

# ZWISCHENBERICHT

GSW IMMOBILIEN AG **9M-2013**

**GSW**



MEIN BERLIN. MEIN ZUHAUSE.

# Highlights

## OPERATIVE HIGHLIGHTS

	30.09.2013	30.09.2012
Leerstandsquote (Wohnen)	2,7 %	3,2 %
Ist-Nettokaltmiete (Wohnen)	5,34 EUR / m <sup>2</sup>	5,17 EUR / m <sup>2</sup>

## GUV-HIGHLIGHTS

Mio. EUR	1.1.-30.09.2013	1.1.-30.09.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	135,8	120,9
Vertriebsergebnis	6,1	7,7
EBITDA	106,8	102,9
Bereinigtes EBITDA	113,9	100,7
Operatives Ergebnis (EBIT)	106,4	102,3
Konzernergebnis	49,3	40,7
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	62,5	50,0
AFFO <sup>1</sup>	47,1	35,8
FFO II (inkl. Vertriebsergebnis)	68,6	57,6

<sup>1</sup> FFO I abzgl. kapitalisierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen

## BILANZ-HIGHLIGHTS

Mio. EUR	30.09.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.283,0	3.302,2
Flüssige Mittel	156,2	167,7
Eigenkapital	1.471,1	1.440,4
Finanzverbindlichkeiten	1.948,3	1.967,5
Bilanzsumme	3.547,8	3.569,9
EPRA NAV	1.524,7	1.525,6
Loan-to-Value	54,0 %	53,8 %
Eigenkapitalquote	41,5 %	40,3 %

## WICHTIGE FINANZKENNZAHLEN JE AKTIE

EUR	1.1.-30.09.2013	1.1.-30.09.2012
FFO I je Aktie <sup>2</sup>	1,24	1,07
AFFO je Aktie <sup>2</sup>	0,93	0,77
EUR	30.09.2013	31.12.2012
EPRA NAV je Aktie <sup>3</sup>	30,18	30,19
EPRA NAV je Aktie (verwässert) <sup>4</sup>	30,24	30,31

<sup>2</sup> Auf Basis von durchschnittlich ausstehenden Aktien im entsprechenden Zeitraum in Anlehnung an IAS 33.19 (Berechnung siehe Anhang) | <sup>3</sup> Auf Basis der ausstehenden Aktien zum Stichtag | <sup>4</sup> Unter Annahme der vollumfänglichen Ausübung der Wandelanleihe in 5,21 Mio. neue GSW-Aktien am 30.09.2013 (5,05 Mio. am 30.09.2012)

## **Mein Berlin. Mein Zuhause.**

Seit fast 90 Jahren bewirtschaftet die börsennotierte GSW einen der größten Wohnungsbestände Berlins. Ihr Name steht für Erfahrung, Beständigkeit und wirtschaftliche Solidität.

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

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

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

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

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

# Inhaltsverzeichnis



## An die Aktionäre

- 6 Brief des Vorstands**
- 7 Aktie**
  - 7 Kursverlauf
  - 7 Stammdaten der Aktie
  - 7 Aktienkennzahlen
- 8 Öffentliches Umtauschangebot der Deutsche Wohnen AG
- 8 Aktionärsstruktur

## Konzernzwischenlagebericht

- 10 Wirtschaftsbericht**
  - 10 Entwicklung des Immobilienportfolios
  - 12 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 16 Nachtragsbericht**
- 17 Risiko- und Chancenbericht**
- 17 Prognosebericht**

## Konzernzwischenabschluss und -anhang

- 19 Konzernbilanz**
- 21 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**
- 22 Konzerngesamtergebnisrechnung**
- 23 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**
- 24 Konzernkapitalflussrechnung**
- 25 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss**
  
- 40 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 41 Disclaimer
- Impressum



## **An die Aktionäre**

**6 Brief des Vorstands**

**7 Aktie**

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

gemeinsam mit Ihnen blicken wir auf ein äußerst ereignisreiches Quartal zurück: In den vergangenen Wochen wurde für die GSW ein neues Kapitel ihrer fast 90-jährigen Firmengeschichte aufgeschlagen. Die seit längerem erwartete Konsolidierung im deutschen Wohnimmobilien-Sektor ist in Gang gekommen. Dabei steht die GSW im Zentrum der Entwicklungen, was wir als klaren Beleg für die Attraktivität des Unternehmens sowie die hervorragenden Leistungen unserer Belegschaft betrachten.

Unser Mitbewerber, die Deutsche Wohnen AG, hat am 2. Oktober 2013 ein öffentliches Übernahmeangebot in Form eines Aktientausches für die GSW veröffentlicht. Wir haben dieses mit Blick auf die Interessen der Eigentümer sowie aller betroffenen Stakeholder, insbesondere der Mitarbeiter, intensiv und ergebnisoffen geprüft. Zugleich fanden konstruktive Gespräche mit dem Vorstand der Deutsche Wohnen AG statt. Beide Seiten konnten sich dabei auf gemeinsame Grundlagen für eine sozialverträgliche Integration einigen. Vorstand und Aufsichtsrat der GSW kamen darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass das Angebot der Deutsche Wohnen AG finanziell angemessen ist. Vor diesem Hintergrund haben beide Gremien gemeinsam den GSW-Aktionären empfohlen, die Offerte der Deutsche Wohnen AG anzunehmen. Der Zusammenschluss stellt eine überzeugende Möglichkeit dar, die Stärken beider Unternehmen zu bündeln und wertsteigernd weiterzuentwickeln.

