	0 (Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)
Thomas Wiegand (bis 31.03.2012)	Mitglied des Präsidiums (bis 31.03.2012), Mitglied des Nominierungsausschusses (bis 31.03.2012)	0 (Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)	0 (Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)

Die Aufsichtsratsmitglieder Geert-Jan Schipper und Thomas Wiegand haben auf ihre Vergütungsansprüche gegen die GSW Immobilien im Zusammenhang mit der Aufsichtsrats Tätigkeit verzichtet.

Sonstiges

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

12. PROGNOSEBERICHT

Die GSW Immobilien AG hat das Geschäftsjahr 2012 erfolgreich abgeschlossen. Der Konzern steht auf einer soliden Finanzierungsbasis, welche die Grundlage für weiteres Wachstum in den Folgejahren bildet. Der Kauf von über 7.000 Wohneinheiten zum 31. Dezember 2012 / 1. Januar 2013 wird sich positiv auf die Ertragslage der GSW auswirken. Auch zukünftig ist externes Wachstum durch Ankäufe geplant.

Vermietungsergebnis

Die Grundlage für die weitere Entwicklung des Vermietungsergebnisses der GSW bilden folgende Trends, die den Berliner Wohnungsmarkt derzeit maßgeblich mitbestimmen: Durch den zunehmenden Zuzug von Einwohnern in die Bundeshauptstadt und den Trend zu Singlehaushalten steigt der Bedarf an Wohnraum; dies kann derzeit nicht durch Neubautätigkeiten ausgeglichen werden. Daher erwartet die GSW weiterhin Mietsteigerungen und rückläufige Leerstandsquoten in Berlin.

Vor diesem Hintergrund blickt das Unternehmen optimistisch in die Zukunft und erwartet tendenziell steigende Mieteinnahmen für den eigenen Immobilienbestand, die sich positiv auf das Vermietungsergebnis der Gesellschaft auswirken. Auch für die Folgejahre rechnet die Gesellschaft mit weiter ansteigenden Bestands- und Neuvermietungsmieten in den GSW-Objekten bei gleichzeitig rückläufigen Leerstandsquoten.

Bewertungsergebnis

Sofern sich der gegenwärtige Trend zur Verknappung des Wohnraums und damit steigenden Mieten sowie sinkenden Leerständen in den nächsten Jahren fortsetzt, erwartet der Vorstand weitere positive Auswirkungen auf die Bewertung der Immobilien. Ziel des Konzerns ist es, ein positives Bewertungsergebnis durch gezielte Modernisierungs- und Marketingmaßnahmen zu unterstützen.

Zinsergebnis

In den kommenden Jahren stehen lediglich geringe Darlehensvolumen zur Refinanzierung und Prolongation an. Mehr als 99 % des Kreditbestandes sind für 2013 durch Festzinsvereinbarungen oder Zinsderivate mit einem Nominalzins von deutlich unter 4 % abgesichert. Durch die Emission einer Wandelanleihe hat die GSW sich zudem eine langfristige Finanzierung mit günstiger Verzinsung gesichert. Ankaufsfinanzierungen können zu Veränderungen führen. Die Finanzierungsstruktur wird jedoch auch zukünftig an die Marktgegebenheiten angepasst, um Chancen und Risiken hinsichtlich eines optimierten Finanzergebnisses zu erkennen und zu nutzen.

Akquisitionen

Weitere Wachstumsimpulse und Ergebnissteigerungen erwartet der Vorstand aus dem Ankauf zusätzlicher Immobilienbestände.

Auf Grundlage dieser Faktoren und unter Berücksichtigung des nach der erfolgten Refinanzierung für die kommenden Jahre gesicherten Zinsniveaus rechnet der Vorstand sowohl für 2013 als auch 2014 mit positiven Konzernjahresergebnissen.

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

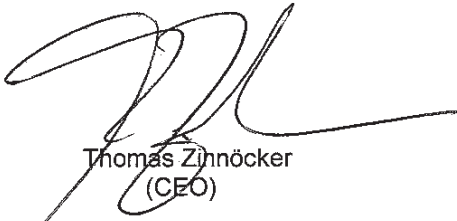
Die Angaben nach § 289a HGB werden im Rahmen des Corporate Governance-Berichtes auch auf unserer Internetseite www.gsw.de veröffentlicht.

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, 18. März 2013


GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Thomas Zinnöcker
(CEO)



Jörg Schwagenscheidt
(COO)



Andreas Segal
(CFO)

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

GSW Immobilien AG, Berlin
 Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	EUR		TEUR		EUR		TEUR		PASSIVA	
	Stand am 31.12.2012	Bilanz nach Abwertung Stand am 01.07.2012	Stand am 31.12.2012	Bilanz nach Abwertung Stand am 01.07.2012	Stand am 31.12.2012	Bilanz nach Abwertung Stand am 01.07.2012	Stand am 31.12.2012	Bilanz nach Abwertung Stand am 01.07.2012	Stand am 31.12.2012	Stand am 31.12.2012
A. ANLAGENVERMÖGEN										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	202.682,00	395	395	395	50.556.314,00 *	41.053	41.053	41.053	41.053	41.053
2. Geleistete Anzahlungen	47.230,42				316.522.680,77	124.084	124.084	124.084	124.084	124.084
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.755.945,91,31	2.041.761	515.699	515.699	6.229.594,77	6.229	6.229	6.229	6.229	6.229
2. Grundstücke mit Geschäftsbau- und anderen Bauten	9.476.239,35	9.813	9.813	9.813	607.585.632,86	652.968	652.968	652.968	652.968	652.968
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.532.239,65	5.622	5.622	5.622						
4. Grundstücke mit Erbbauerechten und ähnlichen Rechten Dritter	7.238.608,77	17.017	17.017	17.017						
5. Bauten auf fremden Grundstücken	78.378,51	0	0	0						
6. Anlagen für den Eigenverbrauch	105.009,89	100	100	100						
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.978,47	0	0	0						
8. Andereinbauten										
9. Geleistete Anzahlungen	192.489.633,78	0	0	0	980.864.272,10	824.334	824.334	824.334	824.334	824.334
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	193.764.171,49	160.354	590.234	590.234	1.808.942,00	1.838	1.838	1.838	1.838	1.838
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	127.809.471,25	74.394	87.509	87.509	80.600,00	81	81	81	81	81
3. Beteiligungen	5.823.419,62	5.991	5.991	5.991	44.441.794,12	59.959	59.959	59.959	59.959	59.959
4. Sonstige Ausleihungen	992.114,05	1.035	1.035	1.035						
	2.546.153.988,26	2.316.515	1.193.188	1.193.188						
B. UMLAUFVERMÖGEN										
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorteile										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.362.757,37	3.724	3.724	3.724	1.409.644.397,99	1.378.624	1.378.624	1.378.624	1.378.624	1.378.624
2. Baurechtverbindlichkeiten					1.001.167,42	1.238	1.238	1.238	1.238	1.238
3. Umlaufvermögen	10.036.276,09	98.097	33.674	33.674	103.586.754,83	101.157	101.157	101.157	101.157	101.157
4. Geleistete Anzahlungen	42.250,44	64	64	64	4.891.626,70	4.914	4.914	4.914	4.914	4.914
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände										
1. Forderungen aus Vermietung	2.919.997,17	3.148	1.341	1.341	3.164.088,48	5.103	5.103	5.103	5.103	5.103
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.017.679,11	2.172	1.906	1.906	96.455.157,20	96.243	96.243	96.243	96.243	96.243
davon gegen verbundene Unternehmen										
3. Forderungen aus Beteiligungstätigkeit										
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.039.542,07	5	5	5	18.813,07	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	488.900.258,89	18.369	881	881	15.706.977,76	4.875	4.875	4.875	4.875	4.875
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	28.138,10									
7. Sonstige Vermögensgegenstände	15.869.629,14	12.025	4.843	4.843						
III. Wertpapiere										
IV. Flüssige Mittel und Bausparvermögen										
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten										
davon Treuhandguthaben										
	12.021.960,69	34.723	23.910	23.910	1.808.364.173,45	1.833	1.833	1.833	1.833	1.833
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPosten										
Anderer Rechnungsgangzuzugsposten	326.196,00	237	237	237	8.065.845,56	15.833	15.833	15.833	15.833	15.833
	2.841.736.035,53	2.490.199	1.362.668	1.362.668						

* Bedingtes Kapital zum 31.12.2012 im Höhe von 7,5 Mio. € (im Vorjahr 0 €)

GSW Immobilien AG, Berlin
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012		2011
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	272.825.445,01		96.323
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	22.391.785,66		18.607
c) aus Betreuungstätigkeit	9.538,99		75
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>789.073,55</u>	296.015.843,21	848
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.550.255,39	104
3. Sonstige betriebliche Erträge		25.765.111,07	55.365
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	162.524.528,86		61.357
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.118.586,30		11.128
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.407.918,42</u>	177.051.033,58	1.075
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	18.834.363,08		17.692
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.677.078,58		3.711
davon für Altersversorgung	EUR 2.284.756,45		
(2011 EUR 2.161.874,45)		<u>22.511.441,66</u>	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		41.540.739,25	17.881
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		36.905.231,56	30.475
8. Erträge aus Beteiligungen		1.248.090,03	26.855
davon aus verbundenen Unternehmen	EUR 1.248.090,03		
(2011 EUR 26.760.110,75)			
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		27.106.848,05	15.693
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.793.286,71	1.130
davon aus verbundenen Unternehmen	EUR 2.787.740,30		
(2011 EUR 1.123.665,50)			
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.097.526,86	3.551
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		191.518,04	92
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		61.357,27	145
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		76.320.198,33	35.990
davon aus verbundenen Unternehmen	EUR 4.553.015,26		
(2011 EUR 12.266.064,04)			
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>6.995.441,63</u>	39.005
16. außerordentliche Erträge		526.305.448,24	-
17. außerordentliche Aufwendungen		6.916.043,88	-
18. außerordentliches Ergebnis		<u>519.389.404,36</u>	-
19. Sonstige Steuern		-10.817,13	40
20. Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag		526.395.663,12	38.965
21. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-632,20	1
22. Jahresüberschuss		<u>526.396.295,32</u>	38.966
23. Gewinnvortrag		126.663.020,14	87.697
24. Ausschüttungen an Gesellschafter		45.473.682,60	-
25. Bilanzgewinn		<u>607.585.632,86</u>	126.663

Anhang

zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr

vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012

der GSW Immobilien AG, Berlin

Inhaltsverzeichnis

- (1) Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Einzelabschlusses
- (2) Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
 - (a) Immaterielle Vermögenswerte
 - (b) Sachanlagen
 - (c) Finanzanlagen
 - (d) Umlaufvermögen
 - (e) Eigenkapital
 - (f) Rückstellungen
 - (g) Verbindlichkeiten
 - (h) Rechnungsabgrenzungsposten
 - (i) Latente Steuern
- (3) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz
 - (a) Anlagevermögen
 - (b) Sonstige Aktiva
 - (c) Derivate
 - (d) Eigenkapital
 - (e) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
 - (f) Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten
 - (g) Passive Rechnungsabgrenzungsposten
 - (h) Latente Steuern
- (4) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung
- (5) Beteiligungsliste
- (6) Konzernzugehörigkeit
- (7) Nahestehende Unternehmen und personen
- (8) Sonstige, vor allem rechtsformspezifische pflichtangaben
 - (a) Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen
 - (b) nicht in der bilanz erscheinende Geschäfte, sonstige finanzielle verpflichtungen
 - (c) Gesamthonorar des Abschlussprüfers
 - (d) Anzahl der Beschäftigten
 - (e) Mitteilungspflichten gemäß §20 AktG
 - (f) Gesamtbezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrats sowie ehemaliger Geschäftsführer
 - (g) Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates
 - (h) Ergebnisverwendung

- (9) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- (10) Entsprechenserklärung nach §161 AktG

(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.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2012 ist aus der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG die einzige Kommanditistin, die GSW Immobilien Beteiligungs GmbH ausgeschieden. Die GSW Immobilien AG als Komplementärin führt das auf sie gemäß §§ 161 Abs. 2, 105 Abs. 3 HGB i. V. m. § 738 Abs. 1 Satz 1 BGB durch Anwachsung in Gesamtrechtsnachfolge übergegangene Handelsgeschäft der Gesellschaft mit allen Aktiven und Passiven ohne Liquidation unter eigener Firma fort. Des weiteren ist die GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG durch Austrittsbeschluss der Komplementärin mit allen Aktiven und Passiven mit Ablauf des 30. April 2012 auf die GSW Immobilien AG angewachsen.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Vergleichbarkeit des Geschäftsjahres mit den Vorjahreszahlen nur eingeschränkt möglich.

Die in der Bilanz ausgewiesene Bilanz nach Anwachsung zeigen die Werte die sich unmittelbar nach der Anwachsung der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG zum 1. Januar 2012 ergeben.

(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.

Entgeltlich erworbene 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 bewertet, die sich durch planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer vermindern.

Die Sachanlagen der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG und der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligung KG sind mit den Zeitwerten angewachsen.

In Anlehnung an das Steuerrecht bzw. auf Basis von Ertragswertgutachten liegt bei Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten die Nutzungsdauer zwischen 25 und 71 Jahren.

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.

Bei den übrigen Gegenständen des Sachanlagevermögens liegen die Abschreibungszeiträume zwischen 4 und 10 Jahren.

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 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 10,8 Mio. € an die Landesbank Berlin bzw. Deutsche Pfandbriefbank verpfändet und unter der Position Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

(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 der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG und der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungen KG sind mit den Zeitwerten angewachsen.

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 vor 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 Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sind aus dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) ersichtlich.

Die Anwachsung der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG sowie der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG erfolgte unter Berücksichtigung des allgemeinen Anschaffungskostenprinzips, d.h. der Zeitwert der untergehenden Beteiligung wird als Anschaffungskosten für das zugehende Vermögen verwendet.

Die Sachanlagen erhöhten sich um insgesamt 1.669,5 Mio € davon entfielen auf die Anwachsung 1.550,5 Mio. €. Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen beliefen sich dabei auf 37,7 Mio. €. Durch dauerhafte Wertminderungen wurden zudem 3,6 Mio. € außerplanmäßig abgeschrieben. Weiterhin ergaben sich Abgänge aus Immobilienveräußerungen zu Buchwerten von 9,6 Mio. € Gleichzeitig ergaben sich Wertaufholungen von 9,6 Mio. €. Aus der Anwachsung der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG erhöhte sich das Sachanlagevermögen um 15,7 Mio. €.

Dem steht ein Rückgang der Finanzanlagen um 316,4 Mio. € gegenüber. Dieser resultiert im Wesentlichen aus der Anwachsung zweier Gesellschaften sowie dem Erwerb einer direkten Beteiligung an der GSW Corona GmbH, Berlin. Die GSW Corona GmbH ist Eigentümerin eines Liegenschaftsportfolios mit rund 4.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin. Der rechtliche Übergang der Beteiligungen erfolgte zum 31. Dezember 2012. Die Anschaffungskosten dieser erworbenen Beteiligungen betragen insgesamt 32,2 Mio €.

Der Abgang der Anteile an verbundenen Unternehmen betrifft die GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin (Wirtschaftlicher Übergang 1. Oktober 2012). Der Buchwertabgang dieser Beteiligungen beträgt insgesamt rd. 0,1 Mio. €.

Auf den Wertansatz der Finanzanlagen sind im Geschäftsjahr 2012 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,2 Mio. € erfasst worden.

(b) SONSTIGE AKTIVA

Die Position Unfertige Leistungen enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

<i>TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Vermietung	109,5	53,6
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	5,9	121,8

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen im Wesentlichen aus Liquiditätshilfen im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Portfolios (18,3 Mio. €), Forderungen aus

Ergebnisabführungsverträgen sowie Gewinnvereinnahmungen (26,6 Mio. €) sowie aus laufender Leistungsverrechnung.

(c) DERIVATE

Von der Gesellschaft wurden derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen. Es handelt sich um insgesamt neun derivative Finanzinstrumente, welche ohne Zahlung einer Prämie abgeschlossen wurden.

Die GSW Immobilien AG hat das Wahlrecht zur Bildung von Bewertungseinheiten nach § 254 HGB 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 -52. Aufgrund eines Verpflichtungsüberschusses erfolgt die Bildung einer Drohverlustrückstellung. Für den Swap, der sich nicht in einer Bewertungseinheit ist, ergeben sich folgende Angaben:

Art	Anzahl	Beizulegender Zeitwert (TEUR)	Buchwert (TEUR)	Bilanzposten	Bewertungsmethode
Zinsswap	1	-52	-52	Sonstige Rückstellungen	Clean price

Die Voraussetzungen des § 254 HGB zur Bildung einer Bewertungseinheit mit dem Grundgeschäft sind für folgende Sicherungsinstrumente erfüllt (§285 Nr. 23 HGB):

Grundgeschäft	Sicherungsinstrument	Anzahl	Nominalvolumen Grund- / Sicherungsgeschäft (in € Mio.)	Abgesichertes Risiko	Art der Bewertungseinheit	Methode der Effektivitätsmessung
Darlehen	Zinsswap	7	659	Zinsrisiko	Micro-Hedge	Dollar-Offset-Methode / Critical-Terms-Match
Hochwahrscheinliche Transaktion	Forward-Swap	1	188	Zinsrisiko	Micro-Hedge	Dollar-Offset-Methode

Die GSW hat zum 30. März 2012 zwei bestehende Swapvereinbarungen vorzeitig gekündigt. Für einen weiteren Zinsswap endete die Laufzeit der Swapvereinbarung.

Des Weiteren hat die GSW zum 26. September 2012 eine Forwardswapvereinbarung mit einer Laufzeit von 6 Jahren abgeschlossen. Der Zinsswap beginnt am 31. Januar 2015. Der Swap wird als Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB bilanziert. Die Forwardswapvereinbarung dient der Sicherung des Zinsniveaus für eine hochwahrscheinliche künftige Darlehensaufnahme, die sich aus dem Finanzierungsbedarf der GSW begründet. Vor diesem Hintergrund ist die Transaktion als hochwahrscheinlich anzusehen.

Im Rahmen einer Anwachsung zu Zeitwerten sind gemäß IDW RSH HFA 35 bei Vorliegen einer Bewertungseinheit sowohl das abzusichernde Darlehen als auch das Derivat zum Zeitwert in der Bilanz anzusetzen. Für vier Derivate der angewachsenen Grundbesitz GmbH & Co. KG, die bisher aufgrund des Vorliegens einer Bewertungseinheit nicht bilanziert wurden, wurde die Bewertungseinheit aufgelöst und zum 1. Januar 2012 aufwandswirksam eine Rückstellung in Höhe von € 35,5 Mio. gebildet. Im Anschluss wurde wiederum eine Bewertungseinheit gebildet, so dass

Änderungen bei den Zeitwerten nicht bilanziell zu erfassen sind (Einfrierungsmethode). Gemäß IDW RS HFA 35 Tz. 72 ist die Drohverlustrückstellung während der Dauer der Bewertungseinheit ratiertlich aufzubrauchen. Hieraus ergibt sich für 2012 und für die Folgejahre ein negativer Ergebniseffekt. Der Effekt im Berichtsjahr beträgt € 7,2 Mio.

Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps wird mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode unter Berücksichtigung marktgerechter Zinsstrukturkurven bestimmt.

Bis zum Abschlussstichtag wurden durch die Mikro-Bewertungseinheiten negative Wert- bzw. Zahlungsstromänderungen in Höhe von € 30,2 Mio. vermieden. Die Zinsswaps haben Restlaufzeiten von 3 bis 109 Monaten. Bis zum jeweiligen Laufzeitende der Swaps ist ebenfalls mit keinen negativen Wert- und Zahlungsstromänderungen zu rechnen, die zeitgleich die Gewinn- und Verlustrechnung berühren.

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 mit Ausnahme des Forward-Swaps mittels der Critical-Terms-Match-Methode, da die Nominalbeträge, die Währungen, die Laufzeiten, die Basis der variablen Seite (EURIBOR), die Zinsanpassungstermine sowie die Termine der Zins- und Tilgungszahlungen für die Schuldtitel und die entsprechenden Zinsswaps identisch sind. Die retrospektive Beurteilung der Effektivität erfolgt 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. Für den Forward-Swap erfolgt sowohl die prospektive als auch die retrospektive Beurteilung der Effektivität mittels der Dollar-Offset-Methode. Die einzelnen Hedge-Beziehungen werden über die gesamte Sicherungsperiode als effektiv eingestuft.

(d) EIGENKAPITAL

Bewegungen des Eigenkapitals der GSW:

<i>TEUR</i>	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung
Gezeichnetes Kapital	50.526	41.053	9.473
Kapitalrücklage	316.523	124.084	192.439
Gewinnrücklage	6.229	6.229	0
Bilanzgewinn	607.586	126.663	480.923
Summe	980.864	298.029	682.835

Die Anzahl der per 31. Dezember 2012 ausgegebenen nennwertlosen Stückaktien belief sich auf 50,5 Mio. Stück (2011: 41,1 Mio. Stück). Auf jede Aktie entfällt rechnerisch ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von € 1. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht. Von der Gesellschaft werden keine eigenen Aktien gehalten.

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

Auf die neu ausgegebenen Aktien wurden Bareinlagen in Höhe von 21,30 EUR je Aktie (insgesamt 201,9 Mio. EUR) geleistet. Die Kapitalerhöhung wurde am 27. April 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Die Kapitalrücklage betrug zum 31. Dezember 2012 316,5 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2012 wurden die aus der Kapitalerhöhung erzielten Einnahmen in Höhe von 192,4 Mio. €, die über den rechnerischen Wert der emittierten Aktien hinausgehen (Agio), in die Kapitalrücklage nach § 272 Nr. 1 HGB eingestellt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung wurde ein neues genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2012) mit Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. Juni 2017 (einschließlich) das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 17.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 17.000.000,00 zu erhöhen.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung ermächtigt, bis zum 27. Juni 2017 (einschließlich) einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht oder eine Kombination dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 250.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte zum Bezug von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7.500.000,00 (Bedingtes Kapital 2012) zu gewähren.

Am 15.11.2012 hat die GSW eine unbesicherte, nicht nachrangige Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis November 2019 und einem Gesamtnennbetrag von 182,9 Mio. EUR emittiert. Die Wandelschuldverschreibungen sind in rund 5,1 Mio. neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der GSW wandelbar.

Die zum 31.12.2010 erstmalig ausgewiesenen anderen Gewinnrücklagen resultieren aus den Anpassungen an das BilMoG, wonach Rückstellungen erstmalig abzuzinsen 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 (607,6 Mio. €), setzt sich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 526,4 Mio. € und dem Gewinnvortrag in Höhe von 81,2 Mio. € zusammen.

Auf Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 wurde im Berichtszeitraum eine Dividende von 0,90 EUR pro Aktie (insgesamt 45,5 Mio. EUR) für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 ausgeschüttet.

(e) RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

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 in %	31.12.2012	31.12.2011
Rechnungszins Rentner gem. § 253 Abs. 2 S.2 HGB	5,04	5,14
Rententrends	2,00	2,00

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. Durch die Anwachsung zu Zeitwerten wird eine Drohverlustrückstellung für die Derivate in Höhe von 28,3 Mio. € ausgewiesen. Für von der GSW

initiierte Fonds bestehen Rückstellungen aus vertraglichen Verpflichtungen (im wesentlichen Mietgarantien und Bauleistungsverpflichtungen) in Höhe von € 1,1 Mio. Darüber hinaus enthalten sind Rückstellungen für Prozessrisiken (1,3 Mio. €) sowie für Tantiemen (3,9 Mio. €). Rückstellungen für ausstehende Rechnungen wurden mit 5,3 Mio. € gebildet.

Aus der Anwachsung der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 36,9 Mio. €.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen im Wesentlichen aus Darlehen in Höhe von 62,4 Mio. €, aus laufenden Liquiditätshilfen von 27,3 Mio. €, aus Zinsabgrenzungen für Intercompany-Verbindlichkeiten von 2,1 Mio. € sowie aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4,7 Mio. €. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich im Wesentlichen durch die Anwachsung der Beteiligungsgesellschaften um rd. 300 Mio. € verringert.

(g) PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Passive Rechnungsabgrenzungsposten entfallen mit 8,1 Mio. € auf die Abgrenzung einer Einmalvergütung aus einem Erbbaurechtsvertrag für von der GSW initiierte Fonds.

Durch die Anwachsung der GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG wurden gegenüber dieser abgegrenzte Erbbauzinsen in Höhe von 7,6 Mio. € aufgelöst.

(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 (unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen) mit 167,4 Mio. €, Miet-, Aufwendungs- und Zinszuschüsse in Höhe von 8,6 Mio. € und abgerechnete Umlagen für Betriebskosten von 96,8 Mio. €.

Im Geschäftsjahr wurden Erlöse von 22,4 Mio. € aus dem Verkauf von Grundstücken erzielt.

Der Posten sonstige betriebliche Erträge enthält u. a. periodenfremde Erträge in Höhe von 2,7 Mio. € aus der Auflösung von Rückstellungen. Erträge aus der Wertaufholung auf das Sachanlagevermögen von 9,5 Mio. € sind ebenfalls hier erfasst. Zudem werden hier Gewinne aus der Veräußerung des Beteiligungsanteils an der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin, von 5,7 Mio. € ausgewiesen.

Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. € ist unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Die Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen betragen TEUR 20 und werden unter der Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ gezeigt.

Aus der Anwachsung der beiden Gesellschaften entstanden im Geschäftsjahr 526,3 Mio. € ausserordentliche Erträge und 6,9 Mio. € ausserordentliche Aufwendungen.

(5) BETEILIGUNGSLISTE

Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 und Nr. 11a HGB der GSW Immobilien AG, Berlin, umfasst am 31. Dezember 2012 die folgenden Gesellschaften:

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital TEUR	Anteil am	Ergebnis TEUR
Tochtergesellschaften			
Facilita Berlin mbH, Berlin	980	100,0%	341
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	189	100,0%	0 ¹
GSW Aquisition 3 GmbH, Essen	75.456	100,0%	10.478 ^{1,5}
GSW Berliner Asset Invest GmbH & Co KG, Berlin	9	100,0%	-4
GSW Berliner Asset Invest Verwaltungs GmbH, Berlin	23	100,0%	-2
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	286	100,0%	-103
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	90.256	100,0%	0 ¹
GSW Immobilien Beteiligungs GmbH, Berlin	11	100,0%	-6
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	2.204	100,0%	-56
Wohnwert Versicherungsagentur GmbH, Berlin	26	100,0%	0 ¹
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	19	100,0%	-5
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	37	100,0%	3
GSW Corona GmbH, Berlin	-11.439	99,7%	-14.454
GSW Pegasus GmbH, Berlin	-15.662	99,7%	7.483 ^{1,5}
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	-530	99,6%	0 ¹
DCM GmbH & Co. Renditefonds 506 KG, München	32	99,0%	0 ⁴
DCM GmbH & Co. Renditefonds 507 KG, München	276	99,0%	0 ⁴
DCM GmbH & Co. Renditefonds 508 KG, München	84	99,0%	0 ⁴
DCM GmbH & Co. Renditefonds 510 KG, München	272	99,0%	0 ⁴
Zisa Grundstücksbeteiligung GmbH & Co. KG, Berlin	23	94,9%	-15
GSW Immobilien GmbH & Co Leonberger Ring KG, Berlin	406	94,0%	44 ²
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	-27.481	93,1%	1.293
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	4.361	50,0%	86 ³
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	25	49,0%	-4 ³
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	-7.569	44,4%	19
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	140	33,3%	57 ³

¹ Zwischen der GSW bzw. GSW Acquisition 3 und dem Tochterunternehmen besteht ein Ergebnisabführungsvertrag

² Die GSW Immobilien AG haftet als Komplementärin unbeschränkt

³ Werte von 2011

⁴ Werte von 2010

⁵ Aufgrund des negativen Ergebnisvortrages kein Ergebnis abzuführen

(6) KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

Die GSW Immobilien AG, Berlin, erstellt zum 31.12.2012 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 UND 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. Zweite Beteiligungs KG, Berlin,
- GSW Pegasus GmbH, Berlin,

wurden Garantieerklärungen über 148,1 Mio. € durch die GSW Immobilien AG abgegeben. Diese valutieren Ende 2012 mit 135,8 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 der Beteiligungs-KGs mit einem Kapital von 18,2 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. 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 31.12.2012 besteht eine Bürgschaft über 3,7 Mio. €. Darüber hinaus hat die GSW gegenüber den endfinanzierenden Banken in Höhe der jeweiligen Anteile von derzeit 44,4% 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 31.12.2012 im Wesentlichen aus dem Generalmietvertrag Kochstraße in Höhe von 7,0 Mio. € (davon kurzfristig 4,0 Mio. €) sowie aus dem Betreibervertrag für SAP R/3 in Höhe von 2,6 Mio. € (davon kurzfristig 0,9 Mio. €). Die GSW AG hat Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, aus denen jährliche Zahlungen von 0,1 Mio. € resultieren. Zum 31.12.2012 besteht ein Bestellobligo in Höhe von 2,2 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 2012 wurden Zahlungen in Höhe von 1,1 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 2012

3	Prokuristen
286	Angestellte
<hr/>	
289	Operativ tätige Mitarbeiter
27	Auszubildende und Studenten
6	Studentische Aushilfe und Praktikanten
<hr/>	
322	Mitarbeiter gesamt
<hr/>	

(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 bzw. 2012 folgende Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG zugegangen:

Meldepflichtiger	Datum der Mitteilung	Datum der Veränderung	Art	Melde-schwelle	Stimmrechtsanteil		Zurechnung der Stimmrechte
					in %	absolut	
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd, Singapur, Singapur	21.04.2011	15.04.2011	Überschreitung	5%	6,19%	2.542.281	
Regierung der Republik Singapur, Singapur, Singapur	14.09.2011	15.04.2011	Überschreitung	5%	6,19%	2.542.281	Regierung der Republik Singapur, Singapur nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 sowie 5,71% nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2
AXA S.A., Paris, Frankreich	20.10.2011	17.10.2011	Überschreitung	3%	3,12%	1.281.543	AXA S.A. nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG
F&C Asset Management plc, Edinburgh, Schottland, Großbritannien	17.01.2012	12.01.2012	Überschreitung	3%	3,24%	1.329.407	F&C Asset Management plc, Edinburgh, Schottland, Großbritannien (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)
F&C Asset Management plc, Edinburgh, Schottland, Großbritannien	20.02.2012	16.02.2012	Unterschreitung	3%	2,95%	1.209.489	F&C Asset Management plc, Edinburgh, Schottland, Großbritannien (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)
Lekum Holding B.V., Baarn, Niederlande	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Lekum Holding B.V., Baarn, Niederlande (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG)
Cerberus Global Investments B.V., Baarn, Niederlande	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus Global Investments B.V., Baarn, Niederlande (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Sublime Investments S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Sublime Investments S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus Series Two Holdings, L.L.C., Wilmington, Delaware, U.S.A.	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus Series Two Holdings, L.L.C., Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus Series Three Holdings, L.L.C., Wilmington, Delaware, U.S.A.	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus Series Three Holdings, L.L.C., Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus America Series One	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus America Series One Holdings, L.L.C.,

Holdings, L.L.C., Wilmington, Delaware, U.S.A.				10%			Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus America Series Two Holdings, L.L.C., Wilmington, Delaware, U.S.A.	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus America Series Two Holdings, L.L.C., Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus Institutional Real Estate Series One Holdings, L.L.C., Dover, Delaware, U.S.A.	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus Institutional Real Estate Series One Holdings, L.L.C., Dover, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus International, Ltd., Freeport GBI, Die Bahamas	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus International, Ltd., Freeport GBI, Die Bahamas (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus Partners, L.P., Wilmington, Delaware, U.S.A.	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus Partners, L.P., Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus Institutional Partners, L.P., Wilmington, Delaware, U.S.A.	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus Institutional Partners, L.P., Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus Institutional Partners (America), L.P., Wilmington, Delaware, U.S.A.	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus Institutional Partners (America), L.P., Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus Institutional Real Estate Partners, L.P., Dover, Delaware, U.S.A.	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus Institutional Real Estate Partners, L.P., Dover, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus Associates, L.L.C., Wilmington, Delaware, U.S.A.	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus Associates, L.L.C., Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus Institutional Associates, L.L.C., Wilmington, Delaware, U.S.A.	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus Institutional Associates, L.L.C., Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus Institutional Associates (America), L.L.C., Wilmington, Delaware, U.S.A.	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus Institutional Associates (America), L.L.C., Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus Real Estate GP, L.L.C., Dover, Delaware, U.S.A.	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Cerberus Real Estate GP, L.L.C., Dover, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Stephen Feinberg, U.S.A.	18.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	3%, 5%, 10%	0,43%	176.593	Stephen Feinberg, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Cerberus Global Investments B.V. (Baarn, Niederlande)		17.01.2012	Unterschreitung	10%, 5%, 3%	0,43%	176.593	Cerberus Global Investments B.V. (Baarn, Niederlande) (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG.)
The Goldman Sachs Group, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	20.01.2012	16.01.2012	Unterschreitung	10%, 5%, 3%	0,43%	176.593	The Goldman Sachs Group, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A. (Davon sind ihr 0,01% (5.001 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 und 0,42% (171.592 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.)
W2001 Capitol B.V., Amsterdam, Niederlande	31.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	5%, 3%	0,42%	173.462	W2001 Capitol B.V., Amsterdam, Niederlande (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG)
Whitehall Street Global Real Estate Limited Partnership 2001, New York, U.S.A.	31.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	5%, 3%	0,42%	173.462	Whitehall Street Global Real Estate Limited Partnership 2001, New York, U.S.A. (Davon sind ihr 0,01% (4.911 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 und 0,41% (168.551 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.)
WH Advisers, L.L.C. 2001, New York, U.S.A.	31.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	5%, 3%	0,42%	173.462	WH Advisers, L.L.C. 2001, New York, U.S.A. (Davon sind ihr 0,01% (4.911 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 und 0,41% (168.551 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.)
The Goldman Sachs Group, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	31.01.2012	17.01.2012	Unterschreitung	5%, 3%	1,10%	450.055	Goldman Sachs Group, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A. (Davon sind ihr 0,68% (278.463 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 und 0,42% (171.592 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.)
Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Hamburg, Deutschland	04.05.2012	27.04.2012	Überschreitung	3%, 5%	6,25%	3.157.894	
Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Hamburg, Deutschland	04.05.2012	03.05.2012	Unterschreitung	3%, 5%	0,00%	0	
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland	04.05.2012	27.04.2012	Überschreitung	3%, 5%	8,19%	4.136.214	
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland	04.05.2012	03.05.2012	Unterschreitung	3%, 5%	0,00%	0	

BlackRock Financial Management, Inc., New York, U.S.A.	12.06.2012	06.06.2012	Überschreitung	3%	3,03%	1.531.811	BlackRock Financial Management, Inc., New York, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)
BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	12.06.2012	06.06.2012	Überschreitung	3%	3,03%	1.531.811	BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)
BlackRock, Inc., New York, U.S.A.	12.06.2012	06.06.2012	Überschreitung	3%	3,05%	1.542.018	BlackRock, Inc., New York, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)
Merrill Lynch Europe Plc, London, UK	28.06.2012	03.05.2012	Unterschreitung	3%, 5%	0,05%	24.525	Merrill Lynch EUROPE Plc, London, UK (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Merrill Lynch Europe Intermediate Holdings, London, UK	28.06.2012	03.05.2012	Unterschreitung	3%, 5%	0,05%	24.525	Merrill Lynch Europe Intermediate Holdings, London, UK (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Merrill Lynch & Co., Wilmington, Delaware, U.S.A.	28.06.2012	03.05.2012	Unterschreitung	3%, 5%	0,06%	32.792	Merrill Lynch & Co., Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Bank of America Corporation, Charlotte, NC, U.S.A.	28.06.2012	03.05.2012	Unterschreitung	3%, 5%	0,06%	32.792	Bank of America Corporation, Charlotte, NC, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
ML UK Capital Holdings, London, UK	28.06.2012	03.05.2012	Unterschreitung	3%, 5%	0,05%	24.525	ML UK Capital Holdings, London, UK (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Merrill Lynch International, London, UK	28.06.2012	03.05.2012	Unterschreitung	3%, 5%	0,05%	24.525	
Merrill Lynch International Incorporated, Wilmington, Delaware, U.S.A.	28.06.2012	03.05.2012	Unterschreitung	3%, 5%	0,05%	24.525	Merrill Lynch International Incorporated, Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Merrill Lynch International Holdings Inc, Wilmington, Delaware, U.S.A.	28.06.2012	03.05.2012	Unterschreitung	3%, 5%	0,05%	24.525	Merrill Lynch International Holdings Inc, Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Merrill Lynch Holdings Ltd, London, UK	28.06.2012	03.05.2012	Unterschreitung	3%, 5%	0,05%	24.525	Merrill Lynch Holdings Ltd, London, UK (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Merrill Lynch Europe Plc, London, UK	28.06.2012	27.04.2012	Überschreitung	3%, 5%	6,28%	3.173.287	Merrill Lynch EUROPE Plc, London, UK (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Merrill Lynch Europe Intermediate Holdings, London, UK	28.06.2012	27.04.2012	Überschreitung	3%, 5%	6,28%	3.173.287	Merrill Lynch Europe Intermediate Holdings, London, UK (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Merrill Lynch & Co., Wilmington, Delaware, U.S.A.	28.06.2012	27.04.2012	Überschreitung	3%, 5%	6,30%	3.181.554	Merrill Lynch & Co., Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Bank of America Corporation, Charlotte, NC, U.S.A.	28.06.2012	27.04.2012	Überschreitung	3%, 5%	6,30%	3.181.554	Bank of America Corporation, Charlotte, NC, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
ML UK Capital Holdings, London, UK	28.06.2012	27.04.2012	Überschreitung	3%, 5%	6,28%	3.173.287	ML UK Capital Holdings, London, UK (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Merrill Lynch International, London, UK	28.06.2012	27.04.2012	Überschreitung	3%, 5%	6,28%	3.173.287	
Merrill Lynch International Incorporated, Wilmington, Delaware, U.S.A.	28.06.2012	27.04.2012	Überschreitung	3%, 5%	6,28%	3.173.287	Merrill Lynch International Incorporated, Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Merrill Lynch International Holdings Inc, Wilmington, Delaware, U.S.A.	28.06.2012	27.04.2012	Überschreitung	3%, 5%	6,28%	3.173.287	Merrill Lynch International Holdings Inc, Wilmington, Delaware, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Merrill Lynch Holdings Ltd, London, UK	28.06.2012	27.04.2012	Überschreitung	3%, 5%	6,28%	3.173.287	Merrill Lynch Holdings Ltd, London, UK (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
SEB AG, Frankfurt, Deutschland	27.06.2012	26.06.2012	Überschreitung	3%	4,61%	2.327.581	
SEB AG, Frankfurt, Deutschland	05.07.2012	03.07.2012	Unterschreitung	3%	0,00%	0	
Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Stockholm, Schweden	28.06.2012	26.06.2012	Überschreitung	3%	4,61%	2.330.040	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Stockholm, Schweden (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG)
Bankhaus Lampe KG, Bielefeld, Deutschland	02.07.2012	27.06.2012	Überschreitung	3%, 5%	7,62%	3.850.000	
Bankhaus Lampe KG, Bielefeld, Deutschland	02.07.2012	28.06.2012	Unterschreitung	5%	3,61%	1.824.998	
Bankhaus Lampe KG, Bielefeld, Deutschland	02.07.2012	29.06.2012	Überschreitung	5%	5,12%	2.585.998	
Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Stockholm, Schweden	05.07.2012	03.07.2012	Unterschreitung	3%	0,01%	2.459	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Stockholm, Schweden (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)
Bankhaus Lampe KG, Bielefeld, Deutschland	06.07.2012	04.07.2012	Unterschreitung	5%	3,73%	1.885.998	
Bankhaus Lampe KG, Bielefeld, Deutschland	11.07.2012	05.07.2012	Unterschreitung	3%	0,10%	50.000	
Thames River Capital LLP, London, Großbritannien	12.07.2012	16.02.2012	Unterschreitung	3%	2,85%	1.170.946	Thames River Capital LLP, London, Großbritannien (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)
Wellington Management Company, LLP, Boston, Massachusetts, U.S.A.	03.06.2012	30.07.2012	Überschreitung	3%	3,06%	1.546.229	Wellington Management Company, LLP, Boston, Massachusetts, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)
Sun Life Financial Inc., Toronto, ON, Canada	06.09.2012	04.09.2012	Überschreitung	10%	10,04%	5.072.682	Sun Life Financial Inc., Toronto, ON, Canada (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)
Sun Life Global Investments Inc., Toronto, ON, Canada	06.09.2012	04.09.2012	Überschreitung	10%	10,04%	5.072.682	Sun Life Global Investments Inc., Toronto, ON, Canada (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)
Sun Life Assurance Company of Canada - U.S. Operations Holdings, Inc., Wellesley Hills, MA, U.S.A.	06.09.2012	04.09.2012	Überschreitung	10%	10,04%	5.072.682	Sun Life Assurance Company of Canada - U.S. Operations Holdings, Inc., Wellesley Hills, MA, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)

MA, U.S.A.							mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)
Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc., Wellesley Hills, MA, U.S.A.	06.09.2012	04.09.2012	Überschreitung	10%	10,04%	5.072.682	Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc., Wellesley Hills, MA, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)
Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC, Wellesley Hills, MA, U.S.A.	06.09.2012	04.09.2012	Überschreitung	10%	10,04%	5.072.682	Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC, Wellesley Hills, MA, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)
Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc., Boston, MA, U.S.A.	06.09.2012	04.09.2012	Überschreitung	10%	10,04%	5.072.682	Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc., Boston, MA, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)
Massachusetts Financial Services Company (MFS), Boston, MA, U.S.A.	06.09.2012	04.09.2012	Überschreitung	10%	10,04%	5.072.682	Massachusetts Financial Services Company (MFS), Boston, MA, U.S.A. (Davon sind ihr 7,97% (4.028.375 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 und 2,07% (1.044.307 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.)
Wellington Management Company, LLP, Boston, Massachusetts, U.S.A.	10.10.2012	08.12.2012	Unterschreitung	3%	2,96%	1.497.459	Wellington Management Company, LLP, Boston, Massachusetts, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)
Stichting PGGM Depository, Zeist, Niederlande	12.10.2012	08.12.2012	Unterschreitung	3%	2,98%	1.506.102	
PGGM Coöperatie U.A., Zeist, Niederlande	12.10.2012	08.12.2012	Unterschreitung	3%	2,98%	1.506.102	PGGM Coöperatie U.A., Zeist, Niederlande (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)
PGGM N.V., Zeist, Niederlande	12.10.2012	08.12.2012	Unterschreitung	3%	2,98%	1.506.102	PGGM N.V., Zeist, Niederlande (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)
PGGM Fondsenbeheer B.V., Zeist, Niederlande	12.10.2012	08.12.2012	Unterschreitung	3%	2,98%	1.506.102	PGGM Fondsenbeheer B.V., Zeist, Niederlande (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)
MFS International Value Fund, Boston, Massachusetts, U.S.A.	29.10.2012	26.10.2012	Überschreitung	3%	3,04%	1.535.806	MFS International Value Fund, Boston, Massachusetts, U.S.A.
CBRE Clarion Securities, LLL, Radnor, U.S.A.	07.11.2012	02.11.2012	Unterschreitung	5%	4,92%	2.484.113	CBRE Clarion Securities, LLC, Radnor, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)
Credit Suisse Group AG, Zürich, Schweiz	27.11.2012	21.11.2012	Überschreitung	3%	4,53%	2.288.157	Credit Suisse Group AG, Zürich, Schweiz (davon sind ihr 0,68% (343.553 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG und 3,85% (1.944.604 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.)
Credit Suisse AG, Zürich, Schweiz	27.11.2012	21.11.2012	Überschreitung	3%	4,53%	2.288.157	Credit Suisse AG, Zürich, Schweiz (davon sind ihr 0,68% (343.553 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG und 3,85% (1.944.604 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.)
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., Sao Paulo, Brasilien	27.11.2012	21.11.2012	Überschreitung	3%	3,79%	1.916.394	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., Sao Paulo, Brasilien (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Credit Suisse Hedging-Griffo Investimentos S.A., Sao Paulo, Brasilien	27.11.2012	21.11.2012	Überschreitung	3%	3,79%	1.916.394	Credit Suisse Hedging-Griffo Investimentos S.A., Sao Paulo, Brasilien (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Credit Suisse Hedging-Griffo Servicos Internacionais S.A., Sao Paulo, Brasilien	27.11.2012	21.11.2012	Überschreitung	3%	3,79%	1.916.394	Credit Suisse Hedging-Griffo Servicos Internacionais S.A., Sao Paulo, Brasilien (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., Sao Paulo, Brasilien	18.02.2013	14.02.2013	Unterschreitung	3%	2,91%	1.468.863	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., Sao Paulo, Brasilien (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Credit Suisse Hedging-Griffo Investimentos S.A., Sao Paulo, Brasilien	18.02.2013	14.02.2013	Unterschreitung	3%	2,91%	1.468.863	Credit Suisse Hedging-Griffo Investimentos S.A., Sao Paulo, Brasilien (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
Credit Suisse Hedging-Griffo Servicos Internacionais S.A., Sao Paulo, Brasilien	18.02.2013	14.02.2013	Unterschreitung	3%	2,91%	1.468.863	Credit Suisse Hedging-Griffo Servicos Internacionais S.A., Sao Paulo, Brasilien (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG)
BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, U.S.A.	25.02.2013	20.02.2013	Überschreitung	3%	3,01%	1.519.184	BlackRock, Advisors Holdings Inc., New York, U.S.A. (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)
AXA S.A. Paris, Frankreich	27.02.2013	22.02.2013	Unterschreitung	3%	1,80%	911.491	AXA S.A., Paris, Frankreich (gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 WpHG)

(f) GESAMTBZÜGE DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATS SOWIE EHEMALIGER GESCHÄFTSFÜHRER

Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene sind zum 31.12.2012 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 2,7 Mio. €. Davon entfallen 1,3 Mio. € auf die fixe Vergütung, die in 2012 gezahlt wurde. Der in 2012 erworbene Anspruch auf eine kurzfristige erfolgsabhängige Vergütung von 0,7 Mio. € wird in 2013 ausgezahlt.

Vorstandsmitglied	Grundvergütung TEUR brutto	Jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung (Short Term Incentive) TEUR brutto	Erfolgsabhängige Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)	Nebenleistungen TEUR brutto	Gesamt TEUR brutto
Thomas Zinnöcker (Vorstandsvorsitzender)	490	258	258	22	1.028
Jörg Schwagenscheidt	395	208	208	20	831
Andreas Segal	395	208	208	12	823
Gesamt	1.280	674	674	54	2.682

Weiterhin ist eine Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung in Höhe von 0,7 Mio. € im Geschäftsjahr erworben worden. Die erfolgsbezogene variable Vergütung für das Jahr 2011 von 0,7 Mio. € wurde in 2012 ausgezahlt.

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.

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat betragen in 2012 T€ 299 und setzten sich wie folgt zusammen:

Name des Aufsichtsratsmitglieds		Vergütung TEUR (netto)	Vergütung TEUR (netto)
		2012	2011
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)	Vorsitzender des Präsidiums, Vorsitzender des Nominierungsausschusses Mitglied des Prüfungsausschusses (ab 01.04.2012)	96,2	65,0
Dr. Jochen Scharpe (stellvertretender Vorsitzender)	Vorsitzender des Prüfungsausschusses, Mitglied des Präsidiums, Mitglied des Nominierungsausschusses	68,4	52,5
Claus Wissner	Mitglied des Präsidiums (ab 01.04.2012), Mitglied des Nominierungsausschusses (ab 01.04.2012)	39,8	30,0
Dr. Reinhard Baumgarten	Mitglied des Prüfungsausschusses (ab 01.04.2012)	39,5	30,0
Veronique Frede		35,1	30,0
Gisela von der Aue (ab 28. Juni 2012)		20,4	0
Geert-Jan Schipper (bis 31.03.2012)	Mitglied des Prüfungsausschusses (bis 31.03.2012)	0 (Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)	0 (Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)

Thomas Wiegand (bis 31.03.2012)	Mitglied des Präsidiums (bis 31.03.2012), Mitglied des Nominierungsausschusses (bis 31.03.2012)	0 (Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)	0 (Verzicht auf Aufsichtsratsvergütung)
---------------------------------	---	--	--

(g) MITGLIEDER DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES

Der Vorstand der GSW AG setzt sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt zusammen:

Name		Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG
Thomas Zinnöcker	Diplom-Kaufmann	taskforce - Management on Demand GmbH (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Jörg Schwagenscheidt	Immobilienökonom	keine
Andreas Segal	Rechtsanwalt	keine

Der Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG setzt sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt zusammen:

Name		Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG
Dr. Eckart John von Freyend	Vorsitzender des Aufsichtsrats Unternehmensberater, Bonn	<u>Mitgliedschaften in Aufsichtsräten:</u> Hamborner REIT AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Hahn Immobilien-Beteiligungs AG (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats), EUREF AG (Mitglied des Aufsichtsrats), VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG (Mitglied des Aufsichtsrats), Investmentaktiengesellschaft für langfristige Investoren TGV (Mitglied des Aufsichtsrats), AVECO Holding AG (Mitglied des Aufsichtsrats), <u>vergleichbare Mandate:</u> FMS Wertmanagement AöR (Mitglied des Verwaltungsrats), Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Mitglied des Verwaltungsrats)
Dr. Jochen Scharpe	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München	LEG Immobilien AG LEG NRW GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) LEG Wohnen NRW GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) FFIRE AG (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Gisela von der Aue	Justizsenatorin des Landes Berlin a.D., Berlin Mitglied im Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG seit Juni 2012	keine
Dr. Reinhard Baumgarten	Senatsdirigent Senatsverwaltung für Finanzen des Landes Berlin a.D.	BCIA GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) BEHALA Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats, bis Herbst 2012)
Veronique Frede	Vorsitzende des Betriebsrates (freigestellt) der GSW Immobilien AG, Berlin	keine
Geert-Jan Schipper	Managing Director bei Cerberus Global Investments B.V., Baarn NL Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG bis 31.03.2012	keine
Thomas Wiegand	Managing Director bei Cerberus Global Investments B.V., Baarn NL Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG bis 31.03.2012	keine
Claus Wisser	Gründer der WISAG Facility Service Holding GmbH & co.KG Aufsichtsratsvorsitzender der AVECO Holding AG	AVECO Holding AG DFV Deutsche Familienversicherung AG

(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 BILANZSTICHTAG

Mit Nutzen- und Lastenwechsel vom 1. Januar 2013 hat die GSW ein Immobilienportfolio in Berlin-Siemensstadt mit rund 200 Wohneinheiten erworben.

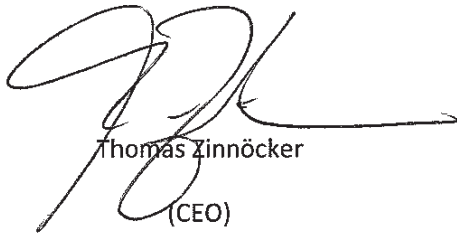
Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 18. März 2013 dem Wunsch von Thomas Zinnöcker entsprochen, seine Bestellung zum Vorstandsvorsitzenden mit Wirkung zum Ablauf des 15. April 2013 aufzuheben. Der Aufsichtsrat bestellte mit Beschluss vom 18. März 2013 Herrn Dr. Bernd Kottmann zum neuen Vorstandsvorsitzenden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

(10) ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH §161 AKTG

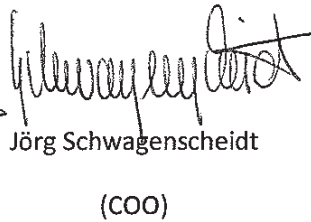
Vorstand und Aufsichtsrat wenden die Regeln des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) mit Einschränkungen an. Die Entsprechenserklärung ist unter www.gsw.de abrufbar.

Berlin, den 18. März 2013

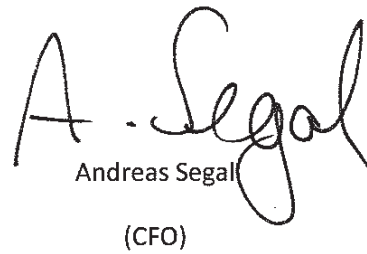
GSW Immobilien AG, Berlin



Thomas Zinnöcker
(CEO)



Jörg Schwagenscheidt
(COO)



Andreas Segal
(CFO)

Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens der GSW Immobilien AG per 31.12.2012

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte				
	Herstellungskosten per 31.12.2011	Zugänge an Anschaffung 2012	Zugänge an Anschaffung 2012	Zugänge an Anschaffung 2012	Herstellungskosten per 31.12.2012	Abzüge auf Abschreibung 2012	Abzüge auf Abschreibung 2012	Abzüge auf Abschreibung 2012	Abzüge auf Abschreibung 2012	Herstellungskosten per 31.12.2012	Abzüge auf Abschreibung 2012	Abzüge auf Abschreibung 2012	Abzüge auf Abschreibung 2012
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte	5.444.592,34	-	47.896,69	272.482,90	5.099.459,34	240.152,69	-	272.482,90	-	5.099.459,34	240.152,69	-	272.482,90
2. geheimer Anschaffungen	-	-	47.790,42	-	47.790,42	-	-	-	-	47.790,42	-	-	-
Zwischensumme	5.444.592,34	-	95.427,11	272.482,90	5.099.459,34	240.152,69	-	272.482,90	-	5.099.459,34	240.152,69	-	272.482,90
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und an sich angelegte Rechte am Vorhaben	1.027.867.943,00	1.560.389.803,93	146.070.960,46	13.303.973,38	2.744.231.686,77	-	2.744.231.686,77	-	-	2.744.231.686,77	-	-	-
2. Grundstücke mit Grundriss- und anderen Bauten	22.567.300,77	-	-	-	22.567.300,77	-	-	-	-	22.567.300,77	-	-	-
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.006.415,35	60.000,00	67.822,50	-	13.074.237,85	-	27.944,45	-	-	13.046.293,40	-	27.944,45	-
4. Grundstücke mit Entwurfsrechten und anderen Rechten Dritter	17.512.483,56	-	-	-	17.512.483,56	-	-	-	-	17.512.483,56	-	-	-
5. Bauten auf fremden Grundstücken	15.946.409,29	-	77.235,88	-	16.023.645,17	-	-	-	-	16.023.645,17	-	-	-
6. Technische Anlagen und Maschinen	5.184.114,80	-	32.229.673,87	-	37.413.788,67	-	-	-	-	37.413.788,67	-	-	-
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Grundausstattungen	1.300.399,43	-	42.336,24	172.602,00	1.515.337,67	-	-	-	-	1.515.337,67	-	-	-
8. Anlagen im Bau	-	100.846,30	65.521,38	-	166.367,68	-	100.391,21	-	-	66.076,47	-	-	-
9. geheimer Anschaffungen	-	-	19.249.613,78	-	19.249.613,78	-	-	-	-	19.249.613,78	-	-	-
Zwischensumme	1.097.370.022,20	1.560.546.632,23	164.509.667,74	13.544.088,18	2.789.510.292,74	-	10.249.970,00	10.222.425,65	-	2.789.510.292,74	-	10.222.425,65	-
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	56.001.132,85	-	32.229.673,87	102.000,00	87.960.806,72	-	900,00	-	-	87.960.806,72	-	900,00	-
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	87.599.276,31	-	54.413.854,41	632.618,87	142.645.749,59	-	-	-	-	142.645.749,59	-	-	-
3. Beteiligungen	9.046.436,97	-	-	-	9.046.436,97	-	592,03	-	-	9.046.436,97	-	592,03	-
4. Sonstige Ausleihungen	1.034.800,07	-	-	40.664,02	1.075.464,09	-	-	-	-	1.075.464,09	-	-	-
Zwischensumme	66.681.636,20	-	86.743.528,28	777.348,89	154.427.640,35	-	592,03	-	-	154.427.640,35	-	592,03	-
Gesamtsumme	1.769.421.651,04	1.560.546.632,23	251.344.623,13	14.598.880,37	3.244.231.937,76	240.152,69	10.250.962,03	10.222.920,65	-	3.244.231.937,76	240.152,69	10.222.920,65	-

Umrechnung zum Euro

27.606,48

* Bewertungsgliederung nach Anhang 10

* Bewertungsgliederung nach Anhang 10

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeitspiegel der GSW Immobilien AG, Berlin, per 31.12.2012

Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nur in Grundpfandrechtmäßiger Art

- Werte in EUR -

(Vorjahreszahlen zweite Zeile)

	Betrag		davon mit einer Restlaufzeit von			Grundpfandrechtmäßig	
	Gesamt		bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
Anleihen	V	182.900.000,00	-	-	182.900.000,00	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	V	1.400.644.397,99	74.738.361,24	655.780.817,90	670.125.218,85	1.400.635.665,04	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	V	578.282.526,59	15.409.310,97	108.035.697,60	454.837.518,02	578.262.723,75	
Erhaltene Anzahlungen	V	1.001.157,42	493.862,04	507.295,38	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	V	1.238.028,21	658.586,31	60.705,03	518.736,87	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	V	103.586.754,83	103.586.754,83	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Verbindlichkeiten	V	34.120.467,10	34.120.467,10	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	V	4.891.826,70	4.891.826,70	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	V	1.674.197,97	1.674.197,97	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	V	3.164.088,48	2.866.853,03	297.235,45	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	V	2.669.252,67	2.353.502,58	315.750,09	-	-	-
Summe laufendes Jahr	V	96.455.157,20	34.068.242,64	62.386.914,56	-	-	-
Summe Vorjahr	V	397.233.405,83	334.846.491,27	62.386.914,56	-	-	-
		13.813,07	13.813,07	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		15.706.977,76	12.849.614,76	2.857.363,00	-	-	-
		2.544.792,88	2.544.792,88	-	-	-	-
		1.808.364.173,45	233.509.328,31	721.829.626,29	853.025.218,85	1.400.635.665,04	
		1.017.762.671,25	391.607.349,08	170.799.067,28	455.356.254,89	578.262.723,75	