



GSW IMMOBILIEN AG
ZWISCHENBERICHT 9M-2012



MEIN BERLIN. MEIN ZUHAUSE.

HIGHLIGHTS

OPERATIVE HIGHLIGHTS

	30.09.2012	30.09.2011
Leerstandsquote (Wohnen)	3,2 %	3,6 %
Ist-Nettokaltemiete (Wohnen)	5,17 EUR / m ²	4,95 EUR / m ²

GUV HIGHLIGHTS

Mio. EUR	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	120,9	102,8
Vertriebsergebnis	7,7	3,0
EBITDA	102,9	95,5
Bereinigtes EBITDA	100,7	86,4
Operatives Ergebnis (EBIT)	102,3	94,7
Konzernergebnis	40,7	45,8
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	50,0	40,4
AFFO ¹	35,8	33,5
FFO II (inkl. Vertriebsergebnis)	57,6	43,4

¹ FFO I abzgl. kapitalisierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen

BILANZ HIGHLIGHTS

Mio. EUR	30.09.2012	31.12.2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.910,1	2.930,2
Flüssige Mittel	232,8	62,6
Eigenkapital	1.327,7	1.166,4
Finanzverbindlichkeiten	1.728,4	1.770,9
Bilanzsumme	3.193,0	3.039,7
EPRA NAV ²	1.412,0	1.219,9
Loan-to-Value	51,1 %	58,0 %
Eigenkapitalquote	41,6 %	38,4 %

² Latente Steuern (auf Bewertungsverluste der Finanzinstrumente) in Höhe von 4,2 Mio. EUR (31. Dezember 2011: 2,7 Mio. EUR), die im kumulierten übrigen Eigenkapital erfasst sind, werden nicht in die Berechnung einbezogen.

WICHTIGE FINANZKENNZAHLEN PRO AKTIE

EUR	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011
FFO I pro Aktie ³	1,07	1,04
AFFO pro Aktie ³	0,77	0,96

EUR	30.09.2012	31.12.2011
Anzahl Aktien am Stichtag	50.526.314	41.052.630
EPRA NAV pro Aktie	27,95	29,72

³ Auf Basis von 46.480.982 durchschnittlich gehandelten Aktien im 9M 2012 (9M 2011: 38.746.866) in Anlehnung an IAS 33.19 (Berechnung siehe Anhang); im Vorjahr wurde der FFO I und der AFFO je Aktie auf Basis der zum Stichtag in Umlauf befindlichen Aktien berichtet - diese betragen 0,98 EUR und 0,82 je Aktie.

MEIN BERLIN. MEIN ZUHAUSE.

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

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

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

Wir haben per 30. September 2012 ein eigenes Immobilienportfolio von 52.085 Wohneinheiten betreut, das zum Vorjahresende mit 2,9 Mrd. EUR bewertet wurde.

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

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

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

INHALT

An die Aktionäre	3	Konzernzwischenabschluss	16
Brief des Vorstands	3	Konzernbilanz	17
Aktie	5	Konzerngewinn- und -verlustrechnung	19
Aktienchart	5	Konzerngesamtergebnisrechnung	20
Stammdaten	5	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	21
Kursverlauf	5	Konzernkapitalflussrechnung	22
Aktionärsstruktur	6		
IR-Aktivitäten	6		
Finanzkalender	6		
		Verkürzter Konzernanhang	24
Konzernzwischenlagebericht	7	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	34
Wirtschaftsbericht	8	Disclaimer	35
Entwicklung des Immobilienportfolios	8	Impressum	
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	11		
Nachtragsbericht	15		
Risiko- und Chancenbericht	15		
Prognosebericht	15		

BRIEF DES VORSTANDS

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

die GSW konnte in den ersten neun Monaten dieses Jahres ihren Expansionskurs fortsetzen und gleichzeitig das Vermietungs- und Bewirtschaftungsgeschäft erfolgreich gestalten.

Ende Oktober wurden in drei Transaktionen Kaufverträge für insgesamt rund 4.400 Wohnungen in Berlin abgeschlossen. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 51 m² beträgt die monatliche Ist-Nettokaltmiete rund 5,32 EUR/m², der Leerstand liegt bei 2,4%. Der Kaufpreis für die drei Portfolien summiert sich auf insgesamt rund 200 Mio. EUR beziehungsweise 873 EUR/m².

Die erworbenen Berliner Wohnungen liegen mehrheitlich in unmittelbarer Nachbarschaft unseres bisherigen Wohnungsbestands und ergänzen diesen optimal. Die Zukäufe wirken sich erst ab dem kommenden Jahr auf unser Gesamtergebnis aus, da der Nutzen-Lasten-Übergang beziehungsweise der Anteilsübergang zum Jahreswechsel vollzogen werden soll. Durch die Akquisitionen erwarten wir einen nachhaltig positiven Einfluss auf die operativen Margen und unseren FFO.

Zu Anfang Oktober konnten wir unsere Tochtergesellschaft BWG, die Immobilienportfolien für Dritte beziehungsweise Wohnungseigentum und Sondereigentum für Dritte verwaltet, an die STRABAG Property und Facility Services GmbH veräußern. Mit dem Verkauf setzen wir die Konzentration auf unser Kerngeschäft, die nachhaltige Bewirtschaftung unserer eigenen Mietwohnungen, konsequent fort.

Auch operativ verliefen die vergangenen neun Monate zu unserer Zufriedenheit. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhte sich das bereinigte EBITDA plangemäß um 16,5% auf 100,7 Mio. EUR. Hier macht sich u. a. der Effekt aus der letztjährigen Akquisition positiv bemerkbar. Weiterhin haben die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höheren Durchschnittsmieten und der geringere Leerstand deutlich zu dieser Ergebnisverbesserung beigetragen. Insgesamt stieg das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2011 um rund 17,6% auf 120,9 Mio. EUR. Dabei konnten wir den Leerstand von 3,6% auf 3,2% weiter reduzieren, die monatliche Ist-Nettokaltmiete stieg im selben Zeitraum um 4,4% auf 5,17 EUR/m².

Der FFO I konnte infolge der operativen Performance und des höheren Bestands im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 23,7% auf 50,0 Mio. EUR gesteigert werden. Mit einem aktiven Finanzmanagement und einer nachhaltigen Finanzstruktur wurde zudem eine wichtige Basis für die langfristige Stabilität des FFO gelegt.

Der Net Asset Value (EPRA NAV), das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns, erhöhte sich zu Ende September auf 1.412,0 Mio. EUR. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) reduzierte sich auf nunmehr 51,1%. Der Net Asset Value (EPRA NAV) je Aktie verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2011 von 29,72 EUR auf 27,95 EUR, was auf die höhere Anzahl von Aktien nach der Kapitalerhöhung sowie die Dividendenauszahlung von 0,90 EUR je Aktie zurückzuführen ist.

Die Rahmenbedingungen am Berliner Wohnungsmarkt sind weiterhin als positiv und stabil zu bewerten. Deshalb sind wir zuversichtlich, die für das Geschäftsjahr 2012 avisierten Ziele zu erreichen.

Berlin, im November 2012



THOMAS ZINNÖCKER
(CEO)
GSW Immobilien AG



JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
(COO)
GSW Immobilien AG

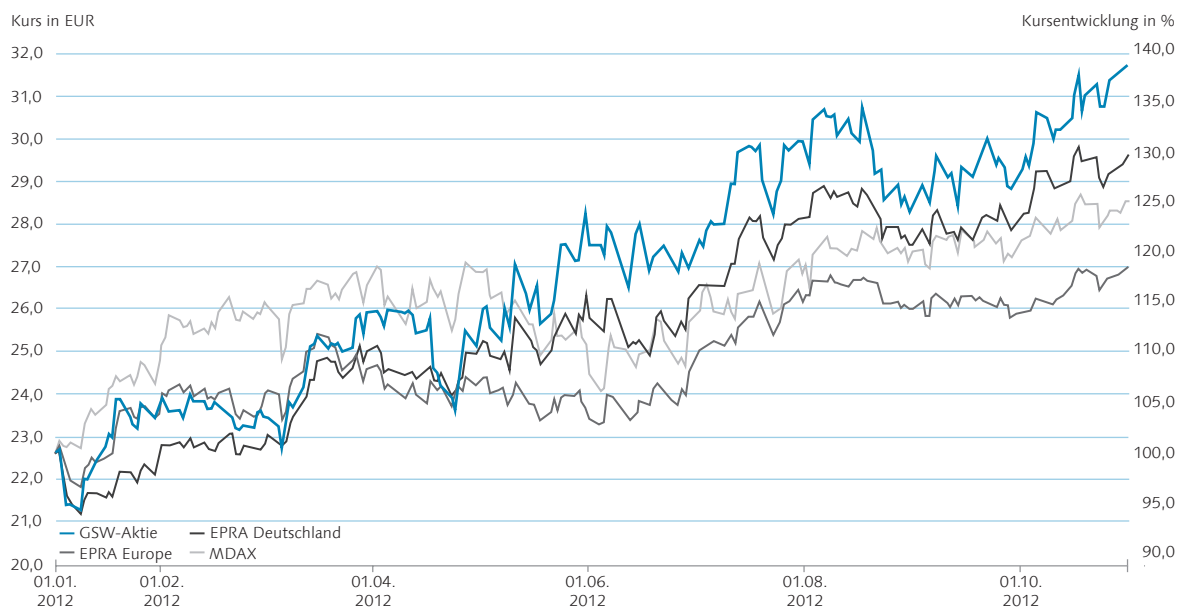


ANDREAS SEGAL
(CFO)
GSW Immobilien AG

AKTIE

ÜBERBLICK

KURSENTWICKLUNG DER AKTIE



STAMMDATEN DER AKTIE

Branche	Immobilien
WKN / ISIN	GSW111 / DE000GSW1111
Börsenkürzel	GIB
Bloomberg	GIB:GR
Reuters	GIBG.DE
Grundkapital	50.526.314 EUR
Anzahl der Aktien	50.526.314 nennwertlose Stückaktien
Erstnotierung	15. April 2011
Marktkapitalisierung (Stand: 31.10.2012)	1.604 Mio. EUR
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Frankfurter Wertpapierbörse XETRA Regulierter Markt der Berliner Börse
Designated Sponsors	Deutsche Bank, Goldman Sachs International und DZ Bank
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Serie, GPR 250, STOXX Europe 600, TR/GPR Global 100 Index EUR

KURSVERLAUF

Die GSW Aktie entwickelte sich in den ersten neun Monaten 2012 wesentlich besser als der Gesamtmarkt. So notierte sie am 31. Oktober mit einem Schlusskurs von 31,75 EUR um circa 41,1% gegenüber dem Eröffnungskurs zu Jahresbeginn (22,50 EUR). Die Vergleichsindizes DAX und MDAX hingegen konnten lediglich um 19,5% bzw. 26,1% gegenüber dem entsprechenden Schlusskurs zu Jahresbeginn zulegen. Auch der EPRA Europe und EPRA Germany konnten mit 19,3% bzw. 31,2% seit Jahresbeginn nur eine deutlich moderatere Entwicklung im Vergleich zur GSW Aktie verzeichnen.

Seit Notierung des 9-Monattiefstkurses am 09. Januar 2012 von 21,19 EUR ging die Entwicklung der GSW Aktie stetig nach oben. Am 20. August notierte die Aktie ihren 9-Monattshöchstkurs von 31,10 EUR.

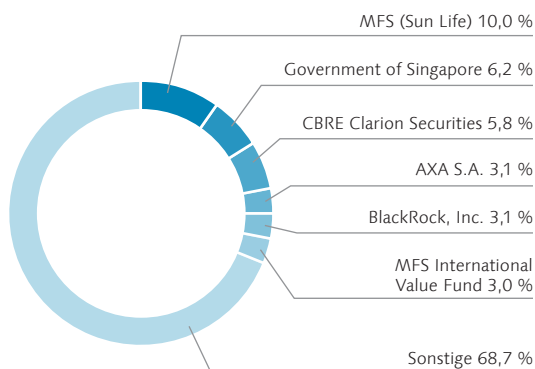
Als Folge der erfolgreichen Kapitalerhöhung am 27. April 2012 und der positiven Aktienkursentwicklung in den letzten neun Monaten stieg die Marktkapitalisierung der GSW von rund 924 Mio. EUR zu Jahresbeginn auf rund 1.604 Mio. EUR zum Stichtag 31. Oktober 2012. Das Gewicht der GSW Aktie im MDAX betrug per 31. Oktober 1,8% und im EPRA Germany Index 18,2%. Zudem wurde die GSW Aktie mit Wirkung zum 24. September 2012 in den TR/GPR Global 100 Index EUR aufgenommen.

Das breite Interesse des Kapitalmarktes am Geschäftsmodell der GSW mit der klaren Fokussierung auf Wohnimmobilien in der Metropole Berlin spiegelt sich in der Anzahl an Research-Unternehmen wider, die die Aktie regelmäßig beobachten. Die Kursziele der Analysten schwanken zwischen 22 EUR und 36,70 EUR. Zukünftig werden weitere Research-Unternehmen die Coverage der GSW Aktie aufnehmen.

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die aktuellen Analystenratings:

AKTIONÄRSSTRUKTUR

WESENTLICHE EINZELAKTIONÄRE



Stand: 31. Oktober 2012
(auf Basis uns bekannter Stimmrechtsmitteilungen nach WpHG)
Der Free Float beträgt gemäß Deutsche Börse ca. 94 %.

ANALYSTENEMPFEHLUNGEN (STAND: 31. OKTOBER 2012)

RATING	ANZAHL
Buy / Overweight / Add	6
Hold / Neutral / Equal-Weight	11
Sell / Reduce	1

FINANZKALENDER

19. November 2012	Roadshow (London)
20. November 2012	Roadshow (Lugano)
21. November 2012	Roadshow (Zürich)
22. November 2012	Roadshow (Frankfurt)
04. Dezember 2012	Roadshow (Edinburgh)
05./06. Dezember 2012	Berenberg Conference (London)
22. März 2013	Geschäftsbericht 2012
18. Juni 2013	Hauptversammlung (Berlin)

IR AKTIVITÄTEN

In den ersten neun Monaten hat die GSW ihre Präsenz am Kapitalmarkt intensivieren können und ist auf 10 Kapitalmarktkonferenzen und 13 Roadshows im In- und Ausland vertreten gewesen, um die Transparenz für das Geschäftsmodell der GSW am Kapitalmarkt weiter zu fördern und das Vertrauen aller Kapitalmarktteilnehmer in das Unternehmen weiterhin zu stärken.

KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht	8
Entwicklung des Immobilienportfolios.....	8
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	11
Nachtragsbericht	15
Risiko- und Chancenbericht	15
Prognosebericht	15

WIRTSCHAFTSBERICHT

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

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

Ein wesentlicher strategischer Baustein ist das aktive und wertorientierte Portfoliomanagement mit dem Ziel, nachhaltige Renditen zu erwirtschaften und diese zu steigern. Die Werthaltigkeit des Portfolios und die Wettbewerbsfähigkeit der GSW sollen langfristig gesichert werden. Dies schließt unter anderem die kontinuierliche Entwicklung des Immobilienbestands durch wertsteigernde Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Effizienzsteigerungen bei gleichzeitiger Kundenorientierung im Property-Management ein.

Mit 52.085 eigenen Wohnungen, 911 Gewerbeeinheiten und 8.757 Garagen/Stellplätzen vermietet die GSW eines der größten Immobilienportfolien in der deutschen Hauptstadt.

In den ersten neun Monaten des Jahres 2012 hat die GSW ihren Fokus darauf gelegt, die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios weiter zu optimieren. Die wirtschaftlichen Rahmendaten des Portfolios entwickeln sich gemäß den Erwartungen; dazu zählen vor allem eine kontinuierliche Mietentwicklung und eine Reduzierung des Leerstands.

Die Leerstandsquote der Wohnungen im Portfolio der GSW lag zum Stichtag bei 3,2% (30. September 2011: 3,6%) und konnte in den ersten neun Monaten um 0,2 Prozentpunkte gegenüber dem 31. Dezember 2011 gesenkt werden. Die durchschnittliche Wohnungsmiete des Portfolios lag am 30. September 2012 bei 5,17 EUR/m² und somit um 0,09 EUR/m² höher als am Jahresende 2011. Dazu trugen unter anderem circa 6.000 Mieterhöhungen in den ersten neun Monaten bei. Zudem konnten die Mieten bei Neuvermietungen gesteigert werden.

In dem Ankaufportfolio, das die GSW im November 2011 von einem Tochterunternehmen der GAGFAH S. A. erworben hat, konnten die angenommenen Ziele wie geplant erreicht werden. Seit der Übernahme wurde die Nettokaltmiete der Wohnungen von 5,61 EUR/m² auf 5,77 EUR/m² gesteigert. Der Leerstand liegt aktuell bei 2,9% und damit um 0,6 Prozentpunkte niedriger als noch am 31. Dezember 2011 (3,5%).

Neben der Optimierung des derzeitigen Portfolios plant die GSW auch weiterhin gezielte und preisadäquate Akquisitionen neuer Bestände mit Entwicklungs- und Ertragsperspektiven bei lediglich geringfügiger Steigerung der Verwaltungskosten. In den ersten neun Monaten 2012 wurden Akquisitionsangebote über rund 50.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten geprüft.

Im Oktober konnten in drei Transaktionen Kaufverträge für insgesamt rund 4.400 Wohnungen in Berlin abgeschlossen werden. Der Vollzug der Verträge

steht unter marktüblichen Bedingungen und wird bis Jahresende erwartet. Die Bestände liegen in den Bezirken Spandau (43%), Mitte (26%), Reinickendorf (12%), Charlottenburg-Wilmersdorf (11%) sowie zu 8% in Treptow-Köpenick. Rund 88% der Mieteinheiten wurden vor 1949 errichtet und zählen damit zu einer der attraktivsten Baujahresklassen. Die übrigen Objekte (12%) stammen aus den 50er und 60er Jahren. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 51 m² beträgt die monatliche Ist-Nettokaltmiete rund 5,32 EUR/m², der Leerstand liegt bei 2,4%. Der Kaufpreis für die drei Portfolios beträgt rund 200 Mio. EUR und damit circa 873 EUR/m².

Die neu erworbenen Portfolios liegen mehrheitlich in unmittelbarer Nachbarschaft unseres bisherigen Wohnungsbestands und ergänzen diesen optimal.

Mit dem größten Portfolio innerhalb der drei Transaktionen kauft die GSW einen Bestand zurück, der 2005 im Zuge der GSW-Privatisierung an einen ausländischen Investor veräußert und seitdem durch ein kürzlich an die Strabag verkauftes GSW-Tochterunternehmen verwaltet wurde.

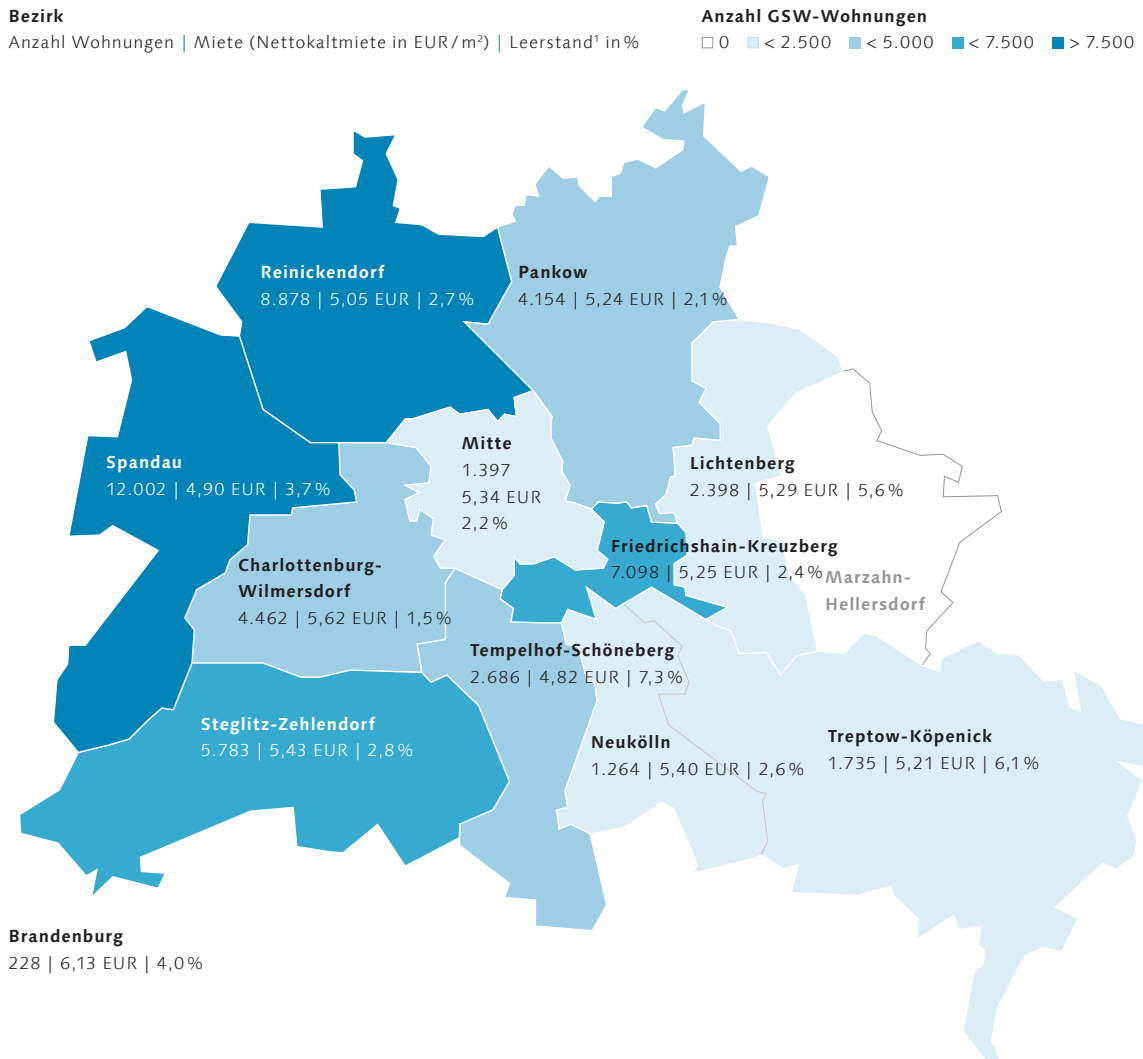
Die Zukäufe wirken sich auf das Gesamtergebnis der GSW allerdings erst ab dem kommenden Jahr aus, da der Nutzen-Lasten-Übergang beziehungsweise der Anteilsübergang zum Jahreswechsel geplant ist.

Selektive opportunistische Verkäufe von Wohnungen und Teilportfolios ergänzen die Handlungsoptionen. Dabei erfolgen Verkäufe insbesondere aus dem Eigentumswohnungsbestand. Auf diese Weise werden zusätzliche Cashflows für die Gesellschaft generiert.

Durch kontinuierliche Investitionen in die Gebäudesubstanz und in den Ausstattungsstandard der Wohnungen sichert die GSW die Basis für eine langfristige Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestands und die Attraktivität ihres Wohnungsangebots. Dazu werden Wohnungen beispielsweise vor ihrer Neuvermietung modernisiert, um einen zeitgemäßen Zustand herzustellen und somit eine Anpassung an die aktuelle Marktmiete zu erreichen.

Neben der allgemeinen Instandhaltung und werterhöhenden Einzelmaßnahmen realisiert die GSW auch künftig Modernisierungsprojekte in Form von umfassenden Maßnahmenpaketen. Auf diese Weise wird die insgesamt solide Positionierung des GSW-Portfolios am Berliner Markt weiter gefestigt und ausgebaut.

WOHNIMMOBILIENPORTFOLIO 30.09.2012



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

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (Mio. EUR)	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011
Mieterlöse	151,5	134,6
Erlöse aus Betreuungstätigkeit und sonstige Umsatzerlöse	8,1	8,2
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	159,6	142,8
Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen	6,1	7,8
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	165,7	150,5
Materialaufwand	(27,4)	(30,2)
Personalaufwand	(13,6)	(13,8)
Sonstige Aufwendungen/Erträge der Hausbewirtschaftung	(3,8)	(3,7)
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	120,9	102,8

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 18,1 Mio. EUR. Ein wesentlicher Einflussfaktor dafür war der Erwerb des Pegasus-Immobilienportfolios im vierten Quartal 2011. Weiterhin haben die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höheren Durchschnittsmieten und der geringere Leerstand deutlich zu dieser Ergebnisverbesserung beigetragen. Im Vergleich hat sich die durchschnittliche Bestandsmiete für vermietete Wohnungen per 30. September 2012 auf 5,17 EUR/m² erhöht (30. September 2011: 4,95 EUR/m²); den Wohnungsleerstand konnte die GSW auf 3,2% senken (30. September 2011: 3,6%).

Hingegen sind die Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand wie geplant auf 6,1 Mio. EUR zurückgegangen (30. September 2011: 7,8 Mio. EUR).

Der Rückgang der Materialaufwendungen resultiert unter anderem aus einem im Vergleich zum Vorjahr höheren Aktivierungsvolumen für wertsteigernde Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen. Zudem ergaben sich Verminderungen weiterer Bewirtschaftungsaufwendungen.

Vertriebsergebnis (Mio. EUR)	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	51,9	32,8
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(37,9)	(23,7)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(6,4)	(6,1)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7,7	3,0

Aufgrund der derzeit überaus guten Marktnachfrage nach Berliner Immobilien hat die GSW im bisherigen Geschäftsjahresverlauf 709 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Nutzen-Lastenwechsel bis 30. September 2012 veräußert (30. September 2011: 480 Einheiten). Insofern ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr deutlich höheres Vertriebsergebnis in Höhe von 7,7 Mio. EUR.

Verwaltungsaufwendungen (bereinigt) (Mio. EUR)	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011
Verwaltungsaufwendungen	(26,3)	(36,5)
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	0,0	6,6
Long Term Incentive Plan (LTIP)	2,0	9,1
Projektaufwendungen	1,0	2,2
Akquisitionsaufwendungen	2,0	0,0
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	(21,2)	(18,5)

Die unbereinigten Verwaltungsaufwendungen verringerten sich in den ersten neun Monaten 2012 um 10,2 Mio. EUR. Der Rückgang der Verwaltungsaufwendungen resultiert unter anderem daraus, dass das Vorjahresergebnis durch einmalige Aufwendungen – insbesondere für den Börsengang und die Refinanzierung des CMBS-Darlehens – beeinflusst war. Weiterhin ergibt sich der Rückgang durch die Aufwendungen für den Long Term Incentive Plan, die im Vorjahr signifikant höher ausfielen als im aktuellen Geschäftsjahr. Sonderaufwendungen für Akquisitionsprojekte in 2012 hingegen wirken dem Rückgang der Verwaltungsaufwendungen entgegen. Bereinigt um diese

Sondereinflüsse beliefen sich die Verwaltungsaufwendungen auf 21,2 Mio. EUR und lagen damit über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (30. September 2011: 18,5 Mio. EUR). Dieser Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen, unter anderem aus der erstmaligen Durchführung der Hauptversammlung, sowie leicht gestiegenen Personalaufwendungen.

Zinsergebnis (Mio. EUR)	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011
Erträge aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	7,3	12,3
Erträge aus der Veräußerung einer Forderung aus einem Zinsderivat	0,0	10,8
Zinserträge aus Derivaten	7,4	8,0
Übrige Zinserträge	1,2	1,4
Zinserträge	15,8	32,5
Aufwendungen aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	(16,0)	(24,6)
Zinsaufwendungen aus Derivaten	(22,3)	(19,6)
Zinsaufwendungen aus Immobiliendarlehen	(37,4)	(33,6)
Übrige Zinsaufwendungen/ Finanzierungsleasing	(0,9)	(1,8)
Vorfälligkeitsentschädigungen	(0,2)	0,0
Zinsaufwendungen	(76,7)	(79,6)
Zinsergebnis	(60,9)	(47,1)

Die Zinserträge der Gesellschaft verringerten sich im Vorjahresvergleich um 16,7 Mio. EUR auf 15,8 Mio. EUR. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Sondereffekt einer Forderungsveräußerung im Vorjahr, die im Zinsertrag ausgewiesen worden ist. Weiterhin führten geringere Bewertungserträge bei Finanzinstrumenten zu rückläufigen Zinserträgen. Aus dem durch die Kapitalerhöhung im Mai 2012 angestiegenen Bestand flüssiger Mittel resultierten aufgrund des derzeit geringen Zinsniveaus keine nennenswert höheren Zinserträge.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich insgesamt gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 2,9 Mio. EUR auf 76,7 Mio. EUR. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus verringerten Bewertungsaufwendungen. Dem stehen angestiegene

Zinsaufwendungen aufgrund eines höheren Bestands an Immobiliendarlehen und Derivaten gegenüber, die aus dem Ankauf von Immobilien resultieren.

Somit ergibt sich insgesamt ein um 13,8 Mio. EUR niedrigeres Zinsergebnis von -60,9 Mio. EUR.

Gewinn- und Verlustrechnung (Mio. EUR)	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	120,9	102,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7,7	3,0
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- *)	- *)
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(26,3)	(36,5)
Andere Erträge	0,0	25,4
Operatives Ergebnis (EBIT)	102,3	94,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,2	0,1
Zinsergebnis	(60,9)	(47,1)
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	42,7	47,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	(2,0)	(2,0)
Konzernergebnis	40,7	45,8

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

Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein deutlicher Anstieg des EBIT um 20,1 Mio. EUR, der hauptsächlich aus dem höheren Vermietungs- und Vertriebsergebnis resultiert. Im Rahmen des bisherigen Geschäftsjahresverlaufs 2012 erzielte die GSW einen Konzernüberschuss von 40,7 Mio. EUR. Dies stellt im Vorjahresvergleich einen Ergebnisrückgang um 5,1 Mio. EUR dar; das Vorjahresergebnis war jedoch maßgeblich durch Sondereffekte wie den Veräußerungsgewinn aus dem Breitbandkabelgeschäft im Januar 2011 (25,4 Mio. EUR) sowie den Aufwendungen für den Börsengang im April 2011 beeinflusst.

Das Ergebnis vor Steuern in den ersten neun Monaten 2012 ist beeinflusst durch einen Einmalertrag aus Finanzanlagen. Dieser Ertrag betrifft die Dividendenzahlung eines früheren Tochterunternehmens in Höhe von 1,1 Mio. EUR. Die Verzinsung dieser ausstehenden Forderung von 0,2 Mio. EUR ist im

Zinsergebnis erfasst. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten laufenden Steueraufwand in Höhe von 0,5 Mio. EUR und latente Steuern in Höhe von 1,5 Mio. EUR.

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

Bereinigtes EBITDA / FFO (Mio. EUR)	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011
EBIT	102,3	94,7
Abschreibungen	0,6	0,7
Zeitwertbewertung von Investment Property	0,0	0,0
EBITDA	102,9	95,5
Aufwendungen für Kapitalerhöhung 2012 und Börsengang 2011	0,0	6,6
Restrukturierungsaufwendungen	0,1	0,3
Projektaufwendungen	1,4	3,3
Akquisitionsaufwendungen	2,0	0,0
Long Term Incentive Plan (LTIP)	2,0	9,1
Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Sach- und Finanzanlagen	0,0	(25,3)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(7,7)	(3,0)
Bereinigtes EBITDA	100,7	86,4
Cashflow Nettozinsen	(51,8)	(45,6)
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,2	0,1
Cashflow Nettosteuern	(0,2)	(0,5)
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	50,0	40,4
Kapitalisierte Modernisierungs- und Instandhaltungs- aufwendungen	(14,1)	(6,9)
AFFO (FFO I abzgl. kapitalisierte Modernisierungs- und Instandhaltungs- aufwendungen)	35,8	33,5
FFO II (inkl. Vertriebsergebnis)	57,6	43,4

Der Anstieg des bereinigten EBITDA um 14,3 Mio. EUR spiegelt insofern das gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum höhere Vermietungsergebnis wider. Die laufenden Zinsauszahlungen haben sich durch die Ankaufsfinanzierung im vierten Quartal 2011 und die CMBS-Refinanzierung planmäßig gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht, wodurch sich ein höherer Nettozahlungsmittelabfluss ergibt. Nach Zins- und Steuerauszahlungen ergibt sich im bisherigen Geschäftsjahresverlauf ein FFO I von 50,0 Mio. EUR (30. September 2011: 40,4 Mio. EUR).

Die Kennzahl AFFO (Adjusted FFO I) berücksichtigt zusätzlich die zur langfristigen Substanzerhaltung erforderlichen Investitionen in den Immobilienbestand, die fortlaufend aus dem FFO I verdient werden müssen. Nach Abzug der kapitalisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen vom FFO I ergibt sich somit ein AFFO von 35,8 Mio. EUR.

VERMÖGENSLAGE

Bilanz (Mio. EUR)	30.09.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte	2.930,8	2.947,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.910,1	2.930,2
Andere langfristige Vermögenswerte	20,7	17,3
Kurzfristige Vermögenswerte	262,2	92,1
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	14,7	17,1
Flüssige Mittel	232,8	62,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	14,7	12,4
Aktiva	3.193,0	3.039,7
Eigenkapital	1.327,7	1.166,4
Finanzverbindlichkeiten	1.728,4	1.770,9
Andere Verbindlichkeiten	136,8	102,4
Passiva	3.193,0	3.039,7

Das Eigenkapital erhöhte sich im bisherigen Geschäftsjahresverlauf um 161,3 Mio. EUR und wurde maßgeblich durch das laufende positive Konzernergebnis sowie die Kapitalerhöhung im Mai 2012 beeinflusst. Eigenkapitalmindernd wirkten sich hinge-

gen negative Bewertungseffekte aus Derivaten sowie die Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 45,5 Mio. EUR im Juni 2012 aus.

Bereinigt um den negativen Fair Value der Finanzinstrumente, die im kumulierten übrigen Eigenkapital erfasst sind, ergibt sich ein Anstieg des EPRA NAV (Net Asset Value) gegenüber dem 31. Dezember 2011 um 192,1 Mio. EUR:

NAV (Mio. EUR)	30.09.2012	31.12.2011
Eigenkapital (vor Minderheiten)	1.327,7	1.166,4
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	0,0	0,0
NAV	1.327,7	1.166,4
Fair Value der Finanzinstrumente (netto)*	84,4	53,6
Latente Steuern**	(0,0)	(0,0)
EPRA NAV	1.412,0	1.219,9
Anzahl Aktien (Mio.)	50,53	41,05
EPRA NAV je Aktie (EUR)	27,95	29,72

* Wert der Derivateforderungen und -verbindlichkeiten saldiert.

** Latente Steuern (auf Bewertungsverluste der Finanzinstrumente) in Höhe von 4,2 Mio. EUR (31. Dezember 2011: 2,7 Mio. EUR), die im kumulierten übrigen Eigenkapital erfasst sind, werden nicht in die Berechnung einbezogen.

Durch den höheren Bestand an flüssigen Mitteln infolge der Kapitalerhöhung im Mai 2012 sowie durch die gleichzeitige Verringerung der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich die Nettoverschuldung zum 30. September 2012 auf 1.495,6 Mio. EUR. Daraus ergibt sich ein LTV (Loan-to-Value) von 51,1%.

LTV (Mio. EUR)	30.09.2012	31.12.2011
Finanzverbindlichkeiten	1.728,4	1.770,9
Flüssige Mittel	(232,8)	(62,6)
Nettoverschuldung	1.495,6	1.708,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.910,1	2.930,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14,7	17,1
Loan-to-Value Ratio	51,1%	58,0%

FINANZLAGE

Kapitalflussrechnung (Mio. EUR)	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30,3	(38,6)*
Cashflow aus Investitionstätigkeit	38,4	47,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	101,5	67,0*
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	170,2	76,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	62,6	70,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	232,8	146,8

*Im Vergleich zum Zwischenbericht 9M-2011 hat sich in den ersten neun Monaten 2011 rückwirkend eine Saldierung zwischen dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (um +0,5 Mio. EUR) und dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (um -0,5 Mio. EUR) ergeben. Dies betrifft die Aktien, die im Rahmen des Börsengangs an die Mitarbeiter ausgegeben wurden.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg im Vergleich zum Vorjahr um 68,9 Mio. EUR auf 30,3 Mio. EUR. Dies resultiert in erster Linie aus dem gestiegenen Vermietungsergebnis in 2012 sowie dem Sondereffekt der Rückzahlung der EK02-Steuerverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2011 (41,8 Mio. EUR). Im Vorjahr haben zudem Auszahlungen für die Vorbereitung und Durchführung der Refinanzierung sowie den Börsengang den operativen Cashflow belastet.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit verringerte sich um 9,2 Mio. EUR auf 38,4 Mio. EUR. Dieser Rückgang resultiert maßgeblich aus den hohen Mittelzuflüssen im ersten Quartal 2011, die aus dem Verkauf der BMH Berlin Mediahaus GmbH (-19,8 Mio. EUR) resultierten. Weiterhin haben sich in 9M-2012 höhere Auszahlungen für Modernisierungen der Immobilienbestände ergeben (-7,2 Mio. EUR). Dem stehen im laufenden Geschäftsjahr jedoch höhere Mittelzuflüsse aus dem gestiegenen Vertriebsvolumen (+18,5 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum auf 101,5 Mio. EUR (30. September 2011: 67,0 Mio. EUR). Zurückzuführen

ist dieser Anstieg auf die im Mai 2012 durchgeführte Kapitalerhöhung mit einem Nettomittelzufluss von 191,2 Mio. EUR (Vorjahr: Nettomittelzufluss aus IPO von 109,2 Mio. EUR). Die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2011 (45,5 Mio. EUR), die auf der Hauptversammlung am 28. Juni 2012 beschlossen wurde, hat den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit entsprechend gemindert.

NACHTRAGSBERICHT

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 25. Juni 2012 hat die GSW ihre Beteiligung an der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau (BWG) mbH, Berlin, mit allen Rechten und Pflichten veräußert. Die beiderseitige Vertragserfüllung stand unter verschiedenen Bedingungen, die im dritten Quartal 2012 erfüllt werden konnten. Daraufhin erfolgte der wirtschaftliche Eigentumsübergang der Beteiligung mit Wirkung zum 1. Oktober 2012. Die Zahlung des Kaufpreises in Höhe von rund fünf Mio. EUR erfolgte am 2. Oktober 2012. Die GSW behält gemäß vertraglicher Vereinbarung einen Geschäftsanteil in Höhe von 500 EUR. Eine Klassifizierung als zur Veräußerung stehende Vermögensgegenstände und Schulden gemäß IFRS 5 erfolgte bereits zum 31. Dezember 2011. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen unter Ziffer 25 des Konzernanhangs vom 31. Dezember 2011. Der bilanzielle Abgang dieser zur Veräußerung stehenden Vermögensgegenstände und Schulden ist analog dem wirtschaftlichen Eigentumswechsel im vierten Quartal 2012 erfolgt.

Mit notariellen Beurkundungen im Oktober 2012 hat die GSW verschiedene Immobilienportfolien in Berlin erworben. Die Erwerbe sind in Form von Asset- und Sharedeals erfolgt. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang erfolgt voraussichtlich am 31. Dezember 2012 und 1. Januar 2013. Auswirkungen auf die Erlössituation der GSW im laufenden Geschäftsjahr ergeben sich daraus insofern nicht. Das Gesamtvolumen der Ankäufe umfasst rund 4.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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

Die möglichen Risiken und die entsprechenden Bewertungsprozesse dieser Risiken sind im Geschäftsbericht 2011 der GSW Immobilien AG auf den Seiten 79 bis 84 ausführlich beschrieben. Seit dem Stichtag haben sich keine zusätzlichen Risiken für die Gesellschaft ergeben.

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

PROGNOSEBERICHT

Die Grundlage für den Erfolg der GSW bilden die nachfolgenden Faktoren, die den Wohnungsmarkt in der Bundeshauptstadt maßgeblich mitbestimmen: Neben einer generell geringen Neubautätigkeit steigt der Bedarf an Wohnraum, getrieben von einem vermehrten Zuzug. Gleichzeitig erhöht sich die Anzahl der Haushalte durch den Trend hin zu Singlewohnungen. Daher erwartet die Gesellschaft weiterhin Mietsteigerungen und rückläufige Leerstandsquoten in der deutschen Metropole. Vor diesem Hintergrund blickt das Unternehmen zuversichtlich in die Zukunft und geht von tendenziell steigenden Mieteinnahmen aus, die sich positiv auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Daher bekräftigt der Vorstand der GSW die Prognose für das Geschäftsjahr 2012, einen FFO I zwischen 61 und 64 Mio. EUR zu erzielen.

KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

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



KONZERNBILANZ – AKTIVA

TEUR	Ziffer	30.09.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte		2.930.762	2.947.551
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(8)	2.910.092	2.930.249
Sachanlagen		2.069	2.365
Derivative Geschäfts- oder Firmenwerte		1.125	1.125
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		239	396
Sonstige Finanzanlagen		6.171	6.171
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		11.024	7.203
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		450	502
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		138	163
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		312	339
Derivate		0	1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		10.574	6.700
Aktive latente Steuern		42	42
Kurzfristige Vermögenswerte		262.190	92.124
Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte		2	2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		14.696	12.444
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7.397	4.825
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		6.038	1.218
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		1.318	2.404
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		41	1.203
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		1	1
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.347	3.043
Sonstige Vermögenswerte		3.951	4.575
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.364	1.508
Sonstige übrige Vermögenswerte		2.587	3.067
Flüssige Mittel		232.806	62.618
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte		14.686	17.060
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind	(8)	13.434	15.592
Sonstige zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte		1.252	1.468
Aktiva		3.192.952	3.039.675

KONZERNBILANZ – PASSIVA

TEUR	Ziffer	30.09.2012	31.12.2011
Eigenkapital	(8)	1.327.683	1.166.417
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital		1.327.443	1.166.160
Gezeichnetes Kapital		50.526	41.053
Kapitalrücklage		313.011	128.800
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		1.037.599	1.042.428
Kumuliertes übriges Eigenkapital		(73.693)	(46.121)
Anteile anderer Gesellschafter		240	257
Langfristige Schulden		1.755.280	1.797.277
Finanzverbindlichkeiten	(8)	1.660.417	1.733.821
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		1.658.912	1.732.172
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		1.505	1.649
Pensionsrückstellungen		1.779	1.893
Sonstige Rückstellungen		2.189	4.148
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		322	662
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		90.573	56.753
Derivate		84.038	52.373
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		505	505
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		6.030	3.875
Kurzfristige Schulden		109.989	75.981
Finanzverbindlichkeiten	(8)	68.007	37.069
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		67.801	36.849
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		206	220
Sonstige Rückstellungen		2.585	1.492
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		28.992	24.307
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung		25.351	19.844
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.641	4.463
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		20	20
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		647	376
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		9.251	12.053
Abgegrenzte Zuschüsse		193	110
Derivate		354	1.195
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		3.387	3.719
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		5.317	7.029
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten		487	664
Passiva		3.192.952	3.039.675

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2012	01.07.- 30.09.2011
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	(7)	120.876	102.824	41.958	33.198
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		159.628	142.754	53.394	47.630
Erträge aus gewährten Zuschüssen		6.077	7.771	1.965	2.480
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		(44.829)	(47.700)	(13.401)	(16.911)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		7.679	3.010	2.903	393
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		51.928	32.770	16.248	11.237
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(37.898)	(23.700)	(11.701)	(8.384)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(6.350)	(6.059)	(1.643)	(2.461)
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0	0	0
Erträge aus Aufwertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0	0	0
Aufwendungen aus Abwertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0	0	0
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(7)	(26.258)	(36.459)	(8.900)	(7.374)
Andere Erträge und Aufwendungen		0	25.353	0	(92)
Operatives Ergebnis (EBIT)		102.298	94.729	35.962	26.125
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen		1.243	86	14	15
Zinserträge	(7)	15.847	32.457	3.773	19.636
Zinsaufwendungen	(7)	(76.700)	(79.561)	(23.111)	(27.261)
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		42.688	47.712	16.639	18.515
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		(2.032)	(1.954)	(1.002)	(1.517)
Konzernergebnis		40.655	45.757	15.637	16.998
Davon entfallen auf:					
Aktionäre der GSW Immobilien AG		40.643	45.757	15.637	16.998
andere Gesellschafter		12	0	0	0
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert, in EUR)		0,87	1,18	0,31	0,41

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

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TEUR	01.01. - 30.09.2012	01.01. - 30.09.2011	01.07. - 30.09.2012	01.07. - 30.09.2011
Konzernergebnis	40.655	45.757	15.637	16.998
Kumuliertes übriges Eigenkapital				
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von Afs Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	0	(10)	0	1
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow hedges				
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cashflow hedges	(29.881)	(27.541)	(12.276)	(28.437)
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten	777	(1.136)	223	75
Steuerlatenzen	1.503	1.689	787	1.275
Konzerngesamtergebnis	13.055	18.759	4.371	(10.087)
Davon entfallen auf:				
Aktionäre der GSW Immobilien AG	13.072	18.759	4.377	(10.087)
andere Gesellschafter	(17)	0	(6)	0

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TEUR	Kumuliertes übriges Eigenkapital									
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von Afs Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenkapital
Stand zum										
31. Dezember 2010	35.000	15.136	937.301	7	205	(11.280)	(11.068)	976.369	0	976.369
Konzerngesamtergebnis	0	0	45.757	(11)	0	(26.987)	(26.998)	18.759	0	18.759
Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	6.053	108.947	0	0	0	0	0	115.000	0	115.000
Transaktionskosten für die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	0	(5.287)	0	0	0	0	0	(5.287)	0	(5.287)
Gesellschaftereinlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen	0	9.087	0	0	0	0	0	9.087	0	9.087
Stand zum										
30. September 2011	41.053	127.884	983.058	(4)	205	(38.267)	(38.066)	1.113.929	0	1.113.929
Stand zum										
31. Dezember 2011	41.053	128.800	1.042.429	0	252	(46.374)	(46.121)	1.166.160	257	1.166.417
Konzerngesamtergebnis	0	0	40.643	0	0	(27.571)	(27.571)	13.072	(17)	13.055
Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	9.474	192.439	0	0	0	0	0	201.913	0	201.913
Transaktionskosten für die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	0	(10.751)	0	0	0	0	0	(10.751)	0	(10.751)
Dividendenausschüttung	0	0	(45.474)	0	0	0	0	(45.474)	0	(45.474)
Gesellschaftereinlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	0	2.524	0	0	0	0	0	2.524	0	2.524
Stand zum										
30. September 2012	50.526	313.011	1.037.598	0	252	(73.945)	(73.693)	1.327.444	240	1.327.683

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011
Konzernergebnis		40.655	45.757
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens		604	721
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		(1)	0
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von konsolidierten, verbundenen Unternehmen		0	(25.348)
Gewinne (-)/Verluste (+) aus der Veräußerung von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Investment Property		(14.029)	(9.070)
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Pensionsrückstellungen und sonstigen langfristigen Rückstellungen		(2.074)	151
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern		1.503	1.689
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag		529	265
Eliminierung des Finanzergebnisses		59.610	47.018
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	(9c)	2.524	9.087
Zunahme/Abnahme des Working Capital			
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Vermietung		(4.790)	(4.330)
Zunahme (-)/Abnahme (+) der übrigen Aktiva		(3.636)	(5.016)
Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen		27	(618)
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.660	(4.545)
Veränderung der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegen nahestehende Personen und Unternehmen		0	(2)
Zunahme (+)/Abnahme (-) der sonstigen Verbindlichkeiten		(1.689)	438
Sonstige Veränderungen aus laufender Geschäftstätigkeit		(578)	1.147
Gezahlte Steuern		(1.285)	(42.305)
Erhaltene Steuern		19	4
Saldo gezahlte/erhaltene Zinsen		(51.789)	(45.629)
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen		(816)	0
Erhaltene Dividenden		1.243	88
Auszahlungen für Bearbeitungsgebühren aus der Finanzierungstätigkeit		(1.429)	(8.070)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		30.258	(38.568)

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		30.258	(38.568)
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten des Anlagevermögens sowie Sachanlagen		2	0
Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Investment Property		53.039	34.515
Einzahlungen aus dem Verkauf von bislang konsolidierten Gesellschaften abzüglich abgegebener Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		0	19.831
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Finanzanlagen		0	450
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von Investment Property		(14.556)	(6.916)
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens sowie Sachanlagevermögen		(48)	(294)
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Finanzanlagen		0	(32)
Cashflow aus Investitionstätigkeit		38.437	47.554
Einzahlungen aus der Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten ¹	(8)	201.913	114.440
Transaktionskosten für die Ausgabe neuer Aktien		(10.136)	(5.272)
Gezahlte Dividenden	(8)	(45.474)	0
Tilgung (-) der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. zur Finanzierung von IP		(78.254)	(919.617)
Aufnahme (+) von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. zur Finanzierung von IP		33.736	877.737
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		(292)	(305)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		101.493	66.983
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		170.188	75.969
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		62.618	70.781
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		232.806	146.750

¹ IPO 2011: Nach Abzug der unentgeltlich ausgegebenen Mitarbeiteraktien i. H. v. TEUR 560.

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGSANGABEN

ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN ZUM 30. SEPTEMBER 2012

ALLGEMEINE ANGABEN

1) Geschäftstätigkeit des Konzerns

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

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

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

2) Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Als börsennotiertes Unternehmen hat die GSW ihren verkürzten Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum 1. Januar 2012 bis 30. September 2012 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Die Erfordernisse des IAS 34 (Interim Financial Reporting) wurden beachtet. Entsprechend des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgt für den Anhang dieses Konzernzwischenabschlusses eine verkürzte Darstellung.

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

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

3) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der GSW-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im Vorjahreszeitraum bzw. im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 der GSW Immobilien AG dargestellten Methoden. Der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2012 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 zu lesen.

Gemäß IAS 8.42 würden sich aufgrund einer anteilsbasierten Vergütung Anpassungen des Zwischenberichts zum 30. September 2011 ergeben. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen unter Ziffer 36 (b) des Konzernanhangs vom 31. Dezember 2011.

Die GSW-Gruppe hat im Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2012 die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2012 begonnen haben, vollständig angewandt, wobei sich aus deren Anwendung keine signifikanten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben.

4) Änderungen des Konsolidierungskreises

Zum 30. September 2012 umfasst der Konsolidierungskreis der GSW-Gruppe einschließlich der GSW als Mutterunternehmen 16 vollkonsolidierte Gesellschaften.

Durch Austrittsbeschluss der Kommanditistin ist die GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin, mit Wirkung zum 1. Januar 2012 auf die GSW Immobilien AG, Berlin, angewachsen. Des Weiteren ist die GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin, durch Austrittsbeschluss der Komplementärin mit allen Aktiven und Passiven mit Ablauf des 30. April 2012 auf die GSW Immobilien AG, Berlin, angewachsen.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 25. Juni 2012 hat die GSW ihre Beteiligung an der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau (BWG) mbH, Berlin, mit allen Rechten und Pflichten veräußert.

Die beiderseitige Vertragserfüllung stand unter verschiedenen Bedingungen, die im dritten Quartal 2012 erfüllt werden konnten. Daraufhin erfolgte der wirtschaftliche Eigentumsübergang der Beteiligung mit Wirkung zum 1. Oktober 2012. Die Zahlung des Kaufpreises in Höhe von rund 5 Mio. EUR erfolgte am 2. Oktober 2012. Die GSW behält gemäß vertraglicher Vereinbarung einen Geschäftsanteil in Höhe von 500 EUR.

Eine Klassifizierung als zur Veräußerung stehende Vermögensgegenstände und Schulden gemäß IFRS 5 erfolgte bereits zum 31. Dezember 2011. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen unter Ziffer 25 des Konzernanhangs vom 31. Dezember 2011. Der bilanzielle Abgang dieser zur Veräußerung stehenden Vermögensgegenstände und Schulden erfolgt analog dem wirtschaftlichen Eigentumswechsel im vierten Quartal 2012.

Es wurden keine Unternehmenserwerbe getätigt.

Wegen Unwesentlichkeit wurde auf eine at equity Bilanzierung des Fonds Weinmeisterhornweg bei einer Beteiligungsquote zum 30. September 2012 von 44,40% (31.12.2011: 42,73%) verzichtet.

5) Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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

6) Segmentberichterstattung

Gegenüber den Darstellungen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 haben sich keine Änderungen bei der Managementberichterstattung ergeben.

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

7) Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

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

TEUR	01.01.-30.09.2012	01.01.-30.09.2011
Mieterlöse	151.504	134.593
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	3.519	3.206
Sonstige Umsatzerlöse	4.605	4.956
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	159.628	142.754
Erträge aus gewährten Zuschüssen	6.077	7.771
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	165.705	150.525
Materialaufwand	(27.382)	(30.213)
Personalaufwand	(13.631)	(13.826)
Abschreibungen	(235)	(252)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(7.975)	(10.526)
Sonstige Umsatzkosten	(49.223)	(54.817)
Sonstige betriebliche Erträge	4.394	7.117
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	(44.829)	(47.700)
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	120.876	102.824

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

TEUR	01.01.–30.09.2012	01.01.–30.09.2011
Personalaufwand	(9.224)	(8.487)
Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (LTIP)	(2.044)	(9.087)
Abschreibungen	(353)	(486)
Rechts- und Beratungskosten	(2.861)	(1.620)
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	(622)	(525)
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	(3.752)	(3.626)
Miet- und Leasingkosten	(2.884)	(2.746)
Aufwendungen für Initial Public Offering / Kapitalerhöhung	(22)	(6.644)
Übrige Aufwendungen	(5.571)	(3.948)
Sonstige betriebliche Erträge	1.075	709
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(26.258)	(36.459)

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen für die Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 22. Auf die Kapitalerhöhung entfallende Transaktionskosten sind in Höhe von TEUR 10.751 passiviert worden.

Im Vorjahresvergleichszeitraum sind Kosten für die Herstellung der Kapitalmarktfähigkeit der Gesellschaft in Höhe von TEUR 6.644 angefallen.

Darüber hinaus sind im Berichtszeitraum einmalige Projektkosten in Höhe von insgesamt TEUR 1.424 (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.296) angefallen. Die einmaligen Projektkosten umfassen Aufwendungen für Dritte, die im Wesentlichen relevante Reorganisationsprojekte und Refinanzierungsprojekte betreffen. Die Projektkosten entfallen in Höhe von TEUR 1.006 (Vorjahreszeitraum: TEUR 2.177) auf die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen.

Des Weiteren sind neben den Projektkosten Kosten für Akquisitionsvorhaben in Höhe von TEUR 1.954 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) angefallen.

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

TEUR	01.01.-30.09.2012	01.01.-30.09.2011
Erträge aus der Veräußerung einer wertberechtigten Forderung aus einem Zinsderivat	0	10.808
Erträge aus der Bewertung von Derivaten	21	3.546
Zinserträge aus Derivaten	7.374	7.998
Zinserträge aus Bankguthaben	962	1.189
Zinserträge aus Forderungen	203	9
Zinserträge aus Darlehensamortisation*	7.240	8.714
Übrige Zinserträge	48	193
Zinserträge	15.847	32.458
Zinsaufwendungen aus der Finanzierung von Investment Property	(37.357)	(33.596)
Zinsaufwendungen aus Darlehensamortisation*	(13.701)	(20.746)
Vorfälligkeitsentschädigungen	(187)	0
Aufwendungen aus der Bewertung von Derivaten	(2.271)	(3.814)
Zinsaufwendungen aus Derivaten	(22.306)	(19.574)
Zinsaufwendungen aus Finance Leases	(134)	(145)
Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	(428)	(1.641)
Zinsaufwendungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten	(118)	(18)
Übrige Zinsaufwendungen	(198)	(28)
Zinsaufwendungen	(76.700)	(79.562)
Zinsergebnis	(60.853)	(47.104)

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

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

Die Ermittlung des gewichteten Durchschnitts der bisher im Geschäftsjahr 2012 in Umlauf befindlichen Aktien ergibt sich wie folgt:

	01.01.– 30.09.2012	01.07.– 30.09.2012
Anzahl ausgegebener Aktien zum Periodenbeginn	41.052.630	50.526.314
Zusätzlich ausgegebene Aktien zum 27. April 2012	9.473.684	0
Anzahl ausgegebener Aktien zum Periodenende	50.526.314	50.526.314
Durchschnittlich ausgegebene Aktien (verwässert und unverwässert)	46.480.982	50.526.314

Die Ermittlung des gewichteten Durchschnitts der im Vorjahresvergleichszeitraum in Umlauf befindlichen Aktien ergibt sich wie folgt:

	01.01.– 30.09.2011	01.07.– 30.09.2011
Anzahl ausgegebener Aktien zum Periodenbeginn	35.000.000	41.052.630
Zusätzlich ausgegebene Aktien zum 15. April 2011	6.052.630	0
Anzahl ausgegebener Aktien zum Periodenende	41.052.630	41.052.630
Durchschnittlich ausgegebene Aktien (verwässert und unverwässert)	38.746.866	41.052.630

Hinsichtlich der Höhe des Ergebnisses je Aktie verweisen wir auf die Gewinn- und Verlustrechnung.

8) Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

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

	30.09.2012		31.12.2011	
	Wohn- immobilien	Gewerbe- immobilien	Wohn- immobilien	Gewerbe- immobilien
Einheiten	52.085	910	52.790	913

Eine eigengenutzte Gewerbeeinheit wird entsprechend IAS 16 bilanziert.

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

TEUR	30.09.2012		31.12.2011	
	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	2.888.851	12.794	2.907.699	15.518
Unbebaute Grundstücke	21.242	640	22.550	74
Gesamt	2.910.093	13.434	2.930.249	15.592

Die Verringerung des Immobilienvermögens um insgesamt TEUR 22.314 im Vergleich zum 31. Dezember 2011 ist zum einen auf laufende Verkäufe zurückzuführen; dem stehen im Wesentlichen die Aktivierung von Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 14.125 sowie die Aktivierung von Grunderwerbsteuer in Höhe von TEUR 1.374 gegenüber.

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

Zum 30. März 2012 wurden zwei bestehende Swapvereinbarungen vorzeitig gekündigt. Für einen weiteren Zinsswap endete die Laufzeit der Swapvereinbarung. Des Weiteren wurde zum 26. September 2012 eine Forwardswapvereinbarung mit einer Laufzeit von 6 Jahren abgeschlossen. Der Zinsswap beginnt am 31. Januar 2015.

Zum 30. September 2012 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

Anzahl	Nominalwerte in TEUR	Swap-Rate	Fair Value per 30.09.2012 in TEUR
13 Zinsswaps	1.170.377	1,7 % bis 4,8 %	(84.392)

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

Im Konzernzwischenabschluss wurden im Berichtszeitraum Verluste aus der Zeitwertänderung der Derivate in Höhe von insgesamt TEUR 29.881 (Vorjahreszeitraum: TEUR 27.541) erfolgsneutral im Eigenkapital und weitere TEUR 1.460 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.404) erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Darüber hinaus erfolgte eine aufwandswirksame Auflösung aus dem Eigenkapital in Höhe von insgesamt TEUR 777 (Vorjahreszeitraum: ertragswirksame Auflösung in Höhe von TEUR 1.136).

Im Berichtszeitraum wurden im Rahmen des Hedge Accounting Ineffektivitäten in Höhe von TEUR 14 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

Zum 30. September 2012 beträgt das **gezeichnete Kapital** der GSW TEUR 50.526 (Vorjahr: TEUR 41.052). Die Anzahl der ausgegebenen Stammaktien beläuft sich auf 50.526.314 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 EUR je Aktie. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und eingezahlt.

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

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

Die **Kapitalrücklage** hat sich durch Aufgeldzahlungen im Rahmen der Kapitalerhöhung um 192,4 Mio. EUR erhöht. Mit den Aufgeldzahlungen wurden die im Berichtszeitraum für die Kapitalerhöhung angefallenen Transaktionskosten verrechnet. Des Weiteren erhöhte sich die Kapitalrücklage der GSW im Berichtszeitraum aufgrund der anteilsbasierten Vergütung für die Vorstände um TEUR 2.245 und für Herrn Dr. Scharpe um TEUR 279 auf schließlich TEUR 313.011 zum 30. September 2012.

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

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

Der anderen Gesellschaftern zuzuweisende Anteil am Konzerngesamtergebnis beträgt zum 30. September 2012 TEUR -17.

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

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

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

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

TEUR	30.09.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	1.726.713	1.769.020
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	1.711	1.869
Finanzverbindlichkeiten	1.728.424	1.770.889

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2011 insbesondere durch planmäßige Tilgungen sowie Sondertilgungen verringert. Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum Darlehen refinanziert. Es erfolgten keine Darlehensneuaufnahmen.

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

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

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

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

b) Beziehungen zu konsolidierten verbundenen Unternehmen

Zum 1. Januar 2012 wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der GSW Aquisition 3 GmbH, Essen, abgeschlossen. Die Zustimmung der Hauptversammlung wurde am 28. Juni 2012 erteilt.

Zum gleichen Stichtag wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der GSW Aquisition 3 GmbH, Essen und der GSW Pegasus GmbH, Berlin geschlossen.

c) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Altgesellschafter W2001 Capitol B.V. und Lekkum Holding B.V. tragen im Rahmen von bilateralen Vereinbarungen mit den Vorständen die Kosten für eine ergänzende Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (Long Term Incentive Plan, LTIP). Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen zum 31. Dezember 2011 unter Ziffer 36 (b) des Konzernanhangs. Bis zum 30. September 2012 weist die Gesellschaft daraus gemäß IFRS 2 einen Aufwand und eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.765 aus. In den Folgejahren werden weitere Aufwendungen erwartet, die durch die Altgesellschafter in Aktien geleistet werden sollen und die an Verbleibensvoraussetzungen der Vorstände in der GSW geknüpft sind. Liquiditätsbelastungen oder (Rück-) Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Altgesellschaftern entstehen der GSW aus diesen Vereinbarungen nicht.

Im ersten Quartal 2011 hat Herr Dr. Scharpe mit den ursprünglichen Gesellschaftern eine grundsätzliche Übereinkunft dahingehend getroffen, im Fall eines erfolgreichen Börsengangs als Gegenleistung für seine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender im Zeitraum 2004 – 2010 von den ursprünglichen Gesellschaftern 10.000 Aktien an der Gesellschaft zu erhalten. Die vertragliche Umsetzung dieser Grundsatzvereinbarung sowie die Zuteilung der Aktien an der Gesellschaft ist im zweiten Quartal 2012 erfolgt. Hieraus weist die Gesellschaft gemäß IFRS 2 einen Verwaltungsaufwand und eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 279 aus.

Die im Rahmen der Vorstandsanstellungsverträge eingeführte anteilsbasierte Vergütungskomponente in Form eines Long Term Incentive (LTI) wurde rückwirkend zum 1. Januar 2012 verändert. Bis zum 30. September 2012 wurden hierfür gemäß IFRS 2 TEUR 480 als Aufwand bzw. als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst.

10) Management und Aufsichtsrat

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

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der GSW Immobilien AG hat sich gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2011 wie folgt geändert:

Frau Gisela von der Aue	Justizsenatorin des Landes Berlin a.D., Berlin (ab 06/2012)
Herr Thomas Wiegand	Managing Director bei Cerberus Global Investments B.V., Baarn, NL (bis 03/2012)
Herr Geert-Jan Schipper	Managing Director bei Cerberus Global Investments B.V., Baarn, NL (bis 03/2012)

11) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit notariellen Beurkundungen im Oktober 2012 hat die GSW verschiedene Immobilienportfolien in Berlin erworben. Die Erwerbe erfolgen in Form von Asset- und Sharedeals. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang erfolgt voraussichtlich zum 31. Dezember 2012 und zum 1. Januar 2013. Auswirkungen auf die Erlössituation der GSW im laufenden Geschäftsjahr ergeben sich insofern nicht. Das Gesamtvolumen der Ankäufe umfasst rund 4.400 Wohneinheiten.

Berlin, den 15. November 2012



THOMAS ZINNÖCKER
(CEO)
GSW Immobilien AG



JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
(COO)
GSW Immobilien AG



ANDREAS SEGAL
(CFO)
GSW Immobilien AG

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Berlin, den 15. November 2012

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Thomas Zinnöcker
Vorstandsvorsitzender



Jörg Schwagenscheidt
Vorstand



Andreas Segal
Finanzvorstand

DISCLAIMER

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

REDAKTIONELLER HINWEIS

In den dargestellten Tabellen können Rundungsdifferenzen auftreten.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

GSW Immobilien AG

Charlottenstraße 4
10969 Berlin
Deutschland

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

REDAKTION & SATZ

cometis AG

Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden
Deutschland

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

IR KONTAKT

Sebastian Jacob

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

PR KONTAKT

Thomas Rücker

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