Die hohe Zustimmung der Aktionäre zu der Offerte von ca. 78 % nach Ablauf der ersten Annahmefrist am 30. Oktober 2013 macht deutlich, dass Sie diese Einschätzung mit großer Mehrheit teilen. Damit ist bereits heute klar, dass es zu dem Zusammenschluss kommen wird.

Die erfolgreiche Geschäftsentwicklung konnte die GSW trotz bewegter Zeiten konsequent fortsetzen. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete um ca. 2,3 % auf 5,34 EUR/m<sup>2</sup>. Das Unternehmen konnte in diesem Zeitraum ein Konzernergebnis von 49,3 Mio. EUR erzielen.

Mit einem FFO I (Funds from Operations) von 62,5 Mio. EUR, also ca. 25 % mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum, sind wir auf dem besten Wege, unsere Prognose von 73 bis 78 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2013 zu erreichen.

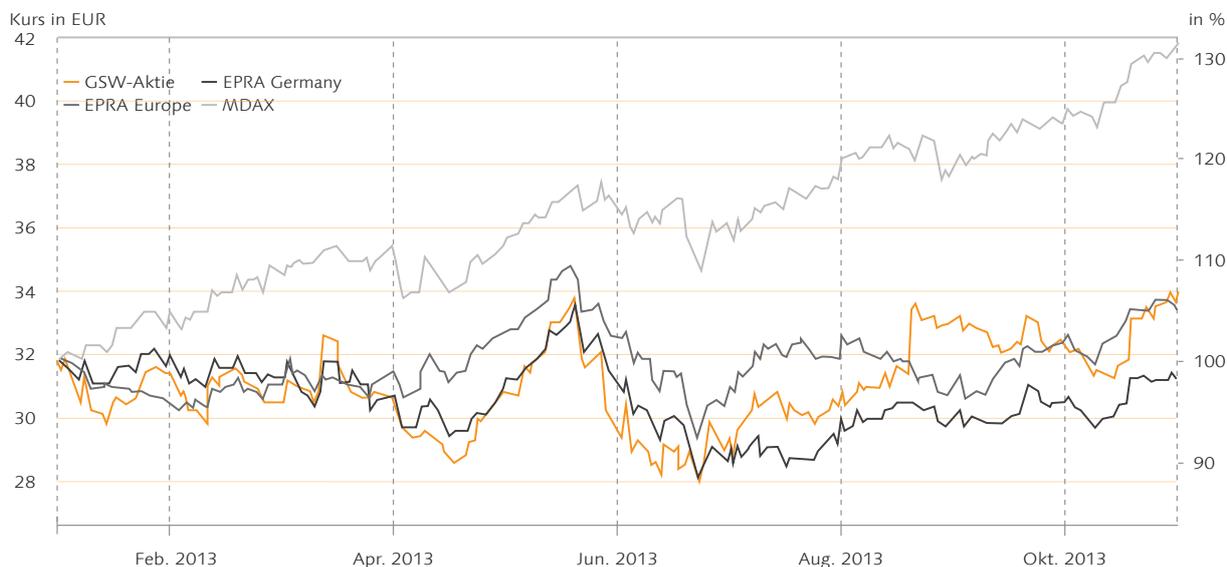
Berlin, im November 2013

JÖRG SCHWAGENSCHIEDT  
Co-Vorsitzender des Vorstands

ANDREAS SEGAL  
Co-Vorsitzender des Vorstands

# Aktie

## KURSVERLAUF



### STAMMDATEN DER AKTIE

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

### AKTIENKENNZAHLEN

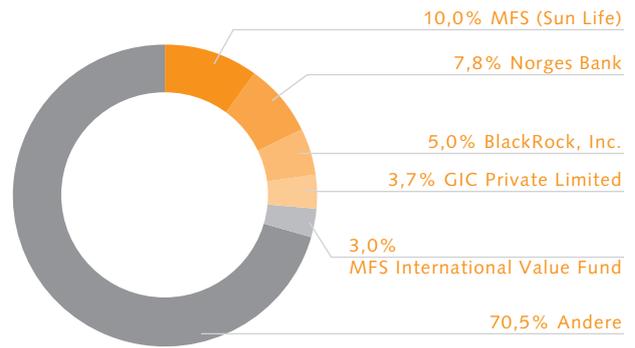
	31.10.2013	31.10.2012
Grundkapital per 31. Oktober (in EUR)	50.526.314	50.526.314
Anzahl der Aktien per 31. Oktober (in Stück)	50.526.314	50.526.314
Schlusskurs per 31. Oktober (XETRA, in EUR)	34,19	31,75
Höchstkurs (XETRA, in EUR) (laufendes Jahr)	34,64	31,90
Tiefstkurs (XETRA, in EUR) (laufendes Jahr)	27,88	21,19
Marktkapitalisierung per 31. Oktober (in Mio. EUR)	1.727,5	1.604,2
Durchschnittliches Tagesvolumen (XETRA, in EUR) (laufendes Jahr)	4.334.756	3.295.714

## Öffentliches Umtauschangebot der Deutsche Wohnen AG

Die Deutsche Wohnen AG hat am 2. Oktober 2013 die Angebotsunterlage zum öffentlichen Umtauschangebot für den Erwerb aller ausstehenden Aktien der GSW Immobilien AG veröffentlicht. Demnach hatten GSW Aktionäre die Möglichkeit, je 20 GSW-Aktien in 51 Aktien der Deutsche Wohnen AG umzutauschen. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG haben den GSW Aktionären in der begründeten Stellungnahme vom 15. Oktober 2013 empfohlen, das Umtauschangebot anzunehmen. Die Annahmefrist für die GSW Aktionäre endete am 30. Oktober 2013.

Zu diesem Zeitpunkt haben ca. 78 % aller GSW Aktionäre ihre Aktien zum Tausch eingereicht und somit die Mindestannahmeschwelle von 75 % übertroffen.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM STICHTAG 31.10.2013



Stand: 31.10.2013 (auf Basis letzter uns bekannter Stimmrechtsmitteilungen nach WpHG); vor Abschluss der Transaktion

## Konzernzwischenlagebericht

- 10 **Wirtschaftsbericht**
- 16 **Nachtragsbericht**
- 17 **Risiko- und Chancenbericht**
- 17 **Prognosebericht**



## WIRTSCHAFTSBERICHT

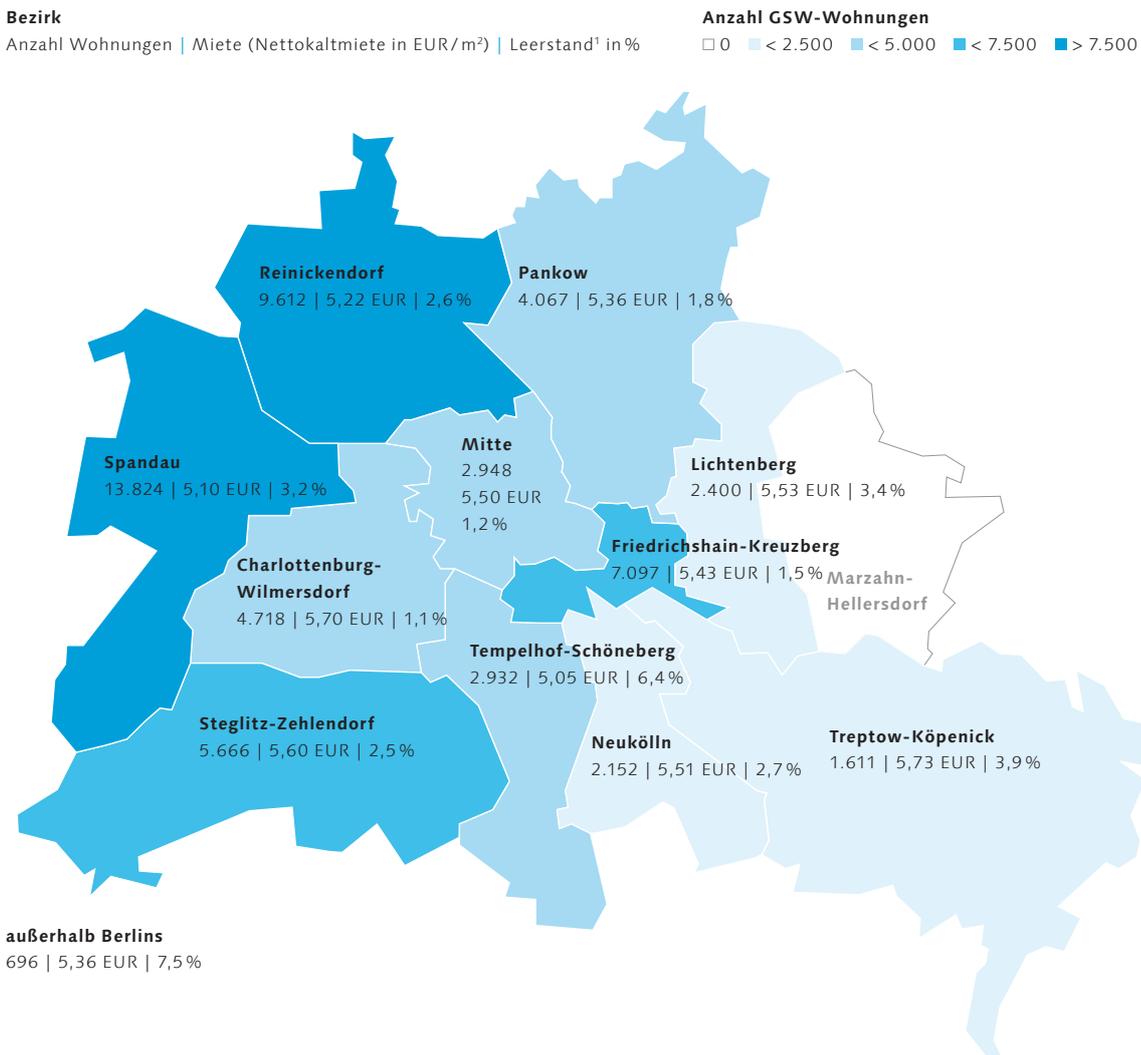
### Entwicklung des Immobilienportfolios

#### Überblick

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

Einen wesentlichen strategischen Baustein der GSW bildet das aktive und wertorientierte Portfoliomanagement. Ziel dabei ist, nachhaltige Renditen zu erwirtschaften und diese zu steigern sowie die Werthaltigkeit des Portfolios und die Wettbewerbsfähigkeit der GSW langfristig zu sichern. Dies schließt unter anderem die kontinuierliche Entwicklung des eigenen Immobilienbestands durch wertsteigernde Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie stetige Effizienzsteigerungen bei gleichzeitiger Kundenorientierung im Property-Management ein.

#### WOHNIMMOBILIENPORTFOLIO 30.09.2013



<sup>1</sup> Der Leerstand entspricht dem Verhältnis zwischen leerstehenden und vermietbaren Einheiten.

Neben der Optimierung des derzeitigen Portfolios plant die GSW auch weiterhin gezielte und preisadäquate Akquisitionen neuer Bestände mit Entwicklungs- und Ertragsperspektiven bei lediglich geringfügiger Steigerung der Verwaltungskosten und nachhaltiger Stärkung der lokalen Marktposition im Großraum Berlin.

Selektive opportunistische Verkäufe von Wohnungen und Teilportfolien ergänzen die Handlungsoptionen. Dabei erfolgen Verkäufe insbesondere aus dem Eigentumswohnungsbestand und dienen der weiteren Optimierung der Bewirtschaftungsergebnisse. Zudem werden auf diese Weise zusätzliche Cashflows für die Gesellschaft generiert.

Mit 57.723 eigenen Wohnungen, 977 Gewerbeeinheiten sowie 9.457 Garagen / Stellplätzen bewirtschaftet die GSW eines der größten Immobilienportfolien in der deutschen Hauptstadt. Die Leerstandsquote der Wohnungen lag zum Stichtag bei 2,7 % (30. September 2012: 3,2 %) und die durchschnittliche Wohnungsmiete des Gesamtportfolios lag am 30. September 2013 bei 5,34 EUR / m<sup>2</sup> und somit um 0,12 EUR / m<sup>2</sup> höher als am Jahresende 2012. Dazu trugen sowohl Mieterhöhungen bei Bestandsmietern als auch Neuvermietungen von Einheiten bei, die im Durchschnitt deutlich über den Bestandsmieten lagen.

Die wirtschaftlichen Rahmendaten des Berliner Ankaufportfolios des Jahres 2012 mit rund 6.500 Wohnungen entwickeln sich gemäß den Erwartungen. Zum Stichtag 30. September 2013 betrug die Nettokaltmiete der Wohnungen 5,60 EUR / m<sup>2</sup> bei einer Leerstandsquote von 2,2 %.

Die Auswertung und Implementierung des neuen Berliner Mietspiegels 2013 ist abgeschlossen. Im Portfolio der GSW unterliegen zum Stichtag 30. September 2013 rund 75 % der Wohnungen dem Berliner Mietspiegel. Die GSW geht davon aus, dass für dieses Jahr ca. 12.000 Mieterhöhungsverlangen bis zum 31. Dezember 2013 wirksam werden. Weitere Anpassungen werden im Jahr 2014 folgen.

### **Instandhaltung und Modernisierung**

Durch kontinuierliche Investitionen sowohl in die Gebäudesubstanz als auch in den Ausstattungsstandard der Wohnungen sichert die GSW die Basis für eine langfristige Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestands und die Attraktivität

ihres Wohnungsangebots. So werden beispielsweise im Rahmen der Neuvermietung von Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um einen zeitgemäßen Zustand herzustellen und somit eine Anpassung an die aktuelle Marktmiete zu erreichen. Auf diese Weise wird die insgesamt solide Positionierung des GSW-Portfolios am Berliner Markt weiter gefestigt und ausgebaut.

### **Akquisitionen**

In zwei Transaktionen wurden im Juli und August Kaufverträge für insgesamt rund 2.800 Wohnungen in Berlin abgeschlossen. Der Vollzug der Verträge steht unter marktüblichen Bedingungen. Ein erster Teil des Ankaufportfolios von rund 630 Wohnungen konnte bereits zum 1. Oktober und 1. November dieses Jahres erfolgreich in den Bewirtschaftungsbestand eingegliedert werden. Die restlichen Einheiten werden bis zum Jahresende erwartet. Die Bestände liegen im Wesentlichen in Friedrichshain-Kreuzberg (28 %), Pankow (26 %) und Lichtenberg (24 %); der Rest verteilt sich auf Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Mitte. Die Gebäude sind größtenteils modernisiert und wurden überwiegend in den 1970er und 1980er Jahren (85 %) erbaut. Die Ist-Nettokaltmiete der Wohnungen beträgt im Durchschnitt 5,66 EUR / m<sup>2</sup>, der Leerstand liegt bei etwa 0,9 %. Der Kaufpreis für die Portfolios beträgt rund 201 Mio. EUR, das entspricht ca. 1.176 EUR / m<sup>2</sup> bzw. dem 16,95-Fachen der Ist-Nettokaltmiete. Bei einer unterstellten Ankauffinanzierung zu ca. 50 % LTV (Loan-to-Value) sollen die neuen Bestände ab dem Jahr 2014 einen FFO I-Beitrag von ca. 6,2 bis 6,6 Mio. EUR erwirtschaften.

### **Verkäufe**

In den ersten neun Monaten 2013 wurden insgesamt 1.160 Wohn- und Gewerbeeinheiten veräußert. Davon erfolgte der Verkauf von 558 Einheiten im Rahmen der Privatisierungsstrategie zumeist an Selbstnutzer und Kapitalanleger. Weitere 602 Einheiten wurden zur opportunistischen Portfoliobereinigung veräußert; dabei handelte es sich zum überwiegenden Teil um einen unsanierten Bestand in einer Randlage von Berlin-Köpenick. Zusätzlich wurde der nicht in die strategische Ausrichtung der GSW passende Teil einer Akquisition aus dem Jahr 2012 wie geplant und angekündigt verkauft. Dabei handelt es sich um

insgesamt ca. 480 Wohn- und Gewerbeeinheiten in den Städten Duisburg, Essen, Erfurt und Magdeburg. Der Vollzug der Verträge steht unter marktüblichen Bedingungen. Zum Stichtag 1. November sind bereits 450 Einheiten an der Erwerber übergegangen und die restlichen 30 Einheiten werden bis zum 1. Dezember erwartet.

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. EUR	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012*
Mieterlöse	171,6	151,5
Erlöse aus Betreuungstätigkeit und sonstige Umsatzerlöse	4,5	8,1
<b>Erlöse aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>176,1</b>	<b>159,6</b>
Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen	4,4	6,1
<b>Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung</b>	<b>180,6</b>	<b>165,7</b>
Materialaufwand	(27,4)	(27,1)
Personalaufwand	(12,4)	(13,6)
Sonstige Aufwendungen / Erträge der Hausbewirtschaftung	(5,0)	(4,1)
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>135,8</b>	<b>120,9</b>

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

In den ersten neun Monaten 2013 betrug das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung 135,8 Mio. EUR und lag damit 14,9 Mio. EUR über dem Vorjahreszeitraum. Wesentlicher Einflussfaktor dafür war der Erwerb von rund 7.000 Wohnungen mit wirtschaftlichem Übergang zum Jahreswechsel 2012 / 2013. Weiterhin haben die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höheren Durchschnittsmieten und der geringere Leerstand zu der Ergebnisverbesserung beigetragen.

Im Vergleich hat sich die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für vermietete Wohnungen per 30. September 2013 auf 5,34 EUR / m<sup>2</sup> erhöht (30. September 2012: 5,17 EUR / m<sup>2</sup>); den Wohnungsleerstand konnte die GSW auf 2,7 % senken (30. September 2012: 3,2 %).

Hingegen sind die Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand in den ersten neun Monaten 2013 wie erwartet auf 4,4 Mio. EUR zurückgegangen (erste neun Monate 2012: 6,1 Mio. EUR). Die Materialaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,3 Mio. EUR erhöht, was im Ergebnis auf mengengetriebene höhere Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zurückzuführen ist. Die Gesamtaufwendungen für Instandhaltungen beliefen sich in den ersten neun Monaten 2013 auf rund 32,4 Mio. EUR, von denen 15,4 Mio. EUR aktiviert worden sind.

### VERTRIEBSERGEBNIS

Mio. EUR	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	78,6	51,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(67,5)	(37,9)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(5,0)	(6,4)
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>6,1</b>	<b>7,7</b>

Aufgrund der guten Marktnachfrage nach Berliner Immobilien hat die GSW in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres insgesamt 1.160 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Nutzen-Lasten-Wechsel veräußert (erste neun Monate 2012: 709 Einheiten). Darunter befand sich auch der strategische Verkauf einer Wohnanlage mit über 400 Einheiten in Berlin-Köpenick, der zur Optimierung des Immobilienportfolios getätigt worden ist.

Da bei Blockverkäufen in der Regel geringere Vertriebsmargen als beim Verkauf von Eigentumswohnungen erzielt werden, ergibt sich insgesamt gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein um 1,6 Mio. EUR geringeres Vertriebsergebnis in Höhe von 6,1 Mio. EUR.

## VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN

Mio. EUR	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
<b>Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>(35,5)</b>	<b>(26,3)</b>
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	0,9	0,0
Long Term Incentive Plan (LTIP)	1,2	2,0
Projektaufwendungen	9,6	1,0
Akquisitionsaufwendungen	1,1	2,0
<b>Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)</b>	<b>(22,6)</b>	<b>(21,2)</b>
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Vorstandswechsel	2,1	-
<b>Verwaltungsaufwendungen (bereinigt) nach Sonderaufwendungen</b>	<b>(20,5)</b>	<b>(21,2)</b>

Die Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2013 um 9,2 Mio. EUR auf 35,5 Mio. EUR.

Zu diesem Anstieg führten vor allem Beratungsaufwendungen, die im dritten Quartal 2013 im Zusammenhang mit der eingehenden Prüfung des Übernahmeangebots der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, entstanden sind. Diese Aufwendungen betragen per 30. September 2013 rund 8,8 Mio. EUR. Weitere rund 5,0 Mio. EUR werden im Falle der Übernahme durch die Deutsche Wohnen AG im vierten Quartal 2013 gegenüber den beratenden Banken fällig.

Weiterhin haben die Aufwendungen für die Vorbereitung einer Kapitalmaßnahme sowie die Abfindungsansprüche des zum 15. Juli 2013 ausgeschiedenen Vorstandsvorsitzenden Herrn Dr. Kottmann im ersten Halbjahr 2013 zum Anstieg der Verwaltungsaufwendungen beigetragen.

Bereinigt um Sondereffekte beliefen sich die Verwaltungsaufwendungen auf 20,5 Mio. EUR und lagen insoweit rund 0,7 Mio. EUR unter dem Vorjahreszeitraum (erste neun Monate 2012: 21,2 Mio. EUR). Dieser Rückgang ergibt sich aus geringeren Beratungsaufwendungen sowie Aufwendungen für IT-Projekte und rückläufige Mietaufwendungen durch den Verkauf der BWG im vierten Quartal 2012.

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Wechsel des Vorstandsvorsitzenden werden ebenso wie Abfindungsthemen in den FFO einbezogen.

## ZINSERGEBNIS

Mio. EUR	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Erträge aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	14,7	7,3
Zinserträge aus Derivaten	1,5	7,4
Übrige Zinserträge	0,6	1,2
<b>Zinserträge</b>	<b>16,9</b>	<b>15,8</b>
Aufwendungen aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	(14,0)	(16,0)
Zinsaufwendungen aus Derivaten	(20,2)	(22,3)
Zinsaufwendungen aus Immobiliendarlehen	(33,9)	(37,4)
Übrige Zinsaufwendungen / Finanzierungsleasing	(0,2)	(0,9)
Zinsaufwendungen für Wandelanleihe	(5,0)	-
Vorfälligkeitsentschädigungen	(0,4)	(0,2)
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>(73,7)</b>	<b>(76,7)</b>
<b>Zinsergebnis</b>	<b>(56,9)</b>	<b>(60,9)</b>

Die Zinserträge der Gesellschaft erhöhten sich im Vorjahresvergleich auf 16,9 Mio. EUR. Wesentlicher Effekt hierbei sind höhere Bewertungserträge bei Derivaten, die sich aus dem Wegfall einer Hedgebeziehung zwischen einem Darlehen und dem zugeordneten Derivat im zweiten Quartal 2013 ergeben haben. Diese werden teilweise durch niedrigere Erträge aus Zinsderivaten aufgrund des allgemein niedrigeren Zinsniveaus kompensiert.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich auf 73,7 Mio. EUR. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus verringerten Bewertungsaufwendungen, verringerten Zinsaufwendungen für Derivate sowie aus verringerten Zinsaufwendungen für Immobiliendarlehen aufgrund des rückläufigen Zinsniveaus bei variablen Darlehen. Dem stehen Zinsaufwendungen aus der Wandelanleihe für die Zinsabgrenzung des Coupons sowie die Bewertung der Verbindlichkeit gegenüber. Somit ergibt sich insgesamt ein um 4,0 Mio. EUR höheres Zinsergebnis von -56,9 Mio. EUR.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Mio. EUR	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	135,8	120,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6,1	7,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- *)	- *)
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(35,5)	(26,3)
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>	<b>106,4</b>	<b>102,3</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,3	1,2
Zinsergebnis	(56,9)	(60,9)
<b>Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>49,8</b>	<b>42,7</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	(0,5)	(2,0)
<b>Konzernergebnis</b>	<b>49,3</b>	<b>40,7</b>

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

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf 2013 erzielte die GSW einen Konzernüberschuss von 49,3 Mio. EUR und übertrifft damit das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um 8,6 Mio. EUR. Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein deutlicher Anstieg des EBIT um 14,1 Mio. EUR, der hauptsächlich aus dem höheren Vermietungsergebnis resultiert. Weiterhin tragen das verbesserte Zins- und Steuerergebnis zu dem Anstieg des Konzernergebnisses bei.

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

## BEREINIGTES EBITDA / FFO

Mio. EUR	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>	<b>106,4</b>	<b>102,3</b>
Abschreibungen	0,4	0,6
<b>EBITDA</b>	<b>106,8</b>	<b>102,9</b>
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	0,9	0,0
Restrukturierungsaufwendungen	-	0,1
Projektaufwendungen	9,9	1,4
Akquisitionsaufwendungen	1,1	2,0
Long Term Incentive Plan (LTIP)	1,2	2,0
Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Sach- und Finanzanlagen	(0,0)	(0,0)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(6,1)	(7,7)
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>113,9</b>	<b>100,7</b>
Cashflow Nettozinsen (normalisiert)	(53,5)	(51,8)
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,3	1,2
Cashflow Nettosteuern	1,9	(0,2)
<b>FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)</b>	<b>62,5</b>	<b>50,0</b>
Kapitalisierter Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	(15,4)	(14,1)
<b>AFFO (FFO I abzgl. kapitalisierter Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen)</b>	<b>47,1</b>	<b>35,8</b>
<b>FFO II (FFO I inkl. Vertriebsergebnis)</b>	<b>68,6</b>	<b>57,6</b>

Der Anstieg des bereinigten EBITDA um 13,1 Mio. EUR spiegelt das gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum höhere Vermietungsergebnis wider. Durch die Finanzierung der erworbenen Immobilienportfolien erhöhte sich die Summe der Finanzverbindlichkeiten entsprechend. Dies führte zu leicht höheren Zinszahlungen. Unter Berücksichtigung von Zins- und Steuerzahlungen ergibt sich in den ersten neun Monaten 2013 ein FFO I von 62,5 Mio. EUR (erste neun Monate 2012: 50,0 Mio. EUR). Die Kennzahl AFFO (Adjusted FFO I) berücksichtigt die zur langfristigen Substanzerhaltung erforderlichen Investitionen in den Immobilienbestand, die fortlaufend aus dem FFO I verdient werden müssen. Nach Abzug der kapitalisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen vom FFO I ergibt sich somit ein AFFO von 47,1 Mio. EUR.

## Vermögenslage

### BILANZ

Mio. EUR	30.09.2013	31.12.2012
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.304,6</b>	<b>3.324,0</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.283,0	3.302,2
Andere langfristige Vermögenswerte	21,6	21,8
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>243,2</b>	<b>245,9</b>
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	52,5	32,8
Flüssige Mittel	156,2	167,7
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	34,4	45,3
<b>Aktiva</b>	<b>3.547,8</b>	<b>3.569,9</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.471,1</b>	<b>1.440,4*</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.946,7</b>	<b>1.992,4</b>
Finanzverbindlichkeiten	1.874,9	1.888,8
Andere Verbindlichkeiten	71,8	103,6*
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>130,0</b>	<b>137,0</b>
Finanzverbindlichkeiten	73,4	78,7
Andere Verbindlichkeiten	56,6	58,4
<b>Passiva</b>	<b>3.547,8</b>	<b>3.569,9</b>

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

Das Eigenkapital erhöhte sich zum 30. September 2013 um 30,7 Mio. EUR und wurde maßgeblich durch das laufende positive Konzernergebnis beeinflusst. Im sonstigen übrigen Eigenkapital wirkten sich zudem positive Bewertungseffekte auf Derivate eigenkapitalerhöhend aus. Darüber hinaus wurden die mit den Altgesellschaftern aufgrund des erfolgreichen Börsengangs vereinbarten anteilsbasierten Vergütungskomponenten („LTIP“) für die Vorstandsmitglieder aufgrund des Übernahmeangebots der Deutsche Wohnen AG zugeteilt und deshalb sofort vollumfänglich bilanziert. Gemäß den Regelungen des IFRS 2 („Anteilsbasierte Vergütungen“) wurden diese entsprechend in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die am 18. Juni 2013 gezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von 45,5 Mio. EUR wirkte sich hingegen eigenkapitalmindernd aus. Bereinigt um den negativen Fair Value der Finanzinstrumente sowie die darauf bestehenden latenten Steuern, die im kumulierten übrigen Eigenkapital (OCI, „Other Comprehensive Income“) erfasst sind, ergibt sich ein leichter Rückgang des EPRA NAV gegenüber dem 31. Dezember 2012. Effekte aus der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA NAV dargestellt:

### NET ASSET VALUE

Mio. EUR	30.09.2013			31.12.2012*		
	unverwässert	Effekt aus der Ausübung der Wandelanleihe	verwässert	unverwässert	Effekt aus der Ausübung der Wandelanleihe	verwässert
<b>Eigenkapital (vor Minderheiten)</b>	<b>1.471,1</b>		<b>1.471,1</b>	<b>1.440,4</b>		<b>1.440,4</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital		161,0	161,0		158,7	158,7
<b>NAV</b>	<b>1.471,1</b>		<b>1.632,1</b>	<b>1.440,4</b>		<b>1.599,2</b>
Fair Value der Finanzderivate (saldiert)	60,2		60,2	91,2		91,2
Latente Steuern	(6,5)		(6,5)	(6,0)		(6,0)
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.524,7</b>		<b>1.685,8</b>	<b>1.525,6</b>		<b>1.684,3</b>
Anzahl Aktien (in Mio.)	50,53	5,21	55,74	50,53	5,05	55,58
<b>EPRA NAV je Aktie, EUR (unverwässert/verwässert)</b>	<b>30,18</b>		<b>30,24</b>	<b>30,19</b>		<b>30,31</b>

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

## Verschuldungsgrad

Der Verschuldungsgrad (LTV – „Loan-to-Value“) der GSW entwickelte sich zum 30. September 2013 wie folgt:

LOAN-TO-VALUE		
Mio. EUR	30.09.2013	31.12.2012
Finanzverbindlichkeiten	1.948,3	1.967,5
Flüssige Mittel	(156,2)	(167,7)
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.792,0</b>	<b>1.799,8</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.283,0	3.302,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	34,4	45,3
<b>Loan-to-Value Ratio</b>	<b>54,0%</b>	<b>53,8%</b>

Trotz der Verringerung der Finanzverbindlichkeiten ist der Verschuldungsgrad leicht auf 54,0 % angestiegen, da gleichzeitig geringere flüssige Mittel und Immobilienbestände aufgrund des Vertriebsgeschäfts gegenüberstanden.

## Finanzlage

KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Mio. EUR	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30,0	30,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	29,6	38,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(71,1)	101,5
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>(11,5)</b>	<b>170,2</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	167,7	62,6
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>156,2</b>	<b>232,8</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um insgesamt 0,3 Mio. EUR. Die Einzahlungen aus dem höheren Immobilienbestand wurden im bisherigen Geschäftsjahresverlauf u. a. durch höhere Auszahlungen für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Vorstandswechsel, die Kosten für eine vorbereitete Kapitalerhöhung, die Auszahlungen für die Prüfung des Übernahmeangebots sowie höhere Personalaufwendungen überkompensiert.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit reduzierte sich trotz höherer Einzahlungen aus der Veräußerungstätigkeit, da gleichzeitig höhere Auszahlungen für den Erwerb eines Portfolios mit Nutzen- und Lastenwechsel im vierten Quartal 2013 sowie für Grunderwerbsteuern gegenüberstanden.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit verminderte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum im Wesentlichen aufgrund der Einzahlung aus der Kapitalerhöhung in den ersten neun Monaten 2012.

## NACHTRAGSBERICHT

Die Deutsche Wohnen AG hat am 2. Oktober 2013 gemäß §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) die Angebotsunterlagen i.S.d. § 11 WpÜG für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in Form eines Umtauschangebotes an alle Aktionäre der GSW Immobilien AG veröffentlicht.

Nach Ablauf der Annahmefrist am 30. Oktober 2013, 24:00 Uhr haben mehr als 75 % der GSW-Aktionäre das Umtauschangebot angenommen. Damit ist die GSW nach Abschluss der Transaktion mehrheitlich im Eigentum der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt und wird in den Konzernabschluss der neuen Obergesellschaft einzubeziehen sein.

Der Nutzen- und Lastenwechsel der erworbenen Immobilie mit mehr als 300 Einheiten in Berlin-Neukölln ist am 1. Oktober 2013 erfolgt.

Aus dem im August 2013 erfolgten Erwerb eines Portfolios mit ca. 2.500 Wohneinheiten sind ca. 320 Wohnungen bereits zum 1. November 2013 übernommen worden.

Mit Wirkung vom 10. Oktober 2013 wurde Herr Jan Betink in den Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG berufen.

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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

Die möglichen Risiken und die entsprechenden Bewertungsprozesse dieser Risiken sind im Geschäftsbericht 2012 der GSW Immobilien AG auf den Seiten 75 bis 79 ausführlich beschrieben. Seit dem Stichtag haben sich keine zusätzlichen Risiken für die Gesellschaft ergeben. Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht für das aktuelle Geschäftsjahr 2013 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die GSW Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften auswirken könnte.

## PROGNOSEBERICHT

Die Grundlage für den Erfolg der GSW bilden die nachfolgenden Faktoren, die den Wohnungsmarkt in der Bundeshauptstadt maßgeblich mitbestimmen: Neben einer generell geringen Neubautätigkeit steigt der Bedarf an Wohnraum, getrieben von einem vermehrten Zuzug. Gleichzeitig erhöht sich die Anzahl der Haushalte durch den Trend hin zu Singlewohnungen. Daher erwartet die Gesellschaft weiterhin Mietsteigerungen und rückläufige Leerstandsquoten in der deutschen Metropole. Vor diesem Hintergrund blickt das Unternehmen zuversichtlich in die Zukunft und geht von tendenziell steigenden Mieteinnahmen aus, die sich positiv auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Unter Berücksichtigung aller geplanten und ungeplanten Aufwendungen und Erträge in den ersten neun Monaten 2013 hält der Vorstand weiterhin an der Prognose für das Gesamtjahr 2013 fest, einen FFO I zwischen 73 und 78 Mio. EUR zu erzielen.



## Konzernabschluss und -anhang

- 19 Konzernbilanz
- 21 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 22 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 23 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 24 Konzernkapitalflussrechnung
  
- 25 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben  
zum Konzernzwischenabschluss

## Konzernbilanz

### KONZERNBILANZ – AKTIVA

TEUR	Ziffer	30.09.2013	31.12.2012
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>3.304.590</b>	<b>3.324.001</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(13)	3.282.963	3.302.195
Sachanlagen		1.870	2.130
Derivative Geschäfts- oder Firmenwerte		1.125	1.125
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		188	203
Sonstige Finanzanlagen		6.111	6.087
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		245	321
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		106	133
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		139	188
Sonstige Vermögenswerte		12.078	11.926
Aktive latente Steuern		10	14
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>243.171</b>	<b>245.869</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		15.759	6.920
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		13.700	4.998
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		1.850	1.264
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		209	658
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		5	505
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		639	2.787
Sonstige Vermögenswerte		36.118	22.595
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		6.682	1.661
Sonstige übrige Vermögenswerte		29.436	20.934
Flüssige Mittel		156.249	167.737
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte		34.401	45.325
<b>Aktiva</b>		<b>3.547.761</b>	<b>3.569.870</b>

## KONZERNBILANZ – PASSIVA

TEUR	Ziffer	30.09.2013	31.12.2012
<b>Eigenkapital</b>	<b>(14)</b>	<b>1.471.096</b>	<b>1.440.435</b>
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital		1.470.704	1.440.089
Gezeichnetes Kapital*		50.526	50.526
Kapitalrücklage		330.108	328.722
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		1.143.978	1.140.177
Kumuliertes übriges Eigenkapital		(53.908)	(79.336)
Anteile anderer Gesellschafter		392	346
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>1.946.649</b>	<b>1.992.397</b>
Finanzverbindlichkeiten	(15)	1.874.899	1.888.817
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		1.712.539	1.728.578
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen		161.016	158.728
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		1.344	1.511
Pensionsrückstellungen		2.230	2.345
Sonstige Rückstellungen		2.596	3.055
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		258	483
Sonstige Verbindlichkeiