

Konzernjahresabschluss 2010





GSW Immobilien AG Berlin

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010

und

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2010

INHALTSVERZEICHNIS

Konzernlagebericht 2010

Konzernabschluss

- 1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010**
- 2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010**
- 3. Eigenkapitalveränderungsrechnung**
- 4. Gesamtergebnisrechnung**
- 5. Kapitalflussrechnung**
- 6. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2010**

**Konzern-Anlagenspiegel
Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen
Immobilien und Sachanlagen 2010**

**Konzern-Anlagenspiegel
Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen
Immobilien und Sachanlagen 2009**

KONZERNLAGEBERICHT der GSW Immobilien AG, Berlin für das Geschäftsjahr 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	2
1.1. Einleitung	2
1.2. Entwicklung in Deutschland	2
1.3. Wirtschaftsstandort Berlin	2
1.4. Deutscher Wohnungsmarkt	3
1.5. Gesamtwirtschaftliche Situation in Berlin	3
2. Konzernstrategie	4
3. Konzernsteuerung	4
4. Geschäftsentwicklung	5
5. Erläuterungen zu Ertrags-; Finanz- und Vermögenslage	6
5.1. Ertragslage	6
5.2. Finanzlage	7
5.3. Vermögenslage	8
6. Nachtragsbericht	9
7. Risiko- und Chancenbericht	9
7.1. Risikomanagement	9
7.2. Risikobericht	11
7.3. Chancenbericht	13
8. Compliance	14
9. Personal und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	14
10. Umweltschutz	14
11. Prognosebericht	15

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. EINLEITUNG

Die GSW Immobilien AG mit ihren Tochterunternehmen (im folgenden: „GSW“ oder „Gruppe“) zählt zu den größten Immobilienunternehmen im Land Berlin, deren Schwerpunkt bei der Verwaltung von Wohnimmobilien, insbesondere die Vermietung und dem Verkauf von Wohnungen liegt.

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

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

1.2. ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

Mit einer Einwohnerzahl von circa 81,7 Millionen und einem Bruttoinlandsprodukt in Höhe von 2,5 Billionen Euro im Jahr 2010, hat Deutschland die größte Bevölkerung und Wirtschaft der EU-Länder. Trotz des starken Rücklaufs des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 4,7% im Jahr 2009 im Vergleich zum Jahr 2008 aufgrund der schwersten Finanz- und Wirtschaftskrise seit dem II. Weltkrieg hat sich Deutschlands Wirtschaft im Jahr 2010 beeindruckend schnell erholt und das BIP ist im Vergleich zum Jahr 2009 um 3,6% gestiegen. Dies ist der größte Anstieg seit der Wiedervereinigung Deutschlands im Jahr 1990. Im Vergleich hierzu ist das BIP in den Ländern der Währungsunion im Jahr 2009 um 4,1% gesunken und hat sich im Jahr 2010 um nur 1,7% erholt¹. Für die Jahre 2011 sowie 2012 wird eine weitere positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft mit einem Zuwachs des BIP um 2,0% in 2011 und um 1,4% in 2012 erwartet.² Im Dezember 2010 waren circa 3,0 Millionen Menschen in Deutschland arbeitslos, das sind 7,9% weniger als im Dezember 2009.³

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

1.3. WIRTSCHAFTSSTANDORT BERLIN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. DEUTSCHER WOHNUNGSMARKT

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

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

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

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

1.5. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SITUATION IN BERLIN

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

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

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

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

Laut des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen lag die Leerstandsrate bei deren Mitgliedern bei 3,9% in 2008 und ist in 2009 um 0,5% auf 3,4% gesunken in 2009.¹⁹

Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Berliner Mietspiegels in Berlin stieg zwischen 2000 und 2010 um circa 15,6%.²⁰ und ist insgesamt um 1,7% von 4,75 Euro pro m² in 2007 auf 4,83 Euro pro m² in 2009 gestiegen.²¹ Die Höhe der Nettokaltmiete hängt von dem Standort, Größe, Alter und Ausstattung der Wohnung ab. Laut eines Berichtes des Verbandes der Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunter-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21 Vgl.: Mietspiegel Berlin 2009

nehmen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Portfolien der Mitglieder in Berlin insgesamt bei 4,79 Euro pro m² in 2009.²²

Die Neuvermietungsmieten in Berlin liegen Ende 2010 bei 6,11 Euro je Quadratmeter und Monat.²³ Dies ist gegenüber dem Jahr 2008 ein Anstieg von 9,1 Prozent. Es zeigt sich jedoch, dass insbesondere gute bis sehr gute Wohnlagen teurer geworden sind und in Berlin für sämtliche Bevölkerungsschichten weiterhin günstiger Wohnraum verfügbar ist. So stiegen die Mieten im oberen Marktsegment seit 2008 um 13,8 Prozent auf 10,96 Euro. Im unteren Segment dagegen nur um 2,9 Prozent auf 4,30 Euro. Aufgrund der weiter steigenden Haushaltszahl sowie der geringen Neubautätigkeit, dürften die Neuvermietungsmieten in Berlin weiter moderat steigen.

2. KONZERNSTRATEGIE

Die GSW hat nachfolgende strategische Unternehmensziele:

nachhaltiges Streben nach

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

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

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

3. KONZERNSTEUERUNG

Die Geschäftsprozesse des GSW Konzerns werden vom Vorstand und Management der GSW 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 2010 insbesondere anhand der Kennzahlen "Operative Cash Performance" (OCP) und am IFRS-Ergebnis ohne Bewertungseffekte gemessen. Während die OCP (Netto-Bewirtschaftungseinnahmen abzüglich Instandhaltung und laufenden Unternehmenskosten) als Liquiditätskennzahl die Leistungsfähigkeit der Bewirtschaftung zur Abdeckung des Kapitaldienstes und sonstiger Kosten darstellt, wird über das IFRS-Ergebnis die Performance des Konzerns, auch über die Bewirtschaftung hinaus, in die Unternehmenssteuerung einbezogen.

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

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

²³ Vgl.: GSW/CBRE Wohnmarkt Report

4. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die GSW verfügt über ein Portfolio von 48.776 Wohneinheiten und 907 Gewerbeeinheiten zur Vermietung und eine eigengenutzte Gewerbeeinheit sowie über 7.679 Garagen/Stellplätze.

	Nutzungsart	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	48.776	49.671	-895
	Gewerbe	908	917	-9
	Summe Wohnen und Gewerbe	49.684	50.588	-904
	Parken	7.679	7.686	-7
	Gesamt	57.363	58.274	-911
vermietbare Fläche (in m ²)	Wohnen	3.003.073	3.054.251	-51.177
	Gewerbe	101.202	101.835	-633
	Summe Wohnen und Gewerbe	3.104.275	3.156.086	-51.810
Ist-Nettokaltmiete	Wohnen	4,90 €	4,81 €	1,9%
	Gewerbe	6,53 €	6,52 €	0,1%
	Summe Wohnen und Gewerbe	4,95 €	4,86 €	1,9%
Leerstand (nach Einheiten)	Wohnen	3,7%	4,5%	-0,8%
	Gewerbe	8,8%	9,7%	-0,9%
	Summe Wohnen und Gewerbe	3,8%	4,6%	-0,8%

Durch die hohe Zahl der Vermietungen konnte der Wohnungsleerstand in Höhe von 4,5 % per 31.12.2009 in dem von uns bewirtschafteten Bestand auf einen Wert von 3,7 % per 31.12.2010 gesenkt werden. Damit lag auch in 2010 die Anzahl der Neuvermietungen über der Anzahl der Kündigungen.

Im Jahresdurchschnitt stieg die durchschnittliche Bestandsmiete je Quadratmeter für die vermieteten Wohnungen der GSW im Jahr 2009 von 4,78 €/m² um 1,9% auf 4,87 €/m² im Jahr 2010. In einer Stichtagsbetrachtung erhöht sich damit die durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,81 €/m² Wohnfläche/mtl. per 31.12.2009 um 1,9 % auf 4,90 €/m² Wohnfläche/mtl. per 31.12.2010.

Das Unternehmen nutzt systematische Mieterhöhungs-Spielräume, jedoch ohne die Zahlungsfähigkeit der Mieter in den jeweiligen Häusern und Quartieren zu ignorieren.

Insgesamt konnte das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 6,3 Mio. € gesteigert werden.

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

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich in allen Berliner Bezirken mit Ausnahme des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Mit ca. 49.000 Wohnungen ist die GSW breit risikodiversifiziert. Schwerpunkte bilden mit einem Portfolioanteil von rd. 22% der Bezirk Spandau und mit rd. 18% der Bezirk Reinickendorf.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete des Portfolios lag per 31.12.2010 bei 4,90 €/m². Im Vergleich liegt die im Rahmen unserer Immobilienbewertung extern ermittelte durchschnittliche Marktmiete bei 5,26 €/m² und indiziert somit Entwicklungsspielräume nach oben. Weitere Mietpotenziale im preisfreien Segment werden mit der Veröffentlichung des Berliner Mietspiegels 2011 erwartet. Für die heute noch preisgebundenen Objekte bestehen aktuell Überlegungen der Berliner Senatsverwaltung die Mietpreisgestaltung anzupassen. Die Auswirkungen dieser Anpassung sind aktuell aufgrund des Diskussionsstandes nicht bewertbar.

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

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

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

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

Im Rahmen ihrer Privatisierungsstrategie verkaufte die GSW im Geschäftsjahr 2010 897 Einheiten vorwiegend an Eigennutzer und Kapitalanleger. In Höhe eines Volumens von 11,9 Mio. € sind bereits Verträge mit einem Verkaufszeitpunkt nach dem Ende des Geschäftsjahres abgeschlossen.

5. ERLÄUTERUNG ZU ERTRAGS-, FINANZ- und VERMÖGENSLAGE

5.1. ERTRAGSLAGE

Ausgewählte Posten der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung:

TEUR	01.01.-31.12.2010	01.01.-31.12.2009
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	139.871	133.582
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2.840	-2.759
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-3.263	129.207
Allgemeine und Verwaltungsaufwendungen	-37.975	-31.066
Andere Erträge	26	0
Operatives Ergebnis	101.500	228.964
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	97	-730
Zinserträge	11.193	43.576
Zinsaufwendungen	-65.217	-97.407
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	47.572	174.403
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.690	-2.304
Konzernjahresüberschuss	49.262	172.099

Für das Jahr 2010 ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von 49,3 Mio. €.

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

Im Geschäftsjahr 2010 konnte die GSW das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auf 139,9 Mio. € (2009: 133,6 Mio. €) steigern.

Die Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien lagen mit 48,0 Mio. € um 6,1 Mio. € über den gemäß IAS 40 ermittelten Marktwerten. Die verfolgte Strategie, nur noch geringe Bestände und diese dafür zu einem deutlich besseren Preis zu verkaufen, ist damit weiterhin erfolgreich. Das Vertriebsergebnis stieg von -2,8 Mio. € auf 2,8 Mio. €, da das Vorjahresergebnis unter anderem durch eine Prozessrückstellung in Höhe von 2,9 Mio. € außerordentlich belastet war.

Die in die Immobilien getätigten Investitionen in Höhe von 17,1 Mio. € wurden durch die Bewertung eines externen Gutachters nahezu bestätigt. Der geringe negative Bewertungseffekt von 3,3 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang von öffentlichen Fördermitteln. Für das Geschäftsjahr 2010 ergibt sich mit einem Fair Value von 822 €/m² (2009: 816 €/m²) eine Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahresstand um 0,7 %. Die Wertsteigerung ist vor allem in dem positiven Bewirtschaftungsergebnis des Jahres 2010 begründet, wonach die Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen für den bewerteten Vermögensbestand zum Stichtag auf durchschnittlich 4,90 €/m² (2009: 4,81 €/m²) gesteigert werden konnte - bei gleichzeitiger Reduzierung des Wohnleerstands von 4,5% auf nunmehr 3,7%.

Für Instandhaltung und Modernisierungen wurden im Geschäftsjahr 41,2 Mio. € (2009: 39,6 Mio. €) ausgegeben, davon entfielen 24,1 Mio. € (2009: 28,0 Mio. €) auf die Instandhaltung.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 38,0 Mio. € (2009: 31,1 Mio. €) beruhen zu rund 29,2% bzw. 11,1 Mio. € auf Personalaufwendungen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch einmalige Projektkosten begründet.

Der Saldo der Zinserträge und Aufwendungen blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Die GSW profitiert in 2010 weiterhin von dem gesunkenen Zinsniveau. Die daraus resultierenden niedrigeren Zinsaufwendungen wurden fast vollständig durch den Rückgang der Zinserträge, im Wesentlichen bedingt durch die Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen, kompensiert.

5.2. FINANZLAGE

Kapitalflussrechnung

TEUR	2010	2009
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	48.430	54.455
Cash flow aus Investitionstätigkeit	26.577	363.295
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	-44.355	-485.836
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	30.652	-68.086
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	40.129	108.215
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	70.781	40.129

Die Veränderung des Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit resultiert aus der optimierten Ertragstruktur die durch Ausgaben für Sonderprojekte überkompensiert wurde.

Der verringerte Cash-Flow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Einnahmen aus Verkäufen (48,5 Mio. €) und Ausgaben für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand sowie den Erwerb eines Portfolios (21,2 € Mio einschließlich geleisteter Anzahlungen).

Aus der Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 43,9 Mio. € ergibt sich im Wesentlichen ein Zahlungsmittelabfluss im Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit von 44,3 Mio. €.

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

5.3. VERMÖGENSLAGE

TEUR	2010		2009	
		%		%
Langfristige Vermögenswerte	2.585.706	96	2.600.881	97
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.571.723	96	2.585.281	97
Sonstige langfristige Vermögenswerte	13.983	0	15.600	0
Kurzfristige Vermögenswerte	95.996	4	84.568	3
Flüssige Mittel	70.781	3	40.129	1
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	9.030	0	21.909	1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.185	1	22.530	1
	2.681.702	100	2.685.449	100
Eigenkapital	976.369	36	926.126	34
Langfristige Schulden	766.141	29	1.690.593	63
Finanzverbindlichkeiten	706.748	26	1.629.949	61
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	59.393	3	60.644	2
Kurzfristige Schulden	939.192	35	68.730	3
Finanzverbindlichkeiten	899.802	34	11.145	1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	39.390	1	57.585	2
	2.681.702	100	2.685.449	100

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (2.572 Mio. €) stellen mit 96% den Wesentlichen Vermögenswert der GSW dar. Der Wertansatz ist durch ein Gutachten von CB Richard Ellis bestätigt worden.

Die Eigenkapitalquote ist um 2% auf 36% durch das Ergebnis des Geschäftsjahres gestiegen.

Aufgrund der erfolgreichen Refinanzierung eines CMBS - Kredits (Commercial Mortgage Backed Securities) im Zeitraum der Abschlusserstellung wurde der vorher als langfristig in den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesene Kredit in Höhe von 890 Mio. € in den kurzfristigen Bereich umgliedert.

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

6. NACHTRAGSBERICHT

Die GSW hat eine Vereinbarung über die Refinanzierung ihres CMBS - Kredits getroffen, der zum Bilanzstichtag ein Volumen von ca. 890 Mio. Euro hat. Dieser wird durch neue Bankenkredite im Volumen von 875 Mio. € sowie aus Barmitteln des Unternehmens zurückgeführt. Durch bilaterale Kreditverträge mit sechs führenden Banken, die eine durchschnittliche Kreditlaufzeit von mehr als acht Jahren aufweisen, wird die GSW ihre Finanzierung bei attraktiven Finanzierungsbedingungen diversifizieren. Die Refinanzierung wurde zum 15. Februar 2011 abgeschlossen und stellt eine erhebliche Optimierung der Finanzierungsstruktur des GSW Konzerns dar.

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

Im Geschäftsjahr erwarb die Tochtergesellschaft Gesellschaft für Stadterneuerung mbH 101 Wohnungen in Berlin-Reinickendorf. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt mit Wirkung zum 1. Januar 2011

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

7. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

7.1. RISIKOMANAGEMENT

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

- Vermögenswerte,
- Ertragsaussichten,
- Image

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

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

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

leitet die GSW die notwendigen Maßnahmen zur Risikominimierung ab.

Das Unternehmen nutzt hierzu u.a. ein umfangreiches, systemgesteuertes, alle Unternehmensaktivitäten umfassendes Berichtssystem, das neben den monatlichen bzw. terminierten Controllingberichten durch ein quartalsmäßiges Risikoreporting ein systematisches und kontinuierliches Vorgehen für die Erreichung der Unternehmensziele und des Geschäftserfolges darstellt. Ausgehend von der unternehmensweiten und bereichsinternen Planung werden sämtliche Faktoren erfasst, welche eine Abweichung von der Planung zur Folge haben können. Positive Abweichungen werden als Chance bewertet. Negative Abweichungen sind Risiken, welche analysiert und in Bezug auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und deren quantitative Auswirkungen bewertet werden. Hierzu gehört auch die Einschätzung, ob Einzelrisiken isoliert betrachtet zwar von nachrangiger Bedeutung sind, sich jedoch in ihrem Zusam-

menwirken zu einer Bestandsgefährdung aggregieren können. Dabei umfasst die Berichterstattung auch Risiken aus den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren.

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

Das Risikomanagement wird von einem Risikomanager begleitet, der dem Bereich Recht Revision zugeordnet ist. Er kann jederzeit direkten Austausch mit dem Vorstand suchen. Das Risikomanagement und das Interne Kontrollsystem sind in einem Handbuch beschrieben, das einer jährlichen Überarbeitung unterzogen wird. Risikomanagement wird bei der GSW als ein Prozess verstanden, der die wechselseitigen Beziehungen der Organisationseinheiten ganzheitlich erfasst und die Bedeutung der Risikoaggregation unterstreicht.

Der Risikomanagementprozess umfasst:

- Schaffen von Risiko- und Chancenbewusstsein im internem Umfeld des Unternehmens,
- die fortlaufende Betrachtung der Zielsetzung bei der Ereignisidentifizierung, um Risiko- und Chancenmanagement zu nutzen,
- die Beurteilung,
- die Steuerung,
- die Kontrolle festgestellter Risiken,
- deren Gegensteuerungsmaßnahmen und
- die IT unterstützte Information und die Kommunikation.

Die identifizierten kategorisierten Risiken werden in einer stets aktuellen Risikoliste festgehalten und fortlaufend beobachtet. Die Bewertung erfolgt nach definierten Gefahrenklassen und Schwellenwerten unter Berücksichtigung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und zu erwartender Eintrittshöhen. Dem Risikolevel angepasst erfolgen Steuerungsmaßnahmen. Risiken mit geringem Risikolevel unterliegen bis zur nächsten jährlichen Kontrolle keiner weiteren Steuerung. Die Maßnahmen zur Steuerung von Risiken mit mittlerem oder hohem Risikopotenzial werden in angemessenen Abständen dem Risikopotenzial entsprechend kontrolliert.

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

Laufender Kontrolle unterzogen werden insbesondere:

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

7.2. RISIKOBERICHT

Auf der Konzernebene können vor allem folgende Risiken auftreten:

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

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

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

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

Die sich gerade zu solchen Wohnprodukten hin ausdifferenzierende Marktsituation ließ sich zudem in einem leichten Absinken der Fluktuation messen. Diese lag im Geschäftsjahr 2010 bei 10,01 % (2009: 10,4%).

Die Leerstandsquote der GSW wurde in Jahresverlauf 2010 weiter um 0,8 Punkte von 4,5 % auf 3,7 % gesenkt. Mit dem strategischen Ziel der Steigerung von Kundenbindung und Kundenzufriedenheit begegnet die GSW dem verbleibenden Leerstand mit der Fortsetzung der Attraktivität der Lebens- und Wohnorte für Haushalte mit Kindern, Menschen, die das 50. Lebensjahr überschritten haben und so genannten Erstwohnern.

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

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

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

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

Personalrisiken: Stetige Orientierung an Kundenbedürfnissen sowie Engagement für die Professionalität der Mitarbeiter spiegeln sich auch in der Personalpolitik wider. Zur Realisierung der strategischen

und operativen Ziele ist die GSW auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte sowie dynamische und engagierte Mitarbeiter angewiesen. Hohe Fluktuation beeinträchtigt das Ziel der Produktivitätssteigerung maßgeblich. Hierdurch besteht das Risiko, dass Mitarbeiter mit Kernkompetenzen das Unternehmen verlassen und die angestrebten Ziele nicht erreicht werden können. Mit 4,4 % bei Personaleigenkündigungen hat die Fluktuation in der GSW keine kritische Größe. Mit der Einführung eines Kompetenzmanagementkonzepts soll das Wissen der Mitarbeiter den aktuellen Anforderungen gezielt angepasst und die unverzichtbare fachliche Kompetenz gesichert werden. Ein aktives Gesundheitsmanagement (Grippeimpfungen, Gesundheitstag, Sportangebote und Betriebsärztin) soll das Gesundheitsbewusstsein der Mitarbeiter fördern.

IT-Risiken: Durch eine Abhängigkeit vom IT System kann es im Falle eines Totalausfalles zu Beeinträchtigungen der Geschäftsprozesse kommen. Die Wesentlichen Aufgaben des Systemhauses zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der EDV-Systeme in 2010 waren neben der Auslagerung des Hardwarebetriebes und der Finalisierung wesentlicher Portalfunktionalitäten die Etablierung der IT-Prozesse. Diese Aufgaben sind erfolgreich abgeschlossen und haben Anlass gegeben, ein Business Continuity Management einzuführen. Ziel war es, die Funktion der notwendigen Geschäftsprozesse der GSW sicherzustellen. Die Kontinuität der Geschäftsprozesse wurde unter dem Gesichtspunkt verschiedener Ausfallszenarien überprüft und ein Notfallplan erarbeitet und eingeführt. Der Notfallplan wird regelmäßig mit den betroffenen Akteuren wiederholt. Auch das Disaster-Recovery-Management des Dienstleisters wird auf der Basis der unternehmenskritischen Prozesse fortlaufend geprüft.

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

Liquiditätsrisiko: Ein hoher Anteil der zur Verfügung stehenden liquiden Mittel wird in der GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG und in der GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH erwirtschaftet. Daher ist die Koordination der Liquiditätsströme aller Gesellschaften innerhalb des Konzerns und eine konzernweite, ertragsoptimierte Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Liquidität von erheblicher Bedeutung.

Eine rollierende 12-Monats-Liquiditätsplanung gibt eine detaillierte Vorschau über die erwarteten monatlichen Zahlungsströme für die GSW Immobilien AG, deren Tochterunternehmen und die Fondsgesellschaften. Im wöchentlichen Cash-Management Report erfolgt ein Plan/ist-Abgleich verbunden mit einer Berichterstattung zu den getätigten Geschäften. Unterjährig wird die Liquiditätsplanung auf der Grundlage aktueller Forecasts überprüft und angepasst. Darüber hinaus wird ein monatliches Reporting (Investors Report) erstellt, das nach Cash-Gesichtspunkten aufgebaut ist und alle Cash-relevanten Aspekte abbildet.

Die Überwachung der Liquidität und Disposition der Geldbestände erfolgt täglich. Unterstützt wird das Cash Management durch die integrierte Softwareanwendung Moneta für SAP. Mittels "Working Capital Analyse" ist eine taggenaue Liquiditätssteuerung auf tagesaktuellen Cashflows möglich.

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

Objektrisiken: Das Risiko der Kostenerhöhung bei Neuvermietung infolge der Rückgabe überdurchschnittlich abgewohnter Wohnungen oder solcher mit nicht mehr aktuellem Standard, konnte mit einer den konkreten Wohnungszustand widerspiegelnden weiter differenzierten Preisstruktur aufgefangen werden. Hierzu erfolgt eine intensive Abwägung der mit und ohne erhöhtem Investitionsaufwand zu erreichenden Nettokaltmieten, aus der die Entscheidung zur Durchführung einer Investition oder Schaffung eines Mietanreizes - etwa durch Gutscheine, temporär oder dauerhaft reduzierte Mietpreise - erwächst.

Neben Kundenzufriedenheit beinhaltet der Instandhaltungsprozess das Risiko unwirtschaftlicher und zu hoher Kosten für die Mangelbeseitigung.

Finanzierungsrisiko: Im Jahr 2010 konnte die GSW durch die Finanzierungsstruktur des zwischenzeitlich refinanzierten CMBS Kredits außerordentlich an dem niedrigen Zinsniveau partizipieren, was sich

vor allem im Saldo gezahlter und erhaltener Zinsen von ca. -40,5 Mio EUR in der Kapitalflussrechnung ausgewirkt hat. Für das Jahr 2011 und die folgenden Jahre ist ein deutlich höherer Zinsaufwand als in den Geschäftsjahren 2009 und 2010 anzunehmen.

In den nächsten beiden Jahren laufen nach der erfolgreich abgeschlossen Refinanzierung des CMBS - Kredits insgesamt Zinsbindungen für ein Volumen von rund 23,0 Mio. € aus. Da die jeweiligen Verträge mit 4,4% - 7,1% verzinst werden sind in Anbetracht des relativ günstigen Zinsniveaus die etwaigen Auswirkungen des Zinsänderungsrisikos als sehr gering anzusehen.

Insgesamt wird das Zinsänderungsrisiko weiterhin als äußerst gering eingestuft, da die Quote des Kreditbestandes ohne Zinssicherung durch eine Festzinsvereinbarung oder ein derivatives Finanzinstrument unter 1% liegt. Durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften (Forwardgeschäft) können die in 2011 offenen Zinspositionen ganz oder teilweise geschlossen werden. Die GSW hat in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister ein aktives Zinsmanagement nach der Value-at-Risk-Methode implementiert. Hieraus abgeleitete Handlungsempfehlungen werden in die Planung einbezogen.

Die GSW hat ihr gesamtes Darlehensportfolio einer umfassenden Risikoanalyse unterzogen, die jeweils zu den Quartalsstichtagen überprüft, aktualisiert und weiter entwickelt wird. Hierbei werden u.a. Zinsänderungs- und Klumpenrisiken aber auch Kontrahentenrisiken sowie die Risiken aus Loan Compliance betrachtet

Infolge der Lehman Brothers Insolvenz im Jahr 2008 steht auch die Bankenbonität im Fokus der Risikoanalyse. Bonitätsverschlechterungen bzw. potenzielle Risiken können so frühzeitig erkannt werden. U.a. werden die Einlagensicherung und das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente überprüft. Im Ergebnis wurden in 2010 kurzfristige Geldanlagen nur noch bei Banken mit Sitz in Deutschland angelegt.

Für ca. 70% unseres Darlehensvolumens wurden in den jeweiligen Kreditverträgen sogenannte Financial Covenants vereinbart. Die Einhaltung der Kreditbedingungen (im Folgenden Covenants) wird ebenfalls kontinuierlich überwacht und unternehmensweit gesteuert. Diese Covenants orientieren sich an Finanzkennzahlen wie zum Beispiel das Verhältnis zwischen Nettomieterlösen und Kapitaldienst des jeweiligen Portfolios (Debt Service Coverage Ratio; DSCR). Durch stetigen Kontakt und unterjährigen Informationsaustausch können frühzeitig potenzielle Vertragsstrafen oder Kündigungen der Banken bei einem drohenden Verstoß gegen vereinbarte Covenants abgewendet werden.

Zum 31.12.2010 wurden alle Covenants aus Kreditverträgen eingehalten. Bei unveränderten Rahmenbedingungen sind für uns in der nahen Zukunft keine Punkte ersichtlich, die eine Nicht-Einhaltung der Covenants von Wesentlichen Kreditverträgen erwarten lassen.

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

7.3. CHANCENBERICHT

Obwohl die Finanzmarktkrise mit der sogenannten Immobilienblase auf dem Hypothekenmarkt begonnen hat, ist in Deutschland der Immobilienmarkt vergleichsweise stabil geblieben. Immobilien in Berlin werden jedoch im internationalen Vergleich vor dem Hintergrund eines niedrigeren Preis- und Mietniveaus als stabile Geldanlage mit Steigerungspotenzial eingeschätzt. Zudem reagiert der Wohnimmobilienmarkt weniger volatil als der Markt für Geschäftsimmobilien, die Nachfrage ist von regionalen und lokalen Entwicklungen bestimmt, insbesondere durch Veränderung demographischer Kennzahlen und vom Nettoeinkommen der Mieter, dem Zinsniveau und der Neubautätigkeit. Dadurch bestehen in Berlin weiterhin gute Wachstumsaussichten. Wir beobachten den Markt intensiv und prüfen über 50.000 Wohnungsangebote pro Jahr. Im Jahr 2010 konnten wir eine Belebung des Transaktionsmarkts verzeichnen und konnten selbst zur Portfolioergänzung 101 Wohnungen mit Besitzübergang zu Januar 2011 ankaufen.

8. COMPLIANCE

Die Definition der Leitsätze für Leitende Angestellte und die umfassende Beschreibung der Prozessabläufe sichern die Compliance Anforderungen und sorgen dafür, dass die Gesetze und unternehmensinternen Richtlinien eingehalten werden.

Lieferantenbeurteilung, Vollmachtenkonzept, Berechtigungskonzept sowie das Einkaufshandbuch steuern das Compliance- Risiko.

9. PERSONAL UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Konzern betrug im Jahr 597 Personen. Zum Stichtag 31.12.2010 beschäftigt der Konzern 570,69 Vollzeitäquivalente.

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

Die Fluktuationsquote betrug bei der GSW - unter Berücksichtigung aller Abgänge - im Jahr 2010 12,1 % (BWG 11,0 % und Facilita 14,5 %). Werden nur die Mitarbeiter-Eigenkündigungen zu Grunde gelegt, betrug die Fluktuationsquote 4,4 % (BWG 0 % und Facilita 2,0 %).

Die im Rahmen der variablen Vergütung vereinbarten Komponenten zur Leistungsbeurteilung und die Zielvereinbarungssystematik haben sich weiter gefestigt und die Ergebnisse bestätigen den eingeschlagenen Weg der GSW im Sinne einer leistungsgerechten Entlohnung.

Als ein weiteres Führungsinstrument steht der GSW eine systematische Kapazitätsplanung zur Verfügung. Diese erleichtert sowohl die Personalkostenplanung im Rahmen der Wirtschaftsplanung als auch ein systematisches Personalcontrolling.

Mit dem Abschluss einer neuen Betriebsvereinbarung zur flexiblen Arbeitszeit hat die GSW die Möglichkeit für eine moderne Arbeitsform geschaffen, indem sich die Mitarbeiter erstmalig für die so genannte Vertrauensarbeitszeit aussprechen können.

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

10. UMWELTSCHUTZ

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

11. PROGNOSEBERICHT

Die GSW hat die wesentliche Restrukturierung der vergangenen Jahre abgeschlossen. Die Wohnungsprivatisierung wird weiterhin sehr behutsam und nur in ausgewählten Wohnanlagen angeboten. Sie war und ist ein zweitrangiger Werttreiber für den Geschäftserfolg der GSW.

Für die Jahre ab 2011 rechnen wir nicht mehr mit großen Auswirkungen der Finanzmarktkrise, sondern eher mit einer leichten Belebung der Realwirtschaft mit positiven Effekten auf Beschäftigung und Kaufkraftentwicklung. Dies dürfte jedoch auf den Wohnungsmarkt nicht eins zu eins durchschlagen, sondern mit einer Zeitverzögerung zum Tragen kommen.

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

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

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

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

Zinsergebnis: Nach der Refinanzierung und damit optimierten Finanzierungsstruktur gehen wir im Vergleich zu der außerordentlich niedrigen Zinslast der Geschäftsjahre 2009 und 2010, für die nächsten Jahre von einer höheren Zinsbelastung aus, wobei nur geringe Beträge zur Refinanzierung sowie Pro-Longation anstehen und mehr als 99% des Kreditbestandes durch Festzinsvereinbarungen und derivative Finanzinstrumente abgesichert sind.

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

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

Berlin, 7. März 2011

GSW Immobilien AG

Thomas Zinnöcker

Jörg Schwagenscheidt

Andreas Segal



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

GSW Immobilien AG, Berlin
Konzernbilanz nach IFRS



AKTIVA	Ziffer	31.12.2010	31.12.2009
		TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		2.585.706	2.600.881
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(16)	2.571.723	2.585.281
Sachanlagen	(18)	2.578	3.224
Derivative Geschäfts- oder Firmenwerte		1.125	1.125
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	(17)	841	1.156
Sonstige Finanzanlagen	(19)	6.783	6.824
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		2.628	3.154
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(21)	1.602	1.675
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		234	212
Forderungen aus der Veräußerung		1.368	1.463
Derivate	(23)	0	429
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.026	1.050
Aktive latente Steuern		28	117
Kurzfristige Vermögenswerte		95.996	84.568
Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte	(20)	94	94
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		16.091	22.436
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(21)	6.567	15.146
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		2.581	10.895
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		2.325	2.714
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.661	1.537
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		0	4
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	(22)	0	4
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.242	3.053
Sonstige Vermögenswerte	(23)	7.282	4.233
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		942	1.526
Sonstige übrige Vermögenswerte		6.340	2.707
Flüssige Mittel		70.781	40.129
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	(24)	9.030	21.909
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind		8.726	21.909
Sonstige zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte		304	0
Aktiva		2.681.702	2.685.449

Der beigegefügte Anhang ist ein integraler Bestandteil des Konzernabschlusses.

GSW Immobilien AG, Berlin
Konzernbilanz nach IFRS



	Ziffer	31.12.2010	31.12.2009
		TEUR	TEUR
PASSIVA			
Eigenkapital	(25)	976.369	926.126
Gezeichnetes Kapital		35.000	10.000
Kapitalrücklage		15.136	40.136
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		937.301	888.038
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-11.068	-12.048
Langfristige Schulden		766.141	1.690.593
Finanzverbindlichkeiten	(28)	706.748	1.629.949
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		704.947	1.627.990
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		1.801	1.959
Pensionsrückstellungen	(26)	1.960	2.029
Sonstige Rückstellungen	(27)	4.779	1.916
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		261	247
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung		261	247
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		33.442	38.044
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(30)	18.951	18.408
Derivate		15.010	15.857
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		928	896
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		3.013	1.655
Kurzfristige Schulden		939.192	68.730
Finanzverbindlichkeiten	(28)	899.802	11.145
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		899.577	10.898
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		225	247
Sonstige Rückstellungen	(27)	2.256	7.418
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		23.551	35.094
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung		22.758	33.495
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungen		0	6
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		793	1.593
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	(29)	20	20
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		20	20
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.793	7.239
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(30)	6.752	7.814
Abgegrenzte Zuschüsse		79	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		1.031	1.180
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		5.642	6.634
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten		18	0
Schulden für sonstige Vermögenswerte, die zur Veräußerung bestimmt sind		18	0
Passiva		2.681.702	2.685.449

Der beigefügte Anhang ist ein integraler Bestandteil des Konzernabschlusses.

GSW Immobilien AG, Berlin
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung



TEUR	<i>Ziffer</i>	01.01.-31.12.2010	01.01.-31.12.2009
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	(7)	139.871	133.582
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		193.056	196.722
Erträge aus Zuschüssen		12.859	15.055
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		-66.043	-78.196
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		2.840	-2.759
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		47.979	34.827
Buchwert der veräußerten als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien		-41.918	-28.962
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien	(8)	-3.220	-8.623
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-3.263	129.207
Erträge aus Aufwertungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		56.749	173.603
Aufwendungen aus Abwertungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-60.011	-44.396
Allgemeine und Verwaltungsaufwendungen	(8)	-37.975	-31.066
Andere Erträge	(9)	26	0
Operatives Ergebnis (EBIT)		101.500	228.964
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen		97	-730
Zinserträge	(11)	11.193	43.576
Zinsaufwendungen	(11)	-65.217	-97.407
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		47.572	174.403
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(12)	1.690	-2.304
Konzernjahresüberschuss		49.262	172.099
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)		1,41	4,92

Die Angabe je Aktie erfolgt unter der Annahme, daß die Eigenkapitalinstrumente an einem öffentlichen Markt gehandelt worden wären, wobei ein Anteil einem Nennwert von EUR 1,-- entspricht. Demnach ergäben sich 35 Mio. Aktien per 31.12.2010 (10 Mio. Aktien per 31.12.2009). Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden für das Ergebnis je Aktie per 31.12.2009 ebenfalls 35 Mio. Aktien zugrunde gelegt.

GSW Immobilien AG, Berlin

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern Eigenkapital	Kumuliertes übriges Eigenkapital				Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Konzern-eigenkapital
				Neubewertungs-rücklage aus der Zeitwertbewertung von AIS Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	Neubewertungs- rücklage aus der Zeitwertbewertung von eigen genutzten Immobilien	Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	Kumulierte Anpassung von Cash flow hedges		
Stand zum 31. Dezember 2008	10.000	40.136	1.162.586	0	211	-1.382	-1.171	1.211.552	
Konzern gesamt Ergebnis			172.099	7	-40	-10.845	-10.877	161.222	
Änderungen des Konsolidierungskreises									
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln									
Ausschüttungen			-446.646					-446.646	
Stand zum 31. Dezember 2009	10.000	40.136	888.038	7	171	-12.227	-12.048	926.127	
Konzern gesamt Ergebnis			49.262	-1	34	947	980	50.242	
Änderungen des Konsolidierungskreises									
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	25.000	-25.000							
Ausschüttungen									
Stand zum 31. Dezember 2010	35.000	15.136	937.301	7	205	-11.280	-11.068	976.369	

GSW Immobilien AG, Berlin
Konzern-Gesamtergebnisrechnung



TEUR	01.01. - 31.12.2010	01.01. - 31.12.2009
	Note	
Konzernergebnis	49.262	172.099
Kumuliertes übriges Eigenkapital		
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von AfS Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	-1	11
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	48	-57
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	(33)	
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges	1.460	-4.254
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten	-321	-8.320
Steuerlatenzen	(25)	1.743
Gesamtperiodenergebnis	50.242	161.222

GSW Immobilien AG
Konzernkapitalflussrechnung


TEUR	01.01.-31.12.2010	01.01.-31.12.2009
Konzernjahresüberschuss	49.262	172.099
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	1.450	1.785
Gewinne (-)/Verluste (+) aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.263	-129.207
Gewinne (-)/Verluste(+) aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	1	7
Gewinne (-)/Verluste(+) aus dem Abgang von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	0	-2
Gewinne (-)/Verluste(+) aus der Veräußerung von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Investment Property	-6.060	-5.864
Abnahme(-)/Zunahme(+) der Pensionsrückstellungen und sonstigen langfristigen Rückstellungen	2.794	435
Gewinne (-)/Verluste (+) aus der Zeitwertbewertung von Derivaten	1.472	-3.454
erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern	-118	1.767
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.572	537
Eliminierung des Finanzergebnisses	52.455	58.016
Zunahme/ Abnahme des Working Capitals		
Zunahme (-)/ Abnahme(+) der Vorräte	0	623
Zunahme (-)/ Abnahme(+) der Forderungen aus Vermietung	8.291	-1.314
Zunahme (-)/ Abnahme(+) der übrigen Aktiva	1.156	1.505
Zunahme(+)/ Abnahme(-) der kurzfristigen Rückstellungen	-6.663	4.225
Zunahme(+)/ Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-11.531	2.655
Veränderung der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegen nahestehende Personen und Unternehmen	4	-4
Zunahme(+)/ Abnahme(-) der sonstigen Verbindlichkeiten	329	-1.353
Sonstige Veränderungen aus laufender Geschäftstätigkeit	-878	-2.761
Gezahlte Steuern	-8.463	-15.492
Erhaltene Steuern	3.674	698
Saldo gezahlte/erhaltene Zinsen	-40.532	-30.657
Erhaltene Dividenden	96	211
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	48.430	54.455
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten des Anlagevermögens sowie Sachanlagen	20	158
Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Investment Property	48.462	34.827
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen/Assoziierten UN	0	12
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Finanzanlagen	0	214
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von Investment Property	-21.170	-11.664
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens sowie Sachanlagevermögen	-816	-252
Einzahlungen (+)/Auszahlungen (-) für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen	97	0
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Finanzanlagen	-16	0
Auszahlungen (-)/ Rückzahlung (+) von Darlehen an Gesellschafter	0	340.000
Cash flow aus Investitionstätigkeit	26.577	363.295
Gewinnausschüttungen an Gesellschafter	0	-446.646
Tilgung (-) der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. zur Finanzierung von IP	-49.731	-49.900
Aufnahme (+) von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. zur Finanzierung von IP	5.822	11.390
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-446	-680
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	-44.355	-485.836
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	30.652	-68.086
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	40.129	108.215
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	70.781	40.129

**KONZERNANHANG
der GSW Immobilien AG, Berlin
für das Geschäftsjahr 2010
nach IFRS**

ALLGEMEINE ANGABEN

(1) ENTSTEHUNG DES KONZERNS

Die GSW Immobilien AG, Berlin (im Folgenden: "GSW") und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen "GSW-Gruppe") ist nach unserer Einschätzung, gemessen am Wohnungsbestand und der Zahl verwalteter Wohnungen, die größte privatwirtschaftliche Wohnimmobiliengesellschaft in Berlin. Zum 31. Dezember 2010 bestand unser Portfolio aus 49.684 Einheiten, darunter 48.776 eigene Wohnungen sowie 908 eigene Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus verwalten wir rd. 16.000 Wohnungen.

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

Mit Kaufvertrag vom 27. Mai 2004 erwarb die Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH (im Folgenden: "AcquiCo") einen Geschäftsanteil von 84% an der GSW. Weitere 10% der Geschäftsanteile wurden gemäß Kaufvertrag durch die Contest Beteiligungs GmbH erworben, jeweils 3% durch die mit den Fondsgesellschaften Whitehall und Cerberus verbundenen W2001 Capitol B.V. und Lekkum Holding B.V. Durch den Erwerb wurde die bisher bestehende gesellschaftsrechtliche Bindung der GSW an das Land Berlin beendet. Die Geschäftsanteile an der Contest Beteiligungs GmbH wurden durch die AcquiCo mit Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 27. Juli 2004 erworben. Die Übertragung der Geschäftsanteile an der GSW und den mit ihr verbundenen Unternehmen auf die AcquiCo bzw. die mit ihr verbundenen Unternehmen erfolgte am 29. Juli 2004.

Mit Verschmelzungsvertrag und Zustimmungsbeschlüssen der Gesellschafter der AcquiCo vom 28. März 2006 wurde die AcquiCo durch Übertragung ihres Vermögens unter Auflösung der Gesellschaft auf die GSW verschmolzen. Zum Zeitpunkt der Verschmelzung hielten die Lekkum Holding B.V. 50%, die W2001 Capitol B.V. 49% sowie die Archon Group Deutschland GmbH 1% der Geschäftsanteile der AcquiCo. Als Gegenleistung für die aufgrund der Verschmelzung untergehenden Geschäftsanteile der Gesellschafter an der AcquiCo wurden den Gesellschaftern die bisher der AcquiCo zustehenden Geschäftsanteile an der GSW gewährt, so dass nach Durchführung der Verschmelzung die Lekkum Holding B.V. zwei Geschäftsanteile von insgesamt EUR 5.000.000 (50,00%), die W2001 Capitol B.V. zwei Geschäftsanteile von insgesamt EUR 4.911.350 (49,11%) sowie die Archon Group Deutschland GmbH einen Geschäftsanteil von EUR 88.650 (0,89%) hält. Die Übertragung erfolgte im Innenverhältnis zwischen AcquiCo und GSW zum 2. Januar 2006. Die Verschmelzung wurde am 23. Mai 2006 in das Handelsregister eingetragen.

Mit dem Datum vom 4. Januar 2010 wurde der Beschluss zur Erhöhung des Stammkapitals der GSW Immobilien AG von 10 Mio. EUR auf nunmehr 35 Mio. EUR ins Handelsregister eingetragen. Die Erhöhung erfolgte durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus Gesellschaftsmitteln.

Mit Eintragung im Handelsregister vom 29. März 2010 erfolgte die Umwandlung der GSW Immobilien GmbH, Berlin, in die GSW Immobilien AG, Berlin. An der GSW halten zum 31. Dezember 2010 die mit den Fondsgesellschaften Whitehall und Cerberus verbundene Lekkum Holding B.V. zwei Geschäftsanteile von insgesamt EUR 17.500.000 (50,00%), die W2001 Capitol B.V. zwei Geschäftsanteile von insgesamt EUR 17.189.725 (49,11%); die Archon Group Deutschland GmbH hält einen Geschäftsanteil von EUR 310.275 (0,89%).

(2) KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

In den Konzernabschluss der GSW-Gruppe sind alle Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die GSW direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik dieser Gesellschaften hatte.

Für von Dritten erworbene Unternehmen erfolgt die Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Als Erwerbszeitpunkt wird dabei der Zeitpunkt definiert, an dem die Möglichkeit der Beherrschung des Reinvermögens und der finanziellen und operativen Handlungen des erworbenen Unternehmens auf die GSW-Gruppe übergeht. Im Rahmen der Erwerbsmethode werden die Anschaffungskosten der erworbenen Anteile mit dem anteiligen Zeitwert der erworbenen

Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten des Tochterunternehmens zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als derivativer Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Aus der Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt entstehende negative Unterschiedsbeträge werden sofort erfolgswirksam aufgelöst.

Aufwendungen und Erträge sowie Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen konsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse werden herausgerechnet.

Unternehmen, die die GSW-Gruppe gemeinschaftlich mit anderen Partnern führt sowie assoziierte Unternehmen, bei denen die GSW-Gruppe über einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik verfügt, ohne jedoch die Möglichkeit zur Beherrschung derselben zu haben, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Der Einbeziehung nach der Equity-Methode werden die IFRS-Abschlüsse dieser Unternehmen zugrunde gelegt. Verluste aus assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen, die den Beteiligungsbuchwert bzw. sonstige langfristige Forderungen aus der Finanzierung dieser Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst, sofern keine Nachschusspflicht besteht.

Die Abschlüsse der GSW sowie der einbezogenen Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Abschlüsse der einbezogenen Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen sind auf den Abschlussstichtag der GSW erstellt worden.

Hinsichtlich der erstmaligen Einbeziehung von Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 wird auf Ziffer (3)(b) verwiesen.

Wegen Unwesentlichkeit wurde auf eine at equity Bilanzierung des Fonds Weinmeisterhornweg bei einer Beteiligungsquote in 2010 von 42,27 % (2009: 31,25 %) verzichtet.

Minderheitsanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile an Personengesellschaften werden unter den Sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

(3) GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der GSW zum 31. Dezember 2010 wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend der Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften. Die Anforderungen der IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GSW-Gruppe.

Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Sofern nicht anderweitig angegeben, sind alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, eigengenutzte Immobilien, Wertpapiere der Kategorie available for sale und derivative Finanzinstrumente, die zum am Bilanzstichtag geltenden Zeitwert angesetzt werden.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

(a) Konsolidierungskreis

Der Umfang des Konsolidierungskreises der GSW-Gruppe ergibt sich aus folgender Aufstellung:

	31.12.2010	31.12.2009
Vollkonsolidierte Gesellschaften	17	15

Zum 01.01.2010 wurde die Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH aufgenommen, an der die GSW 100% der Anteile hält. Aufgrund der Beteiligung in Höhe von 100% wird die Gesellschaft gemäß IAS 27 als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Es ergeben sich dadurch im Berichtszeitraum keine wesentlichen Veränderungen.

Zum 01.07.2010 wurde die BMH Berlin Mediahaus GmbH aufgenommen, an der die GSW 100% der Anteile hält. Aufgrund der Beteiligung in Höhe von 100% wird die Gesellschaft gemäß IAS 27 als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Es ergeben sich dadurch im Berichtszeitraum keine wesentlichen Veränderungen.

Der Konsolidierungskreis ist aus dereteiligungsübersicht unter Ziffer (34) ersichtlich. Im Konsolidierungskreis sind keine nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen enthalten.

(b) Unternehmenserwerbe

Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine Unternehmenserwerbe getätigt.

(c) Unternehmensveräußerungen

Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine Unternehmensveräußerungen getätigt.

(4) ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**(a) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

Unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der GSW-Gruppe ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert; die Bewertung erfolgt konsistent zur Bewertung der unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien geführten Beständen.

Bei Immobilien, die die GSW-Gruppe sowohl selbst nutzt als auch fremdvermietet, erfolgt eine Trennung, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich ist. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs mit den Anschaffungskosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend des in IAS 40 vorgesehenen Wahlrechtes zum Zeitwert bilanziert. Änderungen der Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam erfasst.

Im Rahmen einer Privatisierungsstrategie werden einzelne Einheiten an Mieter, Eigennutzer sowie an private Kapitalanleger verkauft.

Entsprechend dieses Grundsatzes werden spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Die Bestimmung der Zeitwerte erfolgte durch die GSW mit Hilfe eines externen Gutachters. Auf Ebene einzelner homogener Wirtschaftseinheiten wurden die Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Zustand, Ausstattung, der aktuellen Vertragsmiete und Ihrer Entwicklungspotenziale einzeln betrachtet. Die durch die GSW ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den gemäß International Accounting Standard definierten Marktwerten, zu welchen Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten (IAS 40.5 rev.).

Die Bestimmung der Marktwerte erfolgte auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode). Bei Objekten ohne positiven Cash Flow (in der Regel unbebaute Grundstücke bzw. leerstehende Gebäude) wurde der Marktwert durch das Vergleichswertverfahren oder ggf. das Liquidationswertverfahren ermittelt. Im Rahmen der DCF-Bewertung wurde ein Detailplanungszeitraum von zehn Jahren berücksichtigt. Nach dem Ende des zehnten Jahres wurde ein Verkaufswert angesetzt, der sich durch Kapitalisierung des prognostizierten Jahresreinertrages der elften Periode ermittelt.

Im ersten Jahr des Detailplanungszeitraums wurde von den vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen der jeweiligen Immobilie und weiteren objektspezifischen Wertparametern ausgegangen. Die Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestandes zum Stichtag beträgt EUR 4,90 je m² (2009: EUR 4,81 je m²). Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wurde auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wurde zwischen Einnahmen aus bestehenden Altmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Mieten der Altmietverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten entwickelt, wobei unter Berücksichtigung von Lage- und Objekteigenschaften auch eine individuelle Obergrenze abweichend von der ortsüblichen Vergleichsmiete des Objektes festgelegt wurde. Zur Ableitung der Marktmiete für Neuvermietungen wurden Mietspiegel und Mietangebote von Vergleichsobjekten sowie aktuelle Vermietungen herangezogen. Die Marktmiete erhöht sich jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Die angesetzten Marktmietsteigerungen bewegen sich in einer Spanne von 0,5% bis 1,65% (gewichteter Durchschnitt 1,04%) und basieren auf den durchschnittlichen Steigerungssätzen der Ortsteillagen (Marktdaten) welche sofern notwendig an die spezifischen Objektpotenziale angepasst wurden. Ebenso wie die Mietentwicklung orientiert sich auch Leerstandsentwicklung an den Durchschnittswerten der Ortsteile und wurde, sofern erforderlich objektspezifisch – unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften – angepasst. Die Leerstandsquote nach Wohn- und Gewerbefläche beträgt zum Bewertungsstichtag 4,2% (2009: 5,0%).

Öffentlich geförderte Immobilien wurden je nach Vorliegen und Dauer einer möglichen Mietpreisbindung unterschiedlich behandelt. Bei geförderten Wirtschaftseinheiten ohne Mietpreisbindung wurden Mietanpassungen analog der Vorgehensweise bei preisfreien Objekten vorgenommen. Bei Objekten, bei denen die Mietpreisbindung über das Jahr 2020 hinausgeht, wurden innerhalb der zehn Jahre Mietanpassungen vorgesehen, wenn der durchschnittliche Mietzins der neu abgeschlossenen Mietverträge von dem durchschnittlichen Mietzins der Wirtschaftseinheit nach unten abweicht. In diesen Fällen wurde der durchschnittliche Mietzins der neu abgeschlossenen Mietverträge angesetzt. Mietzuschüsse werden in ihrer tatsächlich zu erwartenden Höhe als Zahlungsströme in die Bewertung aufgenommen.

Für reaktive und periodische Instandhaltungsmaßnahmen wird je nach Objektzustand und Baujahr ein Instandhaltungskostenansatz von durchschnittlich EUR 8,70 m² (gewichteter Durchschnitt) zugrunde gelegt. Weiterhin wurde für Neuvermietungen je nach Objektzustand ein zusätzlicher Kostenansatz für Wiedervermietung bis zu EUR 200,00 (gewichteter Durchschnitt von EUR 37) berücksichtigt.

Verwaltungskosten werden von EUR 130,00 bis EUR 400,00 (gewichteter Durchschnitt von EUR 163,00) pro Mieteinheit und EUR 31,00 pro Parkplatz angenommen.

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 6,16% (gewichteter Durchschnitt) (2009: 6,2%) und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 5,38% (gewichteter Durchschnitt) (2009: 5,34%) zugrunde gelegt, die basierend auf dem tatsächlichen Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berechnet wurden und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der Immobilien widerspiegeln sollen. Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, die Vermietungssituation, der Objektzustand, Verkaufspotenziale und mögliche öffentliche Förderungen eingeflossen.

Die un bebauten Grundstücke mit einer Fläche von 95,6 ha (2009: 102 ha) zum 31. Dezember 2010 wurden auf der Grundlage der vom Berliner Gutachterausschuss veröffentlichten aktuellen Bodenrichtwerte ermittelt, wobei die jeweilige Flächennutzung sowie eventuell weitere Sondermerkmale der einzelnen Grundstücksflächen durch Zu- und Abschläge angepasst wurden.

(b) Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert.

Bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten, die eine bestimmbare Nutzungsdauer aufweisen, handelt es sich um Softwarelizenzen mit einer erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 3 Jahren und ERP Softwaresysteme mit einer erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 5 Jahren, die ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über die erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Der erworbene Geschäfts- oder Firmenwert wird mit seinen Anschaffungskosten aktiviert und zu Anschaffungskosten abzüglich aller kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Er hat eine unbestimmte Nutzungsdauer.

In der GSW-Gruppe bestehen keine selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte.

(c) Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Nachträgliche Aufwendungen werden aktiviert, wenn diese zu einer Änderung des Nutzungszwecks bzw. zu einer Erhöhung des Nutzungswertes der Sachanlage führen. Änderungen der Restwerte bzw. der Nutzungsdauern, die während der Nutzung der Vermögenswerte eintreten, werden in der Bemessung der Abschreibungsbeträge berücksichtigt.

Von der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgenommen sind eigengenutzte Immobilien, die in Ausübung des Wahlrechtes des IAS 16 zum Zeitwert bilanziert werden. Die aus der Neubewertung resultierenden Anpassungen werden erfolgsneutral im kumulierten übrigen Eigenkapital bilanziert, sofern die Anpassung aus einer Aufstockung des bilanzierten Wertes über die Anschaffungskosten resultiert. Die auf die Zeitwerte vorgenommenen plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zeitwertminderungen, soweit diese keine Kompensation von in Vorperioden erfolgsneutral vorgenommenen Aufstockungen darstellen, werden erfolgswirksam vereinnahmt.

Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten des Anlagevermögens werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen oder Aufwendungen ausgewiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

	Nutzungsdauer in Jahren
Selbstgenutzte Immobilien	25
Technische Anlagen und Maschinen	5-10
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-13

Entsprechend der ab 01.01.2008 geltenden gesetzlichen Regelung zur Abschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter werden geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 150 Euro netto sofort im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter zwischen 150,01 und 1.000 Euro netto mit einer jährlichen Gruppenbildung werden über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Die Behandlung für geringwertige Wirtschaftsgüter erfolgt in Anlehnung an das deutsche Steuerrecht. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

(d) Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die GSW-Gruppe überprüft immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen.

Im Geschäftsjahr 2010 ergab sich keine Notwendigkeit zur Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung auf Sachanlagen.

Aufgrund der Bilanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum Zeitwert sind diese nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

Zu jedem Bilanzstichtag überprüft der Konzern die Buchwerte der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen dahingehend, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Wertminderung eingetreten sein könnte. In diesem Fall wird der erzielbare Betrag des betreffenden Vermögenswertes ermittelt, um den Umfang einer gegebenenfalls vorzunehmenden Wertberichtigung zu bestimmen. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert; der höhere Wert ist maßgeblich. Der Nutzungswert entspricht dem Barwert der erwarteten Cash-Flows. Als Diskontierungssatz wird ein den Marktbedingungen entsprechender Zinssatz vor Steuern verwendet. Sofern kein erzielbarer Betrag für einen Vermögensgegenstand ermittelt werden kann, wird der erzielbare Betrag für die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten (Cash Generating Unit) bestimmt, der der betreffende Vermögenswert zugeordnet werden kann.

Aus Unternehmenserwerben resultierende Firmenwerte werden den identifizierbaren Gruppen von Vermögenswerten (Cash Generating Units) zugeordnet, die aus den Synergien des Erwerbs Nutzen ziehen sollen. Solche Gruppen von Vermögenswerten stellen die niedrigste Berichtsebene im Konzern dar, auf der Firmenwerte durch das Management für interne Steuerungszwecke überwacht werden. Der erzielbare Betrag einer Cash Generating Unit, die einen Firmenwert enthält, wird regelmäßig zum 31. Dezember auf Werthaltigkeit überprüft und zusätzlich, wenn zu anderen Zeitpunkten Hinweise für eine mögliche Wertminderung vorliegen.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes. Im Falle von Wertberichtigungen im Zusammenhang mit Cash Generating Units, die einen Firmenwert enthalten, werden zunächst bestehende Firmenwerte reduziert. Übersteigt der Wertberichtigungsbedarf den Buchwert des Firmenwerts wird die Differenz in der Regel proportional auf die verbleibenden langfristigen Vermögenswerte der Cash Generating Unit verteilt.

Ergibt sich nach einer vorgenommenen Wertminderung zu einem späteren Zeitpunkt ein höherer erzielbarer Betrag des Vermögenswertes oder der Cash Generating Unit, erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zur Höhe des erzielbaren Betrags. Die Wertaufholung ist begrenzt auf den fortgeführten Buchwert, der sich ohne die Wertberichtigung in der Vergangenheit ergeben hätte.

Die vorzunehmende Zuschreibung erfolgt ergebniswirksam. Wertaufholungen von vorgenommenen Wertberichtigungen auf Firmenwerte sind nicht zulässig.

Im Berichtsjahr ergab sich aus der jährlichen Überprüfung der Werthaltigkeit des Firmenwertes kein Wertberichtigungsbedarf, da der erzielbare Betrag über dem Buchwert lag. Der Firmenwert ist der Facilita zugeordnet. Die Bestimmung des erzielbaren Betrags erfolgte durch die Ermittlung des Nutzungswerts mit Hilfe der Discounted-Cash-Flow-Methode. Dabei werden die geplanten - Cash-Flows (nach Steuern) aus der vom Management der GSW Immobilien AG genehmigten Fünfjahresplanung verwendet. Das fünfte Planjahr wird grundsätzlich auch für die Cash-Flows jenseits der Fünfjahresperiode angesetzt. Eine Wachstumsrate zur Exploration des letzten Planjahres wird nicht berücksichtigt. Der zur Diskontierung verwendete Gesamtkapitalkostensatz basiert auf dem risikofreien Zinssatz in Höhe von 3,25 % sowie einer Marktrisikoprämie in Höhe von 5%. Darüber hinaus werden für die CGU ein aus der jeweiligen Peer-Group abgeleiteter Beta-Faktor, ein Steuersatz sowie die Kapitalstruktur berücksichtigt. Zur Diskontierung der Cash-Flows wurde ein Vor-Steuer-Diskontierungszinssatz in Höhe von 7,00% zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des Nutzungswertes für die Cash Generating Unit erfolgt generell auf Basis der Unternehmensplanung. Zu ihrer Ermittlung werden sowohl Vergangenheitsdaten als auch die erwartete Marktpformance herangezogen. Der Buchwert des Firmenwertes beträgt zum 31. Dezember 2010 TEUR 1.125.

Das Management ist der Auffassung, dass keine nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich mögliche Änderung einer der zur Bestimmung des Nutzungswertes der Cash Generating Unit getroffenen Grundannahmen dazu führen könnte, dass der Buchwert der Cash Generating Unit ihren erzielbaren Betrag wesentlich übersteigt.

(e) Finanzanlagen und Wertpapiere

Finanzielle Vermögenswerte werden in der GSW-Gruppe grundsätzlich zum Erfüllungstag bilanziert.

Anteile an Tochterunternehmen, die aufgrund ihrer Unwesentlichkeit nicht konsolidiert werden, sowie die unter den sonstigen Finanzanlagen und Wertpapieren ausgewiesenen von der GSW-Gruppe gehaltenen Fondsanteile werden gemäß IAS 39 für Bewertungszwecke in die Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ (available for sale financial assets) klassifiziert. Die übrigen sonstigen Finanzanlagen und Wertpapiere werden gemäß IAS 39 ebenfalls der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ zugeordnet. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., sofern dieser nicht bzw. nicht zuverlässig zu ermitteln ist, mit den Anschaffungskosten bilanziert. Da sich die Zeitwerte der von der GSW-Gruppe gehaltenen Fondsanteile nicht über geeignete Bewertungsmethoden ableiten lassen, werden diese Fondsanteile zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Anteile an Tochterunternehmen sind nicht notiert. Der Zeitwert dieser Instrumente kann nicht verlässlich bestimmt werden, da die Ergebnisse in Abhängigkeit von individuellen Annahmen sehr breit schwanken. Für die Instrumente gibt es keinen Markt. Zur Zeit besteht nicht die Absicht, derartige Beteiligungen in nächster Zeit zu veräußern.

Von der Möglichkeit Finanzanlagen und Wertpapiere bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets at Fair Value Through Profit and Loss“) zu designieren, hat der GSW-Konzern bislang keinen Gebrauch gemacht.

Zum Zeitpunkt des Zugangs erfolgt für die „AFS Finanzinstrumente“ die Bewertung zum Fair Value. Das Ergebnis aus der Folgebewertung zum Fair Value wird erfolgsneutral in einer gesonderten Position des Eigenkapitals (Neubewertungsrücklage) ausgewiesen. In der Kategorie AFS befinden sich auch Wertpapiere, die zum Fair Value bewertet werden. Der Fair Value entspricht dem Wertpapierkurs per 31.12.2010: TEUR 961. Insgesamt wurden TEUR 10 der zum Fair Value bewerteten Wertpapiere über die Neubewertungsrücklage gebucht.

Bei einer Veräußerung des finanziellen Vermögenswerts wird das in der Neubewertungsrücklage bilanzierte kumulierte Bewertungsergebnis aufgelöst und das realisierte Ergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Im Falle einer Wertminderung wird die Neubewertungsrücklage um den Wertminderungsbetrag korrigiert und der entsprechende Betrag unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Tritt im Anschluss eine Wertaufholung ein, erfolgt die Zuschreibung der Wertminderung bei Fremdkapitaltiteln erfolgswirksam und bei Eigenkapitaltiteln erfolgsneutral. Werden die AFS – Instrumente jedoch zu Anschaffungskosten bilanziert, da der Fair Value nicht verlässlich bestimmbar ist, dann erfolgen Wertminderungen erfolgswirksam und es besteht ein Wertaufholungsverbot.

(f) Bilanzierung von Miet- und Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Gemietete oder geleaste Vermögenswerte, die gemäß IAS 17 im wirtschaftlichen Eigentum der GSW-Gruppe stehen (*finance lease*), werden mit dem Barwert der Miet- bzw. Leasingraten oder, sofern niedriger, mit dem Zeitwert des Miet- bzw. Leasingobjektes im Anlagevermögen aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Sofern das Eigentum zum Ende der Leasinglaufzeit auf die GSW-Gruppe übergeht, entspricht die Abschreibungsdauer der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, ansonsten der Leasinglaufzeit des Leasinggegenstandes. Der Barwert der Zahlungsverpflichtungen aus den künftigen Miet- und Leasingraten wird als Verbindlichkeit passiviert und nachfolgend durch den in den Miet- bzw. Leasingzahlungen enthaltenen Tilgungsanteil gemindert.

Zu den Verträgen, bei denen das wirtschaftliche Eigentum der GSW-Gruppe zugeordnet wird, zählen auch bestimmte Vereinbarungen, bei denen die GSW-Gruppe ein Nutzungsrecht an einem spezifischen Vermögenswert eingeräumt bekommen hat und eine Komponente der Vergütung in einer nutzungsunabhängigen Gebühr besteht. Derartige Verträge sind gemäß IFRIC 4 nach den Regelungen des IAS 17 zu klassifizieren.

Miet- und Leasingverhältnisse, bei denen der GSW-Gruppe kein wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen ist, werden als *operating lease* klassifiziert. Die aus diesen Vereinbarungen resultierenden Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Miet- und Leasinggegenstände verursachungsgerecht erfasst.

(g) Bilanzierung von Miet- und Leasingverhältnissen als Leasinggeber

Die bei der GSW-Gruppe im Bestand gehaltenen Immobilien umfassen sowohl Wohnimmobilien als auch gewerbliche Immobilien, die von der GSW-Gruppe vermietet werden.

Die Mietverträge für die Wohnimmobilien sind grundsätzlich entsprechend der gesetzlichen Regelungen durch Rechte gekennzeichnet, die dem Mieter eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit einräumen. Insofern sind diese Verträge gemäß IAS 17 als *operating lease* zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie bei der GSW-Gruppe verbleiben. Die GSW-Gruppe bilanziert die Immobilien mit dem Zeitwert nach IAS 40 weiterhin im Bestand. Bei den Gewerbeimmobilien sind die Risiken und Chancen ebenfalls der GSW-Gruppe zuzuordnen, so dass auch diese Immobilien durch die GSW-Gruppe unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit dem Zeitwert bilanziert werden.

(h) Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte

Die sonstigen Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, die auf der Grundlage eines gewichteten Durchschnittswertes bzw. der Leistungserstellung zurechenbaren Einzelkosten sowie produktionsbezogenen Gemeinkosten erfolgt. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine Bewertung der Vorräte zum jeweils niedrigeren Betrag von Anschaffungs- oder Herstellungskosten und realisierbarem Nettoveräußerungswert.

(i) Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Von der Möglichkeit finanzielle Vermögenswerte bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets at Fair Value Through Profit and Loss“) zu designieren, hat der GSW-Konzern bislang keinen Gebrauch gemacht.

Ausfallrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen unter Berücksichtigung der erwarteten Cash Flows berücksichtigt, die auf Grund von Erfahrungswerten und individuellen Risikoeinschätzungen ermittelt werden. Dabei wird bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten zwischen Einzelwertberichtigungen und Portfoliowertberichtigungen differenziert.

Die Risikoeinschätzungen werden anhand folgender Kriterien unternommen:

- (1) erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Emittenten oder des Schuldners;
- (2) Vertragsbruch (bspw. der Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen);
- (3) Zugeständnisse von Seiten des Kreditgebers an den Kreditnehmer infolge wirtschaftlicher oder rechtlicher Gründe im Zusammenhang mit den finanziellen Schwierigkeiten des Kreditnehmers, die der Kreditgeber ansonsten nicht gewähren würde;
- (4) erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren zu gehen hat;
- (5) das Verschwinden eines aktiven Marktes für den Vermögenswert;
- (6) beobachtbare Daten, die auf eine messbare Verringerung der erwarteten künftigen Cash-Flows aus einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten seit deren erstmaligem Ansatz hinweisen, obwohl die Verringerung noch nicht einzelnen finanziellen Vermögenswerten der Gruppe zugeordnet werden kann, einschließlich:
 - (a) nachteilige Veränderungen beim Zahlungsstand von Schuldnern in der Gruppe;
 - (b) volkswirtschaftliche oder regionale wirtschaftliche Bedingungen, die mit Ausfällen bei den Vermögenswerten der Gruppe korrelieren.

Bei der Einzelwertberichtigung handelt es sich um die Wertberichtigung eines finanziellen Vermögenswerts bei der es nicht wahrscheinlich ist, dass alle vertraglich vereinbarten Zahlungen (Zins und/oder Tilgung) bei Fälligkeit zu erzielen sind.

(j) Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben und Kassenbestände.

(k) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen, sofern eine Veräußerung der Immobilie innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird. Eine Klassifizierung entsprechend IFRS 5 erfolgt nur dann, wenn die Immobilien im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußerbar sind. Die Bewertung der langfristigen Vermögenswerten erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, werden die Transaktionskosten nicht vom beizulegenden Zeitwert abgezogen, da die Bewertungsvorschriften des IFRS 5 in diesem Falle nicht anwendbar sind.

Bei Vermögensgruppen werden Vermögenswerte und Schulden ausgewiesen, sofern ihre Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird.

(l) Pensionsrückstellungen

Rückstellungen für Pensions- und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß IAS 19 nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. In die Pensionsrückstellungen nach IFRS werden auch mittelbare Verpflichtungen einbezogen, sofern die GSW-Gruppe für die Erfüllung der Verpflichtungen durch Zahlung entsprechender Beiträge an den Versorgungsträger eintritt und die Verpflichtungen verlässlich bestimmbar sind.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgt dabei auf Basis von Pensionsgutachten unter Einbeziehung der zur Deckung dieser Verpflichtungen bestehenden Vermögenswerte. Übersteigen die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, die aus der Veränderung der versicherungsmathematischen Parameter resultieren, 10% des höheren Betrages von Pensionsverpflichtungen bzw. Planvermögen zum Beginn des Geschäftsjahres, erfolgt eine ergebniswirksame Erfassung des die 10%-Grenze übersteigenden Betrages über die Restdienstdauer der aktiven Anspruchsberechtigten.

Dienstzeitaufwand und realisierte versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden im Personalaufwand erfasst. Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsanteil wird als Bestandteil der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

(m) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren rechtlichen und faktischen Verpflichtungen der GSW-Gruppe gegenüber Dritten, deren Erfüllung wahrscheinlich ist und deren Höhe zuverlässig eingeschätzt werden kann. Die Rückstellungen werden entsprechend IAS 37 mit dem erwarteten Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender Marktzinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag bilanziert.

(n) Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode, die im Zeitpunkt des Entstehens der Verbindlichkeit bestimmt wird.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunktes der Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwertes der Verbindlichkeit in Höhe des Barwertes auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst.

Von der Möglichkeit finanzielle Verbindlichkeiten bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets at Fair Value Through Profit and Loss“) zu designieren, hat der GSW-Konzern bislang keinen Gebrauch gemacht.

(o) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag werden im Zeitpunkt ihrer Entstehung ergebniswirksam erfasst.

Laufende Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden nur saldiert, sofern die Steuern von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und gegeneinander verrechnet werden können.

Latente Steuern werden zur Berücksichtigung zukünftiger steuerlicher Folgen von temporären Differenzen zwischen den steuerlichen Bemessungsgrundlagen der Vermögenswerte und Schulden und deren Wertansätzen im IFRS-Abschluss sowie auf steuerliche Verlustvorträge gebildet. Die Bemessung der latenten Steuern erfolgt dabei auf Grundlage der vom Gesetzgeber erlassenen Regelungen für die Geschäftsjahre, in denen sich die Differenzen ausgleichen bzw. die Verlustvorträge wahrscheinlich genutzt werden. Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen bzw. Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihre Realisierbarkeit in Zukunft hinreichend gesichert erscheint.

Aktive und passive latente Steuern werden nur saldiert, sofern sich die latenten Steuern auf Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und die laufenden Steuern gegeneinander verrechnet werden können.

(p) Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden in der GSW-Gruppe zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen.

Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt dabei zu Zeitwerten. Änderungen der Zeitwerte der Derivate, die ungeachtet ihrer wirtschaftlichen Sicherungswirkung die Kriterien des IAS 39 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft nicht erfüllen, werden ergebniswirksam berücksichtigt.

Derivate, die im Rahmen von Cash-Flow Hedges als Sicherungsinstrumente eingesetzt werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme, einschließlich zukünftiger hochwahrscheinlicher Transaktionen. Ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Cash-Flows besteht insbesondere für variabel verzinsliche Verbindlichkeiten. Die im Rahmen des Cash-Flow Hedge Accounting eingesetzten derivativen Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Das Bewertungsergebnis wird dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität in abgelaufenen Perioden wird mit Hilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt.

Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der eine wirksame Sicherung gegen das Cash-Flow-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in einer gesonderten Position im Eigenkapital erfasst (Sicherungsrücklage); in der Eigenkapitalveränderungsrechnung kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten im Cash flow hedges.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird in der Gewinn- und Verlustrechnung vereinnahmt und im Zinsergebnis ausgewiesen.

Nach Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge immer dann in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem ehemaligen Grundgeschäft erfolgswirksam werden.

(q) Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als *operating lease* klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Erlöse aus der Vermietung von Parkplätzen werden ebenfalls linear über die Laufzeit der Verträge erfasst. Mietvergünstigungen werden als Bestandteil der Gesamterlöse aus der Vermietung und Verpachtung erfasst und sind dementsprechend über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrages ertragsmindernd berücksichtigt.

Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet und daher nicht als Umsatzerlöse ausgewiesen, da die Erlöse durch die GSW-Gruppe im Interesse Dritter vereinnahmt werden.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die GSW-Gruppe die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie auf den Erwerber transferiert. Dieser Transfer kann grundsätzlich dann unterstellt werden, wenn die GSW-Gruppe die Verfügungsrechte, wie sie gewöhnlich mit dem Eigentum an den Immobilien verbunden sind, und die wirksame Verfügungsmacht über die verkauften Grundstücke an den Verkäufer abgegeben hat. Eine Umsatzrealisierung erfolgt nicht, sofern Renditegarantien, Rückgaberechte des Käufers bzw. wesentliche Leistungsverpflichtungen der GSW-Gruppe gegenüber dem Käufer bestehen.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, bei denen die GSW-Gruppe gleichzeitig einen Vertrag über die Anmietung des Objektes schließt, werden entsprechend der Regelungen für *sale leaseback*-Transaktionen nach IAS 17 bilanziert. Erträge, die aus der Veräußerung des Objektes zu einem über dem bisher bilanzierten Buchwert des Objektes resultieren, werden über die Laufzeit des Mietvertrages abgegrenzt, sofern der Mietvertrag als Finanzierungsleasingverhältnis entsprechend IAS 17 zu klassifizieren ist. Bei einer Klassifizierung als *operating lease* erfolgt ebenfalls eine ertragswirksame Auflösung der im Zeitpunkt des Verkaufes abzugrenzenden Differenz zwischen dem Zeitwert und dem Verkaufspreis über die Laufzeit des Mietvertrages. Sofern in derartigen Fällen der Buchwert den Zeitwert überschreitet, erfolgt eine sofortige aufwandswirksame Erfassung dieser Differenz.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam erfasst.

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

Erträge bzw. Aufwendungen aus Gewinnabführungs- bzw. Verlustübernahmeverträgen werden in Höhe des nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen ermittelten Ergebnisses mit Ablauf des Geschäftsjahres vereinnahmt. Dividenden werden zum Ausschüttungszeitpunkt vereinnahmt, wobei die Periode der Ausschüttung regelmäßig der Periode des Entstehens eines Rechtsanspruches entspricht.

(r) Zuwendungen der öffentlichen Hand

Ansprüche aus Investitionszulagen werden ab dem Zeitpunkt bilanziert, zu dem die GSW-Gruppe eine hinreichende Sicherheit hinsichtlich der Gewährung der Zuwendungen und der Erfüllung der mit der Gewährung verbundenen Bedingungen hat. Im Zusammenhang mit der Modernisierung von Immobilien gewährte Zulagen werden, sofern es sich um nicht aktivierungsfähige Kosten handelt, im Zeitpunkt der aufwandswirksamen Erfassung der bezuschussten Kosten ertragswirksam vereinnahmt. Bei Zulagen auf aktivierungsfähige Komponenten der Modernisierungskosten erfolgt eine ertragswirksame Vereinnahmung mit Ablauf der Gewährungsbedingungen. Mietzuschüsse werden in den Perioden, für die sie als Zuschuss gewährt worden sind, ertragswirksam vereinnahmt. Bei Förderdarlehen erfolgt die Berücksichtigung der Zinsförderung in dem verwendeten Effektivzinssatz.

(s) Fremdkapitalzinsen

Zinsen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung bzw. Herstellung von Immobilien bzw. anderen Sachanlagen stehen, werden in der GSW-Gruppe in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten dieser Vermögenswerte einbezogen.

(t) Transaktionen in Fremdwährung

Einkäufe und Verkäufe in Fremdwährungen werden mit dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Tageskurs umgerechnet. Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung werden mit dem Wechselkurs zum Bilanzstichtag in die funktionale Währung (EUR) umgerechnet. Die aus diesen Umrechnungen entstandenen Fremdwährungsgewinne und -verluste werden ergebniswirksam erfasst.

(u) Zeitwerte der Finanzinstrumente

Die Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze ermittelt.

Bei zum Fair Value zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der Fair Value grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen ermittelt.

Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter.

Die Fair Value-Ermittlung erfolgt über die „Discounted Cash-Flow-Methode“, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in das Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 7.27A (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten).

(v) Verwendung von Schätzungen

Die Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die Einfluss auf den Ausweis von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen haben. Wesentliche Schätzungen und Annahmen sind insbesondere hinsichtlich der Festlegung der Zeitwerte der Immobilien, der Einschätzung der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme bei bestimmten Rückstellungen, der Festsetzung der Marktzinssätze zum Zeitpunkt der Begebung der un- bzw. niedrigverzinslichen Darlehen sowie der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern getroffen worden.

Für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien inkl. der zur Veräußerung bestimmten Immobilien und der zur Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aufgenommenen Darlehen ist insbesondere die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung des Zinsniveaus von Bedeutung. Hinsichtlich der Sensitivität der Immobilienwerte in Abhängigkeit vom Zinsniveau wird auf Ziffer (16) verwiesen; hinsichtlich des Impairmenttest auf Firmenwerte wird auf Ziffer 4 (d) verwiesen; hinsichtlich des Zeitwertes der Darlehen auf Ziffer (31).

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

(w) Kapitalmanagement

Das Kapital des Konzerns wird mit dem Ziel gesteuert, die Erträge durch Optimierung des Verhältnisses zwischen Eigen- und Fremdkapital zu maximieren. Dazu soll einerseits der Wert des Gesamtkonzerns, ausgedrückt durch die Höhe des Eigenkapitals gesteigert werden und andererseits eine angemessene Eigenkapitalrendite erzielt werden. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Zum Kapital des Konzerns werden neben dem Eigenkapital und den Schulden auch die liquiden Mittel sowie verzinsliche Geldforderungen gezählt.

Die Geschäftsführung überprüft quartalsweise die Nettoeigenkapitalquote (Verhältnis Eigenkapital zu Nettoschulden) des Konzerns. Im Berichtsjahr hat der Konzern die Nettoeigenkapitalquote von 53,9% auf 59,7% gesteigert und damit die Gesamtstrategie zu Erreichung einer Eigenkapitalquote von mindestens 30% erfüllt. Die externen Mindestkapitalanforderungen wurden erfüllt (vgl. Ziffer 33.c).

Durch die interne Fokussierung auf die Wertentwicklung der Immobilien werden insgesamt Spielräume eröffnet, um das Gesamtkapital bei Verbleib innerhalb des Zielkorridors zu steigern und zu steuern.

Die Nettoeigenkapitalquote zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

<i>TEUR</i>	31.12.2010	31.12.2009
Schulden	1.705.333	1.759.323
Liquide Mittel	-70.781	-40.129
Verzinsliche Geldforderungen	0	0
Nettoschulden	1.634.552	1.719.194
Eigenkapital	976.369	926.126
Quote Eigenkapital zu Nettoschulden	59,7%	53,9%

(x) Segmentberichterstattung

Der IFRS 8 fordert einen „management approach“, bei dem die Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für die interne Berichterstattung verwendet wird, dargestellt werden.

Die Geschäftsaktivitäten der GSW sind im Wesentlichen auf die Vermietung von Wohnungen im Berliner Raum fokussiert. Verkäufe von Bestandsimmobilien an Mieter, Eigennutzer und private Kapitalanleger werden aufgrund opportunistischer Marktgegebenheiten durchgeführt und im Rahmen der internen Berichterstattung der Vermietung von Wohnungen zugerechnet. Die GSW erzielte mit keinem Kunden Umsatzerlöse, die 10% der Umsatzerlöse des Konzerns übersteigen.

Gemäß IFRS 8 wurde demnach ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst. Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an die Hauptentscheidungsträger. Hauptentscheidungsträger sind der Vorstand und der Aufsichtsrat.

(5) VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) UND INTERPRETATIONEN (IFRIC)

Zu folgenden Standards wurden Änderungen verabschiedet:

Der im November 2009 überarbeitete IAS 24 wurde dahingehend geändert, dass Unternehmen der öffentlichen Hand eine Teilausnahme von bestimmten Angabepflichten erhalten. Zudem wurde die Definition eines nahe stehenden Unternehmens oder einer nahe stehenden Person präzisiert. Die Änderungen zu IAS 24 sind anzuwenden für ab dem 1. Januar 2011 beginnende Berichtsperioden. Der Standard hat keine Auswirkung für den GSW-Konzern.

Des Weiteren wurde im Oktober 2009 die überarbeitete Fassung des IAS 32 „Financial Instruments: Presentation“ veröffentlicht. IAS 32 regelt die Bilanzierung von Bezugsrechten, die auf eine von der funktionalen Währung abweichende Währung lauten. Bisher wurden solche Bezugsrechte als derivative Verbindlichkeit bilanziert.

Künftig sind solche Rechte unter bestimmten Voraussetzungen als Eigenkapital einzustufen. Die Änderungen zu IAS 32 sind anzuwenden für ab dem 1. Februar 2010 beginnende Geschäftsjahre. Für den Konzern sind hieraus keine Auswirkungen zu erwarten.

IFRIC 14 „Payments of a Minimum Funding Requirement Amendments to IFRIC 14 IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction“ wurde im Rahmen einer Überarbeitung im November 2009 dahingehend geändert, dass Unternehmen, die Mindestdotierungspflichten unterliegen und Beitragsvorauszahlungen leisten, um diese Mindestdotierungspflichten zu erfüllen, den Vorteil aus einer solchen Vorauszahlung als Vermögenswert erfassen können. IFRIC 14 ist anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab 1. Januar 2011 beginnen.

IFRIC 19 „Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments“ regelt die bilanzielle Abbildung sogenannter debt equity swaps. Dabei tilgt ein Unternehmen eine finanzielle Verbindlichkeit teilweise oder vollständig durch die Ausgabe von Aktien oder anderen Eigenkapitalinstrumenten. IFRIC 19 ist anzuwenden für ab dem 1. Juli 2010 beginnende Geschäftsjahre.

(6) ERSTMALS VERPFLICHTEND ANGEWENDETE INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) UND INTERPRETATIONEN (IFRIC)

In 2008 wurden die überarbeiteten Fassungen des IFRS 3 "Business Combinations" sowie IAS 27 "Consolidated and Separate Financial Statements" veröffentlicht. Der neue IFRS 3 umfasst Regelungen zum Anwendungsbereich, zu Kaufpreisbestandteilen, zur Behandlung von Minderheitsanteilen und des Geschäfts- oder Firmenwerts sowie zum Umfang der anzusetzenden Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden. Zudem enthält der Standard Regeln zur Bilanzierung von Verlustvorträgen und zur Klassifizierung von Verträgen des erworbenen Unternehmens.

Der neue IAS 27 „Consolidated and Separate Financial Statements“ schreibt für die Behandlung von Anteilserwerben bzw. -verkäufen nach Erlangung und unter Beibehaltung der Beherrschungsmöglichkeit die verpflichtende Anwendung des „economic entity approach“ vor. Hiernach sind derartige Minderheitstransaktionen als Geschäftsvorfälle mit Anteilseignern anzusehen und erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen. Bei Anteilsverkäufen, die den Verlust der Beherrschungsmöglichkeit zur Folge haben, wird ein Veräußerungsgewinn oder -verlust ergebniswirksam erfasst. Werden nach dem Verlust der Beherrschungsmöglichkeit weiterhin Anteile gehalten, werden die verbleibenden Anteile mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der Unterschied zwischen dem bisherigen Buchwert dieser verbleibenden Anteile und ihrem beizulegenden Zeitwert geht ergebniswirksam mit in das Veräußerungsergebnis ein und ist mit dem entsprechenden Neubewertungsbetrag des verbleibenden Anteils gesondert im Anhang anzugeben. Bei sukzessiven Unternehmenserwerben bzw. im Fall der anteilmäßigen Veräußerung verlangt der Standard die erfolgswirksame Neubewertung der bereits gehaltenen bzw. der verbleibenden Anteile zum beizulegenden Zeitwert. Ferner sind künftig auf Minderheiten entfallende Verluste, die deren bilanziellen Wert übersteigen, als negative Buchwerte im Konzerneigenkapital darzustellen.

Die im Januar 2008 überarbeiteten Versionen des IFRS 3 und des IAS 27 sind im Wesentlichen prospektiv anzuwenden für am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnende Geschäftsjahre. Aus den Änderungen ergeben sich derzeit keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GSW-Konzerns.

Die im Juli 2008 überarbeitete Version des IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ konkretisiert, wie die in IAS 39 enthaltenen Prinzipien zur Abbildung von Sicherungsbeziehungen (Hedge Accounting) auf zwei spezielle Situationen anzuwenden sind: bei einem einseitigen Risiko in Bezug auf ein gesichertes Grundgeschäft und bei Inflation in einem finanziell gesicherten Grundgeschäft. Die Änderungen zu IAS 39 sind anzuwenden für ab dem 1. Juli 2009 beginnende Geschäftsjahre. Für den GSW-Konzern ergeben sich hieraus keine wesentlichen Auswirkungen.

IFRS 1 wurde im Rahmen einer Überarbeitung im November 2008 neu strukturiert. Inhaltliche Änderungen wurden nicht vorgenommen. Der neue IFRS 1 ist anzuwenden für ab 1. Juli 2009 beginnende Geschäftsjahre.

Im Juli 2009 wurde der IFRS 1 erneut überarbeitet. IFRS 1 bestimmt, dass Unternehmen bei der Anwendung der Vollkostenmethode von der retrospektiven Anwendung der IFRS für Öl- und Gasvermögenswerte ausgenommen sind. Darüber hinaus sind Unternehmen unter gewissen Voraussetzungen von einer Neuschätzung bestehender Vereinbarungen im Hinblick darauf, ob sie Leasingverhältnisse enthalten, ausgenommen. Die Änderungen zu IFRS 1 sind anzuwenden für ab dem 1. Januar 2010 beginnende Geschäftsjahre. Der Standard hat keine Relevanz für den GSW-Konzern.

Des Weiteren wurde im Juni 2009 der IFRS 2 überarbeitet. Die neuen Regelungen beinhalten Klarstellungen zur Behandlung von in bar erfüllten anteilsbasierten Vergütungen unter Beteiligung mehrerer Konzernunternehmen. Die Änderungen zu IFRS 2 sind anzuwenden für ab dem 1. Januar 2010 beginnende Geschäftsjahre. Der Standard hat keine Relevanz für den GSW-Konzern.

IFRIC 12 befasst sich mit der Bilanzierung von Dienstleistungskonzessionsverträgen zwischen der öffentlichen Hand als Lizenzgeber und einem privaten Unternehmen als Betreiber. Verträge fallen in den Anwendungsbereich, wenn der Auftraggeber kontrolliert oder reguliert, welche Leistungen der Betreiber mit der Infrastruktur erbringt, an wen er sie erbringt und zu welchem Preis. Am Ende der Vertragslaufzeit ist die Infrastruktur dem Lizenzgeber zu übertragen. Der Regelungsbereich erstreckt sich auf Infrastruktur, die vom Betreiber errichtet oder von einem Fremden erworben wird, und auf bestehende Infrastruktur, zu der der Lizenzgeber Zugang verschafft. IFRIC 12 ist in der EU anzuwenden für ab dem 29. März 2009 beginnende Geschäftsjahre und hat keine Relevanz für den GSW-Konzern.

IFRIC 15 „Agreements for the Construction of Real Estate“; reguliert die Bilanzierung von Immobilienverkäufen, bei denen der Vertragsabschluss bereits vor Beendigung der Bauarbeiten erfolgt ist. Der Zeitpunkt der Erstanwendung des IFRIC 15 wurde von der EU auf den 1. Januar 2010 verschoben. Die Standard hat keine Relevanz für den GSW-Konzern.

IFRIC 16 „Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation“; regelt Fragen im Zusammenhang mit der Bilanzierung der Absicherung von Fremdwährungsrisiken innerhalb eines Unternehmens und seiner ausländischen Geschäftsbetriebe. IFRIC 16 ist in der EU anzuwenden für ab dem 30. Juni 2009 beginnende Geschäftsjahre und hat keine Relevanz für den GSW-Konzern.

IFRIC 17 „Distribution of Non-cash Assets to Owners“; enthält Regelungen hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung von Sachausschüttungen. IFRIC 16 ist in der EU anzuwenden für ab dem 1. November 2009 beginnende Geschäftsjahre und hat keine Relevanz für den GSW-Konzern.

IFRIC 18 „Transfers of Assets from Customers“; stellt die Anforderungen für Vereinbarungen klar, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden Sachanlagen (bzw. Zahlungsmittel, die nur zur Anschaffung oder Herstellung von entsprechenden Sachanlagen verwendet werden) erhält, die das Unternehmen dann entweder dazu nutzen muss, den Kunden mit einem Leitungsnetz zu verbinden und/oder dem Kunden einen dauerhaften Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen zu gewähren. IFRIC 18 ist in der EU anzuwenden für ab dem 1. November 2009 beginnende Geschäftsjahre und hat keine Relevanz für den GSW-Konzern.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**(7) ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG****(a) Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung**

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beträgt TEUR 139.871 (2009: TEUR 133.582).

Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	2010	2009
Mieterlöse	178.856	179.108
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	3.995	3.943
Sonstige Umsatzerlöse	10.205	13.671
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	193.056	196.722
Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen	12.859	15.055
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	205.915	211.777

Von den Mieterlösen in Höhe von TEUR 178.856 (2009: TEUR 179.108) entfallen TEUR 1.717 (2009: TEUR 1.844) auf das Objekt Kochstraße.

Der Rückgang der sonstigen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.466 resultiert im Wesentlichen aus dem Auslaufen der Generalmietverträge der Modernisierungsfonds zum 31.12.2009.

(b) Erträge aus gewährten Zuschüssen

Die Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	2010	2009
Direkt gewährte Mietzuschüsse	1.064	1.202
Direkt gewährte Zuschüsse bei Wohnraumförderung	12.078	13.661
Direkt gewährte sonstige Zuschüsse	-283	192
Erträge aus gewährten Zuschüssen	12.859	15.055

(c) Aufwendungen im Zusammenhang mit Erträgen aus Vermietung und Verpachtung

<i>TEUR</i>	2010	2009
Materialaufwand	-45.627	-52.684
Personalaufwand	-16.254	-18.535
Abschreibungen	-557	-780
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.334	-14.135
Sonstige Umsatzkosten	-74.772	-86.134
Sonstige betriebliche Erträge	8.729	7.938
Aufwendungen im Zusammenhang mit Erträgen aus Vermietung und Verpachtung	-66.043	-78.196

Eine Angabe der Aufwendungen für einzelne Wohnungen, die nicht vermietet werden, kann nicht erfolgen, da entsprechende Informationen in der Kostenrechnung der GSW-Gruppe nicht für alle Kostenarten auf Ebene der einzelnen Wohnungen vorliegen.

Die Aufwendungen aus Vermietung und Verpachtung betreffen in Höhe von TEUR 3.237 (2009: TEUR 3.606) das Objekt Kochstraße. Die Generalmietverträge der Modernisierungsfonds sind zum 31.12.2009 ausgelaufen.

Der Rückgang der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus einer Abnahme der Zuführung zu Prämienrückstellungen um TEUR 1.006 und um einen Rückgang der Gehälter um TEUR 854 aufgrund eines gesunkenen Personalbestands sowie einer Umgliederung der Gehälter der Geschäftsführung und Assistenzen der BWG.

(8) VERTRIEBSKOSTEN UND ALLGEMEINE VERWALTUNGSaufWENDUNGEN

Die Vertriebskosten und die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	2010	2009
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.247	-5.479
Personalaufwand	-554	-565
Abschreibungen	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-98	-3.490
Sonstige betriebliche Erträge	2.679	911
Umsatzkosten im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-3.220	-8.623
Personalaufwand	-11.084	-10.657
Abschreibungen	-899	-1.005
Rechts- und Beratungskosten	-2.415	-3.293
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-1.527	-791
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-5.294	-4.558
Miet- und Leasingkosten	-3.674	-2.989
Aufwendungen für geplanten Initial Public Offering	-7.978	-4.775
Übrige Aufwendungen	-6.668	-5.169
Sonstige betriebliche Erträge	1.564	2.171
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-37.975	-31.066

In den allgemeinen Verwaltungskosten sind TEUR 2.845 (2009: TEUR 2.618) für die selbst genutzte Fläche des Objektes Kochstraße enthalten. Dabei entfallen auf die Generalmiete TEUR 2.140 (2009: TEUR 2.063), für laufende Instandhaltung TEUR 19 (2009: TEUR 16) und auf Betriebskosten TEUR 686 (2009: TEUR 539).

(9) ANDERE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Die im Geschäftsjahr 2010 ausgewiesenen anderen Erträge in Höhe von TEUR 26 resultieren aus den Unterschiedsbeträgen, die sich bei Aufnahme der Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH und der BMH Berlin Mediahaus GmbH in den Konsolidierungskreis ergaben. Andere Aufwendungen wurden im Geschäftsjahr 2010 nicht erzielt. Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine anderen Erträge oder Aufwendungen erzielt.

(10) ERGEBNIS AUS NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENEN ASSOZIIERTEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

In den Jahren 2010 und 2009 wurden keine assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode einbezogen.

(11) ZINSERGEBNIS

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	2010	2009
Zinserträge aus Darlehen an Gesellschafter	0	18.406
Erträge aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten	2.527	9.325
Zinserträge aus Zinsderivaten	2.361	4.417
Zinserträge aus Bankguthaben	573	999
Zinserträge aus Forderungen	24	139
Zinserträge aus Darlehensamortisation*	5.074	9.708
Übrige Zinserträge	634	582
Zinserträge	11.193	43.576
Zinsaufwendungen aus der Finanzierung von Investment Property	31.927	43.813
Zinsaufwendungen aus Darlehensamortisation*	14.211	32.867
Vorfälligkeitsentschädigungen	0	0
Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten	3.999	5.871
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten	12.125	10.591
Zinsaufwendungen aus Finance Leases	206	218
Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	2.428	3.853
Zinsaufwendungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten	197	148
Zinsaufwand Änderung Pensionsrückstellungen	94	0
Übrige Zinsaufwendungen	30	46
Zinsaufwendungen	65.217	97.407

* Diese GuV-Position enthält neben den Amortisationseffekten aus der Effektivzinsmethode gemäß IAS 39.9 ebenfalls GuV-wirksame Barwertsprünge gemäß IAS 39 AG 62 aufgrund neuer Konditionen, die erst nach Vertragsabschluss vereinbart bzw. absehbar wurden sowie GuV-wirksame Barwertsprünge gemäß IAS 39 AG 8 aufgrund geänderter Schätzungen bezüglich der Mittelabflüsse oder -zuflüsse.

(12) STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Als Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind die Aufwendungen und Erträge aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie die latenten Steuern erfasst. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich dabei aus Gewerbeertragsteuer, Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag zusammen.

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

<i>TEUR</i>	2010	2009
Laufender Steueraufwand / Steuerertrag	1.572	-537
Latenter Steueraufwand / Steuerertrag	118	-1.767
Steueraufwand	1.690	-2.304

Die periodenfremden laufenden Steuern betragen TEUR -1.596 (2009: TEUR -180).

Der Bestand an latenten Steuern entwickelt sich im Berichtsjahr wie folgt:

<i>TEUR</i>	2010	2009
Bestand latenter Steuern am Schluss des Vorjahres	117	140
erfolgswirksame Veränderungen	118	-1.767
erfolgsneutrale Veränderungen im kumulierten übrigen Eigenkapital	-207	1.744
Bestand latenter Steuern am Schluss des Berichtsjahres	28	117
- davon langfristig	25	114
- davon kurzfristig	3	3

Die aktiven latenten Steuern wurden in dem Tochterunternehmen "Facilita Berlin GmbH" wegen der dort zukünftig erwarteten positiven Ergebnisse gebildet.

Der fiktive Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, der sich bei Anwendung des Steuersatzes der Konzernobergesellschaft GSW in Höhe von 30,175% (Steuersatz für 2009: 30,175%) auf das IFRS-Konzernergebnis vor Steuern ergeben hätte, lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Gesamtergebnisrechnung überleiten:

<i>TEUR</i>	2010	2009
IFRS-Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	47.572	174.403
Konzernsteuersatz in %	30	30
Erwarteter Steueraufwand	-14.355	-52.626
Veränderung der Wertberichtigung auf aktive latente Steuern	-65.156	51.923
Nicht abzehbare Betriebsausgaben	-225	-40
Steuerfreie Erträge	24	69
Gewerbsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	-1.018	-1.300
Steuern Vorjahre	82.113	-180
Sonstige Effekte	307	-150
Steuerertrag / Steueraufwand laut Gewinn- und Verlustrechnung	1.690	-2.304

Die in der Überleitungsrechnung ausgewiesenen Steuern für Vorjahre ergeben sich aus nachträglichen Anpassungen der Bewertung der steuerlichen Buchwerte des Immobilienbestandes. In diesem Zusammenhang ergaben sich auch Überleitungseffekte im Rahmen der Wertberichtigung auf aktive latente Steuern.

Bei Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15% (2009: 15%) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% (2009: 5,5%) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie gewerblich tätige Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit gemeindespezifischer Hebesätze bestimmt. Der Gewerbesteuerhebesatz für die Gemeinde Berlin betrug im Geschäftsjahr 2010 410% (2009: 410%).

Der Gewerbesteuermessbetrag beträgt 3,5% (2009: 3,5%). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes von 410% beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,35%. Der zur Ermittlung der latenten Steuern zugrundeliegende inländische Steuersatz beträgt im Berichtsjahr somit 30,175% (2009: 30,175%).

Der Überleitungseffekt für die Veränderung der Wertberichtigungen auf aktive latente Steuern ist bedingt durch den nicht erfolgten Ansatz von aktiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen und auf steuerliche Verluste des aktuellen Jahres sowie durch den Ansatz von aktiven latenten Steuern auf Verluste aus Vorjahren.

Die gewerbsteuerlichen Hinzurechnungen ergeben sich aus den dem Gewerbeertrag anteilig hinzuzurechnenden Entgelten für Schuldzinsen. Kürzungen sind hinsichtlich der Einheitswerte der Immobilien zu berücksichtigen.

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus den temporären Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen wie folgt:

<i>TEUR</i>	31.12.2010		31.12.2009	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.056	57.519	5.086	104.522
Sachanlagen	2.233	2.717	2.270	2.664
Finanzanlagen	0	62	0	62
Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte	1	26	7	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.049	4.779	9.445	4.421
im kumulierten übrigen Eigenkapital erfasste Bilanzdifferenzen	783	0	897	610
Sonderposten mit Rücklageanteil	0	11.763	0	12.088
Pensionsrückstellungen	103	0	108	0
Sonstige Rückstellungen	289	1.356	1.400	1.348
Verbindlichkeiten (Kreditinstitute)	1.001	34.865	3.129	39.461
Verbindlichkeiten (Lieferungen/Leistungen)	2	108	119	70
Verbindlichkeiten (übrige)	4.232	4.779	246	4.690
Summe Temporäre Differenzen	22.749	117.974	22.707	169.936
Verlustvorträge	95.253	0	147.346	0
Gesamt	118.002	117.974	170.053	169.936
Saldierung	-117.974	-117.974	-169.936	-169.936
Bilanzansatz	28	0	117	0

Aktive latente Steuern werden auf temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge angesetzt, sofern deren Realisierung in der näheren Zukunft hinreichend gesichert erscheint. Im Geschäftsjahr 2010 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 31.026 (2009: TEUR 3.452) sowie für steuerliche Verlustvorträge für körperschaftssteuerliche Zwecke in Höhe von TEUR 1.723.196 (2009: TEUR 1.618.614) und für gewerbsteuerliche Zwecke in Höhe von TEUR 1.647.090 (2009: TEUR 1.303.593) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

Zum Bilanzstichtag hält die GSW es für nicht wahrscheinlich, dass das Verlustvortragsvolumen genutzt werden kann. Daher werden keine aktiven latenten Steuern über die vorhandenen steuerpflichtigen temporären Differenzen angesetzt. Generell ist am Schluss des Wirtschaftsjahres in der Steuerbilanz auch weiterhin das Betriebsvermögen anzusetzen, das sich nach den handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) ergibt. Steuerliche Wahlrechte eröffnen allerdings, unter Beachtung der GoB, die Möglichkeit anderer Wertansätze. In den vergangenen Jahren führten die Immobilienbewertungen oftmals zu außerplanmäßigen Abschreibungen im Handelsrecht und, nach Überprüfung auf die Dauerhaftigkeit der Wertminderung, zu Teilwertabschreibungen im Steuerrecht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht bezüglich der Maßgeblichkeit der Handelsbilanz für die steuerliche Gewinnermittlung ein Wahlrecht, die Teilwertabschreibung in der Steuerbilanz nachzuvollziehen.

Die Summe temporärer Differenzen auf Anteile an Tochterunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine passiven latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt TEUR 129.760 (2009: TEUR 256.254).

Die Vortragsfähigkeit der steuerlichen Verlustvorträge in Deutschland ist nach jetziger Rechtslage im Rahmen der Mindestbesteuerung zeitlich unbeschränkt möglich.

(13) GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	2010	2009
Abschlussprüfungsleistungen	1.527	862
<i>davon auf das Vorjahr entfallend</i>	583	0
andere Bestätigungsleistungen	1.460	1.797
<i>davon auf das Vorjahr entfallend</i>	46	0
Steuerberatungsleistungen	0	3
sonstige Leistungen	178	281
Gesamthonorar	3.165	2.943

Die anderen Bestätigungsleistungen des Jahres 2010 in Höhe von TEUR 1.460 sind gleichfalls Bestandteil der im Rahmen der Prüfung zur Kapitalmarktfähigkeit der Gesellschaft angefallenen Aufwendungen (siehe Ziffer 14).

(14) SONSTIGE INFORMATIONEN

In den einzelnen Funktionsbereichen sind die folgenden Kostenarten enthalten:

<i>TEUR</i>	2010	2009
Personalaufwand	27.892	29.757
Abschreibungen	1.456	1.785
Materialaufwand	50.875	58.162

Im Geschäftsjahr 2010 sind im Personalaufwand Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 527 (2009: TEUR 781) enthalten.

Darüber hinaus sind im Geschäftsjahr einmalige Projektkosten in Höhe von insgesamt TEUR 5.409 (2009: TEUR 2.917) angefallen. Davon sind im Bereich Materialaufwand Kosten in Höhe von TEUR 3.062 (2009: TEUR 2.917) angefallen. Diese umfassen Aufwendungen für Dritte, die für Softwareanpassungen, wesentliche Releasewechsel oder relevante Reorganisationsprojekte angefallen sind. Projektkosten in Höhe von TEUR 2.347 (2009: TEUR 0) entfallen auf das Projekt der Refinanzierung in der GSW Grundbesitz GmbH und Co. KG. Sie bestehen im Wesentlichen aus Beratungsleistungen.

Ferner sind im Geschäftsjahr im Rahmen der Herstellung der Kapitalmarktfähigkeit sowie zur Vorbereitung einer potentiellen Inanspruchnahme des Kapitalmarktes der Gesellschaft Aufwendungen in Höhe von TEUR 7.979 (2009: TEUR 4.775) angefallen. Davon wurden für noch nicht abgerechnete Leistungen TEUR 885 (2009: TEUR 2.405) als Rückstellungen zugeführt. Diesen steht eine Inanspruchnahme in Höhe von TEUR 2.405 (2009: TEUR 0) gegenüber.

(15) NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

Die Nettoerfolge aus Finanzinstrumenten ergeben sich aus Änderungen des Fair Value, aus Wertminderungen, Wertaufholungen und aus Ausbuchungen. Im Geschäftsjahr fielen Zinserträge und -aufwendungen aus Finanzinstrumenten an, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die Zinsen aus Finanzinstrumenten werden im Zinsergebnis gezeigt.

Die übrigen Komponenten des Nettoergebnisses erfasst der GSW-Konzern wie folgt: Die der Bewertungskategorie Kredite und Forderungen zuzuordnenden Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Lieferungen und Leistungen werden im Nettoergebnis aus Vermietung und Verpachtung und Hausbewirtschaftung (sonstige betriebliche Erträge und sonstige betriebliche Aufwendungen) erfasst. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen aus Finanzinstrumenten werden unter den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erfasst.

Unter den Erträgen aus sonstigen Ergebniskomponenten der Bewertungskategorie Kredite und Forderungen werden die „sonstigen Erträge“ (sonstige operative Erträge und Aufwendungen) gezeigt.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

Die Wertminderungsverluste (TEUR 525) entfielen ausschließlich auf die Klasse „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

(16) ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN SOWIE ALS ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE IMMOBILIEN

Hinsichtlich der Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in den Geschäftsjahren 2009 und 2010 wird auf den Anlagenspiegel der GSW-Gruppe verwiesen.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien inklusive der zur Veräußerung vorgesehenen Objekte setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010		31.12.2009		31.12.2008	
	Wohn-immobilien	Gewerbe-immobilien	Wohn-immobilien	Gewerbe-immobilien	Wohn-immobilien	Gewerbe-immobilien
Einheiten	48.776	907	49.671	916	50.108	942
Fläche (in m ²)	3.003.073	100.442	3.054.251	101.076	3.082.874	104.302

Zusätzlich hält die GSW-Gruppe noch 7.679 (2009: 7.686) Parkplätze im Bestand.

Des Weiteren befindet sich noch eine Gewerbeeinheit in IAS 16.

Die Zugänge im Geschäftsjahr 2010 im Anlagenspiegel enthalten ausschließlich Zugänge aus Modernisierungen. Objekterwerbe erfolgten in 2010 nicht.

Die für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien inklusive der zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien nach IFRS 5 verteilen sich wie folgt:

	31.12.2010		31.12.2009	
	Als Finanz-investitionen gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanz-investitionen gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
<i>TEUR</i>				
Bebaute Grundstücke	2.546.939	8.726	2.559.958	20.569
Unbebaute Grundstücke	24.784	0	25.323	1.340
Gesamt	2.571.723	8.726	2.585.281	21.909

Die Zeitwerte der zum 31. Dezember 2010 im Bestand befindlichen Immobilien (IAS 40/IFRS 5) würden sich wie folgt ergeben, sofern der Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2010 um +/- 0,5% vom verwendeten Zinssatz abgewichen wäre:

	+ 0,5%	- 0,5%
<i>TEUR</i>		
Bebaute Grundstücke	2.464.207	2.652.245
Unbebaute Grundstücke *	24.784	24.784
Gesamt	2.488.991	2.677.029

* Keine Korrelation zum Diskontierungszinssatz. Der Ansatz bleibt gleich.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind teilweise im Rahmen gewerblicher Miet- bzw. Leasingverträge vermietet. Die Miet- bzw. Leasingverträge haben in der Regel eine Laufzeit von 10 Jahren und beinhalten Verlängerungsoptionen von maximal zweimal fünf Jahren. Die durch die GSW-Gruppe abgeschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestmieten-/leasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2010 bestehenden Verträge erwartet:

<i>TEUR</i>	Bis zu einem Jahr	Mehr als ein bis zu fünf Jahren	Mehr als fünf Jahre
Künftige Zahlungen für operating leases per 31.12.2010	43.337	7.496	1.182
Künftige Zahlungen für operating leases per 31.12.2009	49.154	7.073	670

Die entstandenen Instandhaltungsaufwendungen und die kapitalisierten Aufwendungen werden in folgender Tabelle dargestellt:

<i>TEUR</i>	31.12.2010	31.12.2009
Instandhaltungsaufwendungen	24.066	28.042
Aktivierung	17.126	11.580
Gesamt	41.192	39.622

In Höhe von TEUR 156 wurden Instandhaltungsaufwendungen aktiviert, für die Zuwendungen der öffentlichen Hand in Anspruch genommen wurden. Gemäß IAS 20 erfolgte eine Absetzung vom Buchwert der entsprechenden Immobilien.

Darüber hinaus wurden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.500 aus vorerfassten Rechnungen aktiviert.

(17) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Entwicklung der einzelnen Posten der immateriellen Vermögenswerte des Konzerns ist im Anlagenspiegel, welcher integraler Bestandteil dieses Konzernanhangs ist, dargestellt.

(18) SACHANLAGEN

Hinsichtlich der Entwicklung der Sachanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

(19) FINANZANLAGEN

Für die nicht konsolidierten Anteile an Tochterunternehmen und für die in den sonstigen Finanzinstrumenten des Anlagevermögens enthaltenen Finanzinstrumente der Kategorie "available for sale" erfolgt der Wertansatz zum Bilanzstichtag zum Zeitwert bzw., sofern dieser aufgrund des Fehlens eines aktiven Marktes oder über andere Bewertungsmethoden nicht verlässlich ermittelt werden kann, zu Anschaffungskosten wie folgt:

<i>TEUR</i>	31.12.2010	31.12.2009
Anschaffungskosten	5.822	5.862
Fair Value	961	962
Finanzinstrumente des Anlagevermögens der Kategorie "available for sale"	6.783	6.824

(20) ENTWICKLUNGSLEISTUNGEN FÜR IMMOBILIEN UND SONSTIGE VORRÄTE

Die Entwicklungsleistungen für Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	31.12.2010	31.12.2009
Entwicklungsleistungen für Objekte, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit veräußert werden	94	94
Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte	94	94

(21) FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	14.486	23.525
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-6.317	-6.704
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.169	16.821

Der bilanzierte Betrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verteilt sich dabei wie folgt auf die einzelnen Geschäftsaktivitäten der GSW-Gruppe:

<i>TEUR</i>	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen aus der Vermietung und Verwaltung	2.814	11.107
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien	3.694	4.177
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.661	1.537
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.169	16.821

Die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind wie folgt:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
31.12.2010	6.566	1.474	129
31.12.2009	15.145	1.543	133

(22) FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Die Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen gegen Gesellschafter	0	0
Forderungen gegen Joint Ventures und assoziierte Unternehmen	0	0
Forderungen gegen übrige nahe stehende Personen und Unternehmen	0	4
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	0	4

Wertberichtigungen für erkennbare Ausfallrisiken waren zu den jeweiligen Stichtagen nicht notwendig.

Die Forderungen gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
31.12.2010	0	0	0
31.12.2009	4	0	0

Weitere Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahestehende Personen und Unternehmen finden sich unter Ziffer (35).

(23) SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

<i>TEUR</i>	31.12.2010	31.12.2009
Zu Zeitwerten bewertete Derivate	0	429
Forderungen aus öffentlichen Zuschüssen	2	589
Forderungen an Mitarbeiter	137	124
Debitorische Kreditoren	280	206
Übrige	1.549	1.657
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.968	3.005
Abgrenzungen	433	416
Forderungen aus sonstigen Steuern	1.550	1.594
Geleistete Anzahlungen	4.357	697
Sonstige übrige Vermögenswerte	6.340	2.707
Sonstige Vermögenswerte	8.308	5.712

Für Objekterwerbe in 2011 wurden 4.320 TEUR als geleistete Anzahlungen bilanziert.

Die sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
31.12.2010	7.282	75	951
31.12.2009	4.233	504	975

(24) ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich die Immobilien ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von 12 Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss sowie die aktiven Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 22. Dezember 2010 veräußert die GSW 100% der Anteile an der BMH Berlin Mediahaus GmbH zum Übernahmestichtag 31.01.2011. Es wurde eine Klassifizierung der Vermögenswerte und Schulden gemäß IFRS 5 vorgenommen. Die in diesem Zusammenhang unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten sowie den Schulden im Zusammenhang mit den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesenen Positionen der BMH Berlin Mediahaus GmbH zum 31. Dezember 2010 ergeben sich wie folgt

TEUR	31.12.2010
Langfristige Vermögenswerte	237
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	237
Kurzfristige Vermögenswerte	67
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1
Flüssige Mittel	66
Vermögenswerte	304
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	18
Nettoreinvermögen	286

(25) EIGENKAPITAL

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

(a) Gezeichnetes Kapital, Kapitalrücklage und genehmigtes Kapital

Das gezeichnete Kapital der GSW beträgt 35.000.000 EUR. Die Kapitalrücklage der GSW beträgt 15.136.372 EUR. Hinsichtlich der Verteilung der Geschäftsanteile auf die Gesellschafter der GSW wird auf Ziffer (1) verwiesen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung besteht die Möglichkeit das genehmigte Kapital um € 17,5 Mio. zu erhöhen.

(b) Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

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

(c) Kumuliertes übriges Eigenkapital

Das kumulierte übrige Eigenkapital, das die Zeitwertanpassungen für die nach der Neubewertungsmethode bewerteten eigen genutzten Immobilien und die Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash Flow Hedges sowie von als Available for sale klassifizierten Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen beinhaltet, hat sich wie folgt entwickelt:

<i>TEUR</i>	2010	2009
Stand zum 1. Januar	-12.048	-1.171
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von AfS Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	-1	11
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	48	-57
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash Flow Hedges	1.140	-12.574
Steuerlatenzen	-207	1.743
Stand zum 31. Dezember	-11.068	-12.048

(d) Gesamtergebnisrechnung

Die Gesamtergebnisrechnung, die die Zeitwertanpassungen für die nach der Neubewertungsmethode bewerteten eigen genutzten Immobilien und die Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash Flow Hedges sowie von als Available for sale klassifizierten Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen beinhaltet, hat sich wie folgt entwickelt:

2010	<i>TEUR</i>	vor latentem Steuern	Steuerlatenzen 01.01.-31.12.2010	nach latentem Steuern
Konzernergebnis		49.262	0	49.262
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von AfS Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen		-1	0	-1
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien		48	-15	33
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges		1.461	-246	1.215
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten		-321	54	-267
Konzerngesamtergebnis		50.449	-207	50.242

2009	<i>TEUR</i>	vor latentem Steuern	Steuerlatenzen 01.01.-31.12.2009	nach latentem Steuern
Konzernergebnis		172.099	0	172.099
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von AfS Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen		11	-4	7
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien		-57	17	-40
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges		-4.254	586	-3.668
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten		-8.320	1.144	-7.176
Konzerngesamtergebnis		159.479	1.743	161.222

(26) PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Die Altersversorgungssysteme sind als beitrags- bzw. leistungsorientierte Pläne ausgestaltet. Rückstellungen für Pensionen werden für Verpflichtungen aus Anwartschaften bestimmter ehemaliger Mitarbeiter der GSW-Gruppe sowie für deren Hinterbliebene gebildet. Diese leistungsorientierten Pensionszusagen basieren auf Einzelzusagen mit fixierten Einmalzahlungsbeträgen und sind vollständig rückstellungsfinanziert. Des Weiteren bestehen beitragsorientierte Pensionszusagen, die von den betreffenden Arbeitnehmern im Rahmen einer Gehaltsumwandlung finanziert werden.

Zusätzlich sind Gesellschaften der GSW-Gruppe Mitglieder der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder ist eine Anstalt öffentlichen Rechtes, die für Mitarbeiter öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird („multi-employer defined benefit plan“).

Entsprechend IAS 19.30(a) werden die über die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder gewährten Zusagen jedoch als beitragsorientierter Plan bilanziert, da aufgrund der vorliegenden Informationen eine Berechnung der Pensionsverpflichtungen nach der im IAS 19 für leistungsorientierte Pläne geforderten Methode nicht möglich ist.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für die leistungsorientierten Versorgungssysteme erfolgt nach IAS 19 auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen. In den Geschäftsjahren wurden die folgenden Parameter angewendet:

%	2010	2009
Rechnungszins Rentner	4,8%	4,8%
Rententrend	2,0%	2,0%

Hinsichtlich der Lebenserwartung wurden bei den Unternehmen der GSW-Gruppe die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Für die leistungsorientierten Versorgungssysteme entstanden in 2010 Aufwendungen in Höhe von TEUR 95 (2009: TEUR 112), die sich wie folgt zusammensetzen:

TEUR	2010	2009
Dienstzeitaufwand	0	3
Zinsaufwand	95	110
realisierter versicherungsmathematischer Gewinn	0	-1
Pensionsaufwand	95	112

Der Wert der Rückstellung setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Barwert der Pensionsverpflichtungen	1.980	2.053
Nicht realisierte versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-20	-24
Rückstellung	1.960	2.029

Der Barwert der Pensionsverpflichtungen hat sich in den entsprechenden Perioden wie folgt entwickelt:

TEUR	2010	2009
Barwert zum 1. Januar	2.053	1.866
Pensionsaufwand	0	3
Zinsaufwand	95	110
Zahlungen	-164	-170
realisierter versicherungsmathematischer Gewinn	-4	244
Barwert zum 31. Dezember	1.980	2.053

Die Leistungen der GSW-Gruppe an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder betragen in 2010 TEUR 1.657 (2009: TEUR 1.782).

(27) SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	Stand 01.01. 2010	Zufüh- rung	Zinseffekt	Inan- spruch- nahme	Auf- lösung	Stand 31.12. 2010
Rückstellung für belastende Verträge	1.171	60	56	-27	0	1.260
Rückstellung für Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	900	34	0	-513	-30	391
Rückstellung für Prozessrisiken	4.390	984	-237	-733	-1.518	2.886
Sonstige übrige Rückstellungen	2.873	1.662	5	-2.009	-33	2.498
Sonstige Rückstellungen	9.334	2.740	-176	-3.282	-1.581	7.035

Bei der Rückstellung für belastende Verträge handelt es sich um Bauleistungsverpflichtungen für Objekte, die durch die GSW-Gruppe an Immobilienfonds veräußert wurden. Die Bauleistungsverpflichtungen, welche aus den Kauf- und Bauerrichtungsverträgen bezüglich noch nicht modernisierter Wohnungen bestehen, sind durch die GSW zeitlich unbegrenzt zu erfüllen.

Die in den Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern enthaltenen Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen beinhalten die zukünftigen Verpflichtungen der GSW-Gruppe aus dem Erfüllungsrückstand während der aktiven Phase der Anspruchsberechtigten sowie dem Aufstockungsbetrag. In die Berechnung wurden die Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern, die bereits eine Altersteilzeitvereinbarung abgeschlossen haben, sowie auf Grundlage einer entsprechenden Schätzung die Anzahl der Mitarbeiter, die wahrscheinlich eine derartige Vereinbarung abschließen werden, einbezogen. Die entsprechenden Zahlungen zur Erfüllung dieser Verpflichtungen werden unter Berücksichtigung der wahrscheinlich noch abzuschließenden Einzelvereinbarungen bis zum Geschäftsjahr 2014 anfallen.

Die Rückstellungen für Prozessrisiken beinhalten im Wesentlichen Risiken für Mängelbeseitigungen an zwei Verkaufsobjekten mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren.

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von TEUR 677 mit einer Restlaufzeit von 10 Jahren.

(28) FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	31.12.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	1.604.525	1.638.888
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	2.026	2.206
Finanzverbindlichkeiten	1.606.550	1.641.094

(a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus der Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und sind durch die folgenden Buchwerte, Zinssätze und Fälligkeiten gekennzeichnet. Alle Kredite wurden in EUR aufgenommen.

Endfälligkeit	31.12.2010 [TEUR]	31.12.2009 [TEUR]	Zinssatz in % 2010
2010	0	10.898	
2011	899.578	916.449	Euribor + Aufschlag
2013	44.308	41.025	Euribor + Aufschlag
2014	28.665	28.444	Euribor + Aufschlag
2016	1.661	1.679	5,06%
2017 bis 2020	261.102	267.639	Euribor + Aufschlag
ohne vertragliche Endfälligkeit	369.211	372.754	0,0 bis 7,37 %
Summe	1.604.525	1.638.888	

In der Endfälligkeit 2011 ist das vom Konzern aufgenommene "Lehman-Darlehen" enthalten. Das Darlehen hat eine vom Konzern einseitig ausübbar verlängerbare Verlängerungsoption bis zum Jahr 2013. Da die GSW bereits zum Bilanzstichtag beabsichtigte, auf die Ausübung der Verlängerungsoption zu verzichten und das Darlehen zu refinanzieren, wurde der Buchwert des Darlehens gemäß IAS 39 AG 8 neu berechnet, indem der Barwert der geschätzten künftigen Cashflows mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz ermittelt wurde. Die Berichtigung wurde erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich über die Gewährung entsprechender dinglicher Sicherheiten sowie Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen. Grundsätzlich dienen alle Bestands- und Vertriebsobjekte als Sicherheit.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
31.12.2010	899.578	72.973	631.974
31.12.2009	10.898	985.918	642.072

In Abhängigkeit vom Laufzeitende ergeben sich für die Darlehen die folgenden Bandbreiten an Effektivzinssätzen:

<i>in Prozent</i>	31.12.2010		31.12.2009	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
1 - 5 Jahre	1,78	6,01	3,05	6,25
6 - 10 Jahre	2,62	6,92	3,52	6,72
11 - 20 Jahre	3,90	7,14	3,90	6,92
21 - 30 Jahre	4,02	8,10	4,02	8,10
> 30 Jahre	3,87	7,27	3,87	7,27

(b) Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen haben die folgenden Restlaufzeiten:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
31.12.2010	225	723	1.078
31.12.2009	247	687	1.272

Die künftigen Zahlungen aus Finanzierungsleasingverträgen lassen sich zum 31. Dezember 2010 wie folgt auf den Buchwert der bilanzierten Verbindlichkeiten überleiten:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
Zahlungen	417	1.324	1.390
Zinsanteil	-192	-601	-312
Tilgungsanteil	225	723	1.078

Zum 31. Dezember 2009 ergibt sich folgende Überleitung:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
Zahlungen	453	1.354	1.708
Zinsanteil	-206	-667	-436
Tilgungsanteil	247	687	1.272

(29) VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	31.12.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Personen und Unternehmen	20	20
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	20	20

Weitere Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen finden sich unter Ziffer (35).

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

(30) SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

<i>TEUR</i>	31.12.2010	31.12.2009
Abgegrenzte Zuschüsse	79	0
Abgegrenzte Zuschüsse	79	0
Derivate	15.010	15.857
Derivate	15.010	15.857
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	1.960	2.076
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	1.960	2.076
Abgegrenzte Erbbauzinsen	1.599	1.627
Sonstige Steuern	1.338	1.145
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	3.872	5.053
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherung	369	296
Übrige	1.476	168
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	8.654	8.289
Sonstige Verbindlichkeiten	25.703	26.222

Die sonstigen Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
31.12.2010	6.752	16.050	2.901
31.12.2009	7.814	11.975	6.433

(31) ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

Innerhalb der Klasse Finanzanlagen sind in der Bewertungskategorie „Available For Sale“ Finanzinstrumente i.H.v. 5,8 Mio. EUR enthalten, die mangels fehlender Marktdaten nicht zum Fair Value bewertet werden. Diese Finanzinstrumente werden zu Anschaffungskosten bewertet. Insgesamt 961 TEUR der Finanzanlagen in der Bewertungskategorie "Available For Sale" wurden zum Fair Value bewertet.

TEUR	Aktiva per 31.12.2010 Bewertungskategorie	fortgeführte AK				Fair Value			Summe
		Kredite und Forderungen	AFS Zur Ver- äußerung verfügbare finanzielle Vermögens- werte	HTM Bis zur Endfälligkeit verfügbare finanzielle Vermögens- werte	AFS Zur Ver- äußerung verfügbare finanzielle Vermögens- werte	Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Derivate in Sicherungsbe- ziehungen nach IAS 39	Buchwert bzw. Fair Value	
		Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Handel (HFT)	Fair Value Option	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	
	Wertpapiere (Fair Value) ¹	0	0	0	961	0	0	0	961
	Wertpapiere (at cost)	0	250	0	0	0	0	0	250
	Sonstige Finanzanlagen	0	5.572	0	0	0	0	0	5.572
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.169	0	0	0	0	0	0	8.169
	Sonstige Forderungen	1.967	0	0	0	0	0	0	1.967
	Derivate ²	0	0	0	0	0	0	0	0
	Flüssige Mittel	70.781	0	0	0	0	0	0	70.781
	SUMME AKTIVA	80.917	5.822	0	961	0	0	0	87.700

Einstufung in die Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 7.27B(a) i.V.m. IFRS 7.27A:

(1) Wertpapiere: Level 1 (Bewertung aufgrund von Preisnotierungen aus einem aktiven Markt)

(2) Derivate: Level 2 (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

TEUR	Aktiva per 31.12.2009 Bewertungskategorie	fortgeführte AK				Fair value			Summe
		Kredite und Forderungen	AFS		HTM Bis zur Endfälligkeit verfügbare finanzielle Vermögens- werte	Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte / Verbindlichkeiten		Derivate in Sicherungsbeziehungen nach IAS 39	
			Zur Verfügung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Zur Verfügung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		Handel (HFT)	Fair Value Option		
Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	Buchwert bzw. Fair Value	
	Wertpapiere (Fair Value) ¹⁾	0	0	0	0	962	0	0	962
	Wertpapiere (at cost)	0	250	0	0	0	0	0	250
	Sonstige Finanzanlagen	0	5.612	0	0	0	0	0	5.612
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.821	0	0	0	0	0	0	16.821
	Sonstige Forderungen	2.580	0	0	0	0	0	0	2.580
	Derivate ²⁾	0	0	0	0	0	0	429	429
	Flüssige Mittel	40.129	0	0	0	0	0	0	40.129
	SUMME AKTIVA	59.530	5.862	0	0	962	0	429	66.783

Einstufung in die Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 7.27B(a) i.V.m. IFRS 7.27A:

(1) Wertpapiere: Level 1 (Bewertung aufgrund von Preisnotierungen aus einem aktiven Markt)

(2) Derivate: Level 2 (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

Passiva per 31.12.2010 Bewertungskategorie	fortgeführte AK		Fair Value				Summe		
	Andere Verbindlichkeiten		FVTPL Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		Derivate in Sicherungsbeziehungen nach IAS 39				
	Buchwert	Fair Value	Handel (HFT)		Fair Value-Option		Buchwert	Fair Value	
TEUR			Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value			
Finanzverbindlichkeiten	1.606.550	1.616.642	0	0	0	0	0	1.606.550	1.616.642
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.812	23.812	0	0	0	0	0	23.812	23.812
Derivate ¹	0	0	2.886	2.886	0	0	12.124	15.010	15.010
Sonstige Verbindlichkeiten	1.979	1.979	0	0	0	0	0	1.979	1.979
SUMME Passiva	1.632.341	1.642.433	2.886	2.886	0	0	12.124	1.647.351	1.657.443

Einstufung in die Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 7.27B(a) i.V.m. IFRS 7.27A:

(1) Derivate: Level 2 (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

Passiva per 31.12.2009 Bewertungskategorie	fortgeführte AK		Fair Value				Summe	
	Andere Verbindlichkeiten		FVTPL Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		Derivate in Sicherungsbeziehungen nach IAS 39			
	Buchwert	Fair Value	Handel (HFT)	Fair Value-Option	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value
TEUR								
Klassen von Finanzinstrumenten								
Finanzverbindlichkeiten	1.641.094	1.610.463	0	0	0	0	1.641.094	1.610.463
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.341	35.341	0	0	0	0	35.341	35.341
Derivate ¹	0	0	1.500	1.500	0	0	14.357	15.857
Sonstige Verbindlichkeiten	2.096	2.096	0	0	0	0	2.096	2.096
SUMME Passiva	1.678.531	1.647.900	1.500	1.500	0	0	14.357	1.663.757

Einstufung in die Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 7.27B(a) i.V.m. IFRS 7.27A:

(1) Derivate: Level 2 (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten. Die bilanzierten Werte entsprechen näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert. Unter der Klasse Finanzverbindlichkeiten werden originäre Finanzinstrumente geführt, für die die Zeitwerte nicht den Buchwerten (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung) entsprechen.

Die Zeitwerte der originären Finanzinstrumente, bei denen die Zeitwerte nicht den Buchwerten entsprechen, sind in nachfolgender Übersicht dargestellt:

<i>TEUR</i>	31.12.2010		31.12.2009	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	1.604.525	1.614.616	1.638.888	1.608.257

Für die Ermittlung der Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung bzw. sonstigen Finanzierung werden die aus einem risikofreien Zinssatz zuzüglich eines dem Kreditrating entsprechenden Aufschlages gebildeten Marktzinssätze in Abhängigkeit von der Laufzeit verwendet.

Für die sonstigen originären Finanzinstrumente stimmen die Buchwerte mit den Zeitwerten überein. Dies betrifft insbesondere die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(32) ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS

Die Finanzmittelguthaben entsprechend den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhalten im wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

SONSTIGE ANGABEN

(33) FINANZINSTRUMENTE

(a) Grundsätze des Risikomanagements

Der GSW-Konzern sieht sich durch den Einsatz von Finanzinstrumenten Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt. Es besteht ein wirksames Risikomanagementsystem, das durch eine klare funktionale Organisation des Risikosteuerungsprozesses unterstützt wird.

Der Rahmen der Finanzpolitik wird vom Vorstand festgelegt und vom Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik sowie das laufende Risikomanagement obliegen der Abteilung Finanzierung. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch entsprechende Richtlinien geregelt und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen.

Durch diese Richtlinien werden die Verantwortlichkeiten, der Handlungsrahmen und die Berichterstattung sowie die strikte Trennung von Handel und Abwicklung festgelegt. Der Abschluss von Derivaten darf nur mit Banken erstklassiger Bonität erfolgen.

(b) Ausfallrisiken

Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für den GSW-Konzern zu einem Verlust führen wird. Zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonität vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Der GSW-Konzern sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist auf Grund des breiten und heterogenen Kundenstamms begrenzt.

Bezüglich der Flüssigen Mittel und der Derivate schließt die GSW Verträge grundsätzlich nur mit Finanzinstituten mit sehr guter Bonität ab. Die Bonität der Vertragspartner wird laufend überwacht. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die GSW bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen, neue Positionen werden mit solchen Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, abzüglich jeglicher Wertberichtigungen, das höchstmögliche Ausfallrisiko dar, ohne dabei den Wert erhaltener Sicherheiten oder anderer risikomindernder Vereinbarungen einzubeziehen.

Maximales Ausfallrisiko	Buchwert	Buchwert der	Buchwert	Buchwert der
	nach der	Vermögens-	nach der	Vermögens-
	Wertminder-	werte mit	Wertminder-	werte mit
	ung in (TEUR)	neuen	ung in (TEUR)	neuen
		Konditionen		Konditionen
		(in TEUR)		(in TEUR)
	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2009

In der Bilanz:

Wertpapiere (Fair Value)	961	0	962	0
Wertpapiere (at cost)	250	0	250	0
Sonstige Finanzanlagen	5.572	0	5.612	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.169	0	16.821	0
Sonstige Forderungen	1.967	0	2.580	0
Derivate	0	0	429	0
Flüssige Mittel	70.781	0	40.129	0

Außerhalb der Bilanz:

Garantien 1)	3.552	0	6.214	0
--------------	-------	---	-------	---

1) Für die Garantien wird nicht der Buchwert, sondern der maximale Betrag der Inanspruchnahme angegeben.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag als wertgemindert bestimmt wurden:

Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2010	Buchwert vor Wertminderung (in TEUR)	Wertminderung (in TEUR)	Fair Value verfügbarer Sicherheiten (in TEUR)
Wertpapiere (Fair Value)	961	0	0
Wertpapiere (at cost)	250	0	0
Sonstige Finanzanlagen	5.572	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.782	-9.613	0
Sonstige Forderungen	2.013	-45	0
Summe	26.578	-9.658	0

Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2009	Buchwert vor Wertminderung (in TEUR)	Wertminderung (in TEUR)	Fair Value verfügbarer Sicherheiten (in TEUR)
Wertpapiere (Fair Value)	962	0	0
Wertpapiere (at cost)	250	0	0
Sonstige Finanzanlagen	5.612	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.349	-11.528	0
Sonstige Forderungen	2.601	-21	0
Summe	37.774	-11.549	0

Darüber hinaus wird in nachstehender Tabelle die Alterstruktur der zum Abschlussstichtag überfälligen, aber nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte dargestellt.

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands an Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

KONZERNANHANG

SONSTIGE ANGABEN

ANLAGE II

Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2010 (in TEUR)	Gesamt- buchwert	davon: Zum Stichtag weder überfällig noch wertgemindert	davon: zum Stichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
			< 180 Tage	180 - 360 Tage	360 - 540 Tage	> 720 Tage
Wertpapiere (Fair Value)	961	961	0	0	0	0
Wertpapiere (at cost)	250	250	0	0	0	0
Sonstige Finanzanlagen	5.572	5.572	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.169	1.411	5.523	2.314	1.809	974
Sonstige Forderungen	1.967	1.602	31	18	41	70
Summe	16.919	9.796	5.554	2.332	1.850	1.044

Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2009 (in TEUR)	Gesamt- buchwert	davon: Zum Stichtag weder überfällig noch wertgemindert	davon: zum Stichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
			< 180 Tage	180 - 360 Tage	360 - 540 Tage	> 720 Tage
Wertpapiere (Fair Value)	962	962	0	0	0	0
Wertpapiere (at cost)	250	250	0	0	0	0
Sonstige Finanzanlagen	5.612	5.612	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.821	9.612	4.884	2.607	2.451	1.233
Sonstige Forderungen	2.580	1.890	414	109	70	7
Summe	26.225	18.326	5.298	2.716	2.521	1.240

Neben Einzelwertberichtigungen erfolgten auch Portfoliowertberichtigungen. Diese Wertberichtigungen erfolgen je nach Dauer der Überfälligkeit der Forderungen nach unterschiedlichen Wertberichtigungsätzen. Ab 180 Tagen erfolgen Wertberichtigungen zu 25%, danach schrittweise ansteigend zu 50%, 75% und zu 100%. Die Höhe der Portfoliowertberichtigungen zum Bilanzstichtag 31.12.2010 beträgt TEUR 6.101, zum Stichtag 31.12.2009 beliefen sich diese auf TEUR 5.953.

(c) Liquiditätsrisiken

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass ein Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität des GSW-Konzerns werden die Liquiditätsbedürfnisse der Gruppe fortlaufend von der Abteilung Finanzierung/Cash-Management überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können. Zusätzlich bestehen Kreditlinien bzw. Kontokorrente in Höhe von rund 12,21 Mio. EUR, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können. Die Kreditlinien bestehen zu etwa einem Viertel aus einem besicherten und zu drei Viertel aus einem unbesicherten Teil. Im Fall von Immobilienabverkäufen reduziert sich der besicherte Teil der Kreditlinie.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegenden Zeitwert des GSW-Konzerns ersichtlich.

Art der finanziellen Verbindlichkeiten (in TEUR) 31.12.2010	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre
Nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten	1.606.550	935.022	223.605	863.074
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	23.812	23.551	261	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.979	1.051	928	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	15.010	7.256	8.661	-125
Summe	1.647.351	966.880	233.455	862.949

Art der finanziellen Verbindlichkeiten (in TEUR) 31.12.2009	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre
Nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten	1.641.094	68.157	1.215.858	923.141
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	40.458	40.211	247	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.096	1.200	896	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	15.857	10.976	8.109	-2.405
Summe	1.699.505	120.544	1.225.110	920.736

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart sind. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag gefixten Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Zeitraster zugeordnet.

Außerdem bestehen Finanzgarantien in Höhe von TEUR 3.552 (2009: TEUR 6.214), welche der Restlaufzeit bis 1 Jahr zuzuordnen sind.

In einigen Darlehensverträgen der GSW wurden Financial Covenants vereinbart, deren Inhalte in der folgenden Übersicht beschrieben sind:

Loan to Value (LTV)	Zeigt das Verhältnis zwischen ausstehendem Kreditbetrag und Marktwert des jeweiligen Portfolios
Loan to Rent (LTR)	Zeigt das Verhältnis zwischen ausstehendem Kreditbetrag und Nettomieterlösen (nach Bewirtschaftungskosten) des jeweiligen Portfolios
Interest Coverage Ratio (ICR)	Zeigt das Verhältnis zwischen Nettomieterlösen (nach Bewirtschaftungskosten) und Zinsaufwand des jeweiligen Portfolios
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	Zeigt das Verhältnis zwischen Nettomieterlösen (nach Bewirtschaftungskosten) und Kapitaldienst des jeweiligen Portfolios
Leerstandsquote	Zeigt das Verhältnis zwischen leerstehenden Einheiten und vermietbaren Einheiten des jeweiligen Portfolios

Bei Nichteinhaltung von Covenants hat die GSW die Möglichkeit zur Heilung der Verstöße. Werden die Verstöße nicht geheilt kann dies ein Kündigungsrecht der Bank verursachen.

Per 31.12.2010 wurden alle Covenants aus Kreditverträgen eingehalten.

(d) Marktrisiken (Zinsrisiken)

Die GSW ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital zum Bilanzstichtag nehmen würde. Das Zinsrisiko kann sowohl als Fair-Value-Risiko (Betrachtung zum Stichtag) als auch als Cash-Flow-Risiko (Stromgrößenbetrachtung) auftreten.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für den GSW-Konzern die Eigenkapital- und GuV-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/-50 BP betrachtet. Die Cash-Flow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die kommende Berichtsperiode.

Zur Minimierung der Risiken aus Zinsänderungen werden durch den GSW-Konzern selektiv für bestimmte Finanzierungen derivative Finanzinstrumente eingesetzt.

Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch entsprechende Richtlinien geregelt und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Durch diese Richtlinien werden die Verantwortlichkeiten, die Handlungsrahmen und die Berichterstattung sowie die strikte Trennung von Handel und Abwicklung festgelegt. Der Abschluss von Derivaten darf nur mit Banken erstklassiger Bonität erfolgen.

In der GSW Immobilien AG wurde am 15. November 2010 eine Restrukturierungsvereinbarung für einen bestehenden Swap geschlossen. Der Swap weist zum 31. Dezember 2010 einen Nominalwert von TEUR 14.075 auf. Die Restrukturierung umfasst die Reduzierung der Swap-Rate von 3,92% auf 1,7% und ist ab 31. Dezember 2010 wirksam. Alle weiteren vertraglich vereinbarten Parameter des ursprünglichen Geschäfts bleiben unverändert bestehen.

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente zu spekulativen Zwecken eingesetzt.

Zum 31.12.2010 befanden sich folgende derivativen Finanzinstrumente im Bestand:

Anzahl	Nominalwerte TEUR	Strikesätze	FV per 31.12.2010 TEUR
9 Zinsswaps	303.989	1,70% bis 4,80%	-15.010
2 Caps	893.658	3,77% bis 4,27%	0

Die im Rahmen des Cash Flow Hedge Accounting gesicherten Cash Flows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2011 bis 2018 anfallen und zeitgleich die Gewinn- und Verlustrechnung berühren.

In 2010 wurden im Rahmen des Hedge Accounting keine Ineffektivitäten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Betrag der während des Berichtszeitraums direkt im Eigenkapital erfasst wurde. Dies entspricht dem effektiven Teil der Fair Value Änderung.

Eigenkapital- und GuV Implikationen (TEUR)	2010
Anfangsbestand per 01.01.2010	-12.591
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	1.460
Auflösung aus Eigenkapital in die GuV	-321
Endbestand per 31.12.2010	-11.452

Eigenkapital- und GuV Implikationen (TEUR)	2009
Anfangsbestand per 01.01.2009	-17
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	-4.254
Auflösung aus Eigenkapital in die GuV	-8.320
Endbestand per 31.12.2009	-12.591

IFRS 7 verlangt im Rahmen der Darstellung zu Markrisiken ebenfalls Offenlegungen im Bereich der Währungsrisiken und zu sonstigen Preisrisiken. Im Berichtszeitraum hatte der GSW-Konzern keine relevanten Positionen im Bestand.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die der GSW-Konzern zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt:

Sensitivitäten 2010:

Finanzinstrument (in TEUR)	Eigenkapitaleffekt		GuV-Effekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Originäre Finanzinstrumente (festverzinslich)				
AfS-Papiere (festverzinslich)	5	-5		
FVTPL-Instrumente (festverzinslich)				
Originäre Finanzinstrumente (variabler Zins)				
Ausleihungen / Darlehen				
Wertpapiere HtM				
Erhaltene Darlehen			-4.964	4.964
AfS-Papiere (variabel verzinslich)				
FVTPL-Instrumente (variabel verzinslich)				
Flüssige Mittel (variabel verzinslich)			354	-354
Derivative Finanzinstrumente & Hedge Beziehungen				
Freistehende Derivate			1.871	-1.931
Cash Flow Hedges	2.446	-2.510	1	0
Summe	2.451	-2.515	-2.738	2.679

Sensitivitäten 2009:

Finanzinstrument (in TEUR)	Eigenkapitaleffekt		GuV-Effekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Originäre Finanzinstrumente (festverzinslich)				
AfS-Papiere (festverzinslich)	-8	8		
FVTPL-Instrumente (festverzinslich)				
Originäre Finanzinstrumente (variabler Zins)				
Ausleihungen / Darlehen				
Wertpapiere HtM				
Erhaltene Darlehen			-5.104	5.104
AfS-Papiere (variabel verzinslich)				
FVTPL-Instrumente (variabel verzinslich)				
Flüssige Mittel (variabel verzinslich)			201	-201
Derivative Finanzinstrumente & Hedge Beziehungen				
Freistehende Derivate			2.346	-2.166
Cash Flow Hedges	4.515	-2.311	725	-236
Summe	4.507	-2.303	-1.832	2.501

(34) WESENTLICHE TOCHTERUNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2010 bestehen die folgenden wesentlichen Tochterunternehmen:

	Konzernanteil
Tochtergesellschaften	
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100%
GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin	100%
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100%
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100%
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100%
Berlin Immobilien Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft von 1996 mbH, Berlin	100%
Wohnwert Versicherungsagentur GmbH, Berlin	100%
GSW Grundbesitz GmbH&Co. KG, Berlin	100%
GSW Immobilien Beteiligungs GmbH, Berlin	100%
Facilita Berlin GmbH , Berlin (ab 24.07.2008)	100%
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100%
BMH Berlin Mediahaus GmbH, Berlin	100%
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	99,6%
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH&Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin	94,9%
GSW Immobilien GmbH&Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,0%
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH&Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,1%

Für folgende Unternehmen wurden die Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB bzw. des § 264b HGB angewandt:

- GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin
- GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Berlin
- Wohnwert Versicherungsagentur GmbH, Berlin
- GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin
- Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin.
- Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin

Nach den Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB und des § 264b HGB darf die Gesellschaft auf die Aufstellung und Offenlegung eines Jahresabschlusses verzichten, wenn diese Gesellschaften in den Konzernabschluss der Mutter einbezogen werden und die Muttergesellschaft zur Verlustübernahme verpflichtet ist. Darüber haben die Gesellschafter einen Beschluss zu fassen und diesen im elektronischen Bundesanzeiger zu veröffentlichen.

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes der GSW wird gemäß § 313 HGB im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

(35) BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

Dementsprechend werden die Gesellschafter W2001 Capitol B.V. und Lekkum Holding B.V., die durch Whitehall bzw. Cerberus beherrschten Unternehmen, die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates der GSW sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der GSW-Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

Neben den Geschäftsbeziehungen zu den in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Tochterunternehmen bestanden die folgenden Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen und Unternehmen.

(a) Beziehungen zum Erwerberkonsortium von Whitehall und Cerberus

Im Berichtszeitraum bestanden keine Geschäftsbeziehungen mit dem Konsortium von Whitehall und Cerberus sowie den anderen durch Whitehall bzw. Cerberus beherrschten bzw. maßgeblich beeinflussten Unternehmen.

Aus den zum 01.07.2009 zurückbezahlten Gesellschafterdarlehen resultieren die folgenden Zinserträge in der Vorperiode. Die Gesellschafterdarlehen wurden zum 12-Monats-Euribor + 5,5% verzinst.

Bilanz (in TEUR)	31.12.2010	31.12.2009
Finanzforderungen gegen Gesellschafter	0	0
Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)	2010	2009
Zinserträge	0	18.406

(b) Beziehungen zu nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen

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

(c) Beziehungen zu assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen

Per 31.12.2010 unterhält die GSW-Gruppe keine Beziehungen zu assoziierten und konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

(d) Beziehungen zu nahestehende Personen

Die Gesamtbezüge der Vorstände der GSW betragen in 2010 TEUR 2.022 (2009: TEUR 1.815). Davon entfallen TEUR 1.012 (2009: TEUR 945) auf fixe Bestandteile sowie TEUR 1.010 (2009: TEUR 870) auf variable Bestandteile. Im Jahr 2010 wurden keine Leistungen aufgrund der Beendigung von Arbeitsverhältnissen gezahlt (2009: TEUR 0).

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen belaufen sich auf TEUR 163 (2009: TEUR 171). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen sind TEUR 1.960 (2009: TEUR 2.029) zurückgestellt.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen im Geschäftsjahr 2010 TEUR 84 (2009: TEUR 21).

Aus einem im Geschäftsjahr gekündigten und einem neu abgeschlossenen Beratungsvertrag zwischen der GSW und dem stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates Dr. Scharpe fielen Aufwendungen in Höhe von TEUR 104,5 an.

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Konzern umfasste im Jahr 2010:

	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten
Prokuristen	1
Angestellte	425
Gewerbliche Mitarbeiter	66
Hausmeister/Hauswarte	105
Summe	597

(36) HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

<i>TEUR</i>	31.12.2010	31.12.2009
Garantieerklärungen	3.552	6.214
Grundsschulden	10.635	10.635
Sonstige Verpflichtungen	2.774	2.068

Bei den Grundsschulden in Höhe von TEUR 10.635 handelt es sich um Eventualverbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin, die nicht zur Absicherung von Darlehen dienen. Ansonsten wurden grundsätzlich alle als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung stehende Immobilien bis auf wenige Ausnahmen als Sicherheit zur Verfügung gestellt.

(37) SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

<i>TEUR</i>	31.12.2010	31.12.2009
Künftige Zahlungen in "operating leases"	20.357	25.400
Bestellobligo für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und Sachanlagen	0	1

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus unkündbaren "operating leases" gliedern sich wie folgt auf:

<i>TEUR</i>	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
31.12.2010	5.042	15.315	0
31.12.2009	5.180	17.214	3.006

(38) MANAGEMENT UND AUFSICHTSRAT

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

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

Der Vorstand der GSW Immobilien AG setzt sich im Berichtszeitraum wie folgt zusammen:

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

(39) EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die GSW hat eine Vereinbarung über die Refinanzierung ihres CMBS-Kredits (Commercial Mortgage Backed Securities) getroffen, welches zum Bilanzstichtag ein Volumen von ca. 890 Mio. Euro hat. Dieser wird durch neue Bankenkredite im Volumen von ca. 875 Mio. Euro sowie aus Barmitteln des Unternehmens zurückgeführt. Durch bilaterale Kreditverträge mit sechs führenden Banken, die eine durchschnittliche Kreditlaufzeit von mehr als acht Jahren aufweisen, wird die GSW ihre Finanzierung bei attraktiven Finanzierungsbedingungen diversifizieren. Die Refinanzierung wurde zum 15. Februar 2011 abgeschlossen.

Des Weiteren hat die GSW mit Wirkung zum 31. Januar 2011 ihre Anteile an Ihrer Tochtergesellschaft BMH Berlin Mediahaus GmbH zu einem Kaufpreis über dem Buchwert verkauft.

Im Geschäftsjahr erwarb die Tochtergesellschaft Gesellschaft für Stadterneuerung mbH 101 Wohnungen in Berlin-Reinickendorf der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt mit Wirkung zum 1. Januar 2011

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

Berlin, den 07. März 2011

GSW Immobilien AG

Thomas Zinnöcker

Jörg Schwagenscheidt

Andreas Segal

**GSW Immobilien AG, Berlin
Konzern-Anlagenspiegel
Entwicklung der Immateriellen Vermögenswerte**

2010 in TEUR	31.12.2009	Veränderung des Kons- kreises	Anschaffungs- oder Herstellungskosten			31.12.2010	31.12.2009	Kumulierte Abschreibungen			Buchwert			
			Zugang	Umbuchungen	Abgang			Umbuchung gem. IFRS 5	Veränderung des Kons- kreises	Anpassung Zeitwert	Abschrei- bungen	Abgänge	Umbuchung gem. IFRS 5	31.12.2010
Erworbene immaterielle Vermögenswerte	4.117	0	403	0	0	4.520	-1.837	0	0	-718	0	0	1.966	2.281
Summe	4.117	0	403	0	0	4.520	-1.837	0	0	-718	0	0	1.966	2.281

GSW Immobilien AG, Berlin
Konzern-Anlagenspiegel
Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Sachanlagen

2010 in TEUR	Veränderung des Kons.- Kreises					Anschaffungs- oder Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerteffekte					Buchwert	
	31.12.2009	Veränderung des Kons.- Kreises	Zugang	Umbuchungen	Abgang	Umbuchung gem. IFRS 5	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung des Kons.- Kreises	Anpassung Zeitwert	Abschrei- bungen	Abgänge	Umbuchung gem. IFRS 5	31.12.2010	31.12.2009		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.082.658	0	18.469	0	-19.309	-6.168	2.075.649	502.624	0	-3.265	0	-1.083	-2.201	2.571.723	2.885.281		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	828	0	0	0	0	0	828	-38	48	-56	0	0	0	780	790		
Technische Anlagen und Maschinen	3.629	0	17	0	-325	-2.875	446	-3.106	0	0	-285	310	2.638	3	523		
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	891	0	233	0	-75	0	1.048	-569	0	0	-132	55	0	403	321		
Sachanlagen aus finance lease	2.862	0	60	0	0	0	2.942	-1.292	0	0	-258	0	0	1.392	1.590		
Summe	2.090.886	0	18.779	0	-19.710	-9.043	2.080.913	487.619	0	-3.217	-732	-718	436	2.574.301	2.886.505		

Nicht im Anlagenspiegel enthalten sind die geringwertigen Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten < EUR 150,00) in Höhe von TEUR 6 (2009 : TEUR 35)

GSW Immobilien GmbH, Berlin
Konzern-Anlagenpiegel
Entwicklung der Immateriellen Vermögenswerte

2009 in TEUR	Veränderung des Kons.- Kreises		Anschaffungs- oder Herstellungskosten		01.01.2009	31.12.2009	Kumulierte Abschreibungen			Buchwert			
	01.01.2009	31.12.2009	Zugang	Umbuchungen			Abgang	Umbuchung gem. IFRS 5	Anpassung Zeitwert	Abschrei- bungen	Abgänge	Umbuchung gem. IFRS 5	31.12.2009
Erworbene immaterielle Vermögenswerte	4.109	0	61	0	-52	4.117	0	0	-698	48	0	2.281	2.922
Summe	4.109	0	61	0	-52	4.117	0	0	-698	48	0	2.281	2.922

GSW Immobilien GmbH, Berlin
Konzern-Anlagenspiegel
Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Sachanlagen

2009 in TEUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen / Zeitwerteffekte				Buchwert						
	01.01.2009	Veränderung des Kons.- Kreises	Zugang	Abgang	Umbuchung gem. IFRS 5	31.12.2009	01.01.2009	Veränderung des Kons.- Kreises	Anpassung Zeitwert	Abschrei- bungen	Abgänge	Umbuchung gem. IFRS 5	31.12.2009	31.12.2008	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.104.728	0	11.664	0	-14.658	-19.075	2.082.658	379.941	0	129.148	0	-2.059	502.624	2.585.281	2.484.668
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	828	0	0	0	0	0	828	77	0	-57	0	0	-38	790	905
Technische Anlagen und Maschinen	3.635	0	0	0	-6	3.629	-2.727	0	0	0	4	0	-3.106	523	908
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	832	0	73	0	-15	891	-463	0	0	0	14	0	-569	321	369
Sachanlagen aus finance lease	2.764	0	118	0	0	2.882	-801	0	0	0	0	0	-1.292	1.590	1.963
Summe	2.112.785	0	11.855	0	-14.679	2.090.886	376.027	0	129.091	-1.053	-4.388	-2.059	487.619	2.588.505	2.488.812

Nicht im Anlagenspiegel enthalten sind die geringwertigen Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten < EUR 150,00) in Höhe von TEUR 35 (2008 : TEUR 18)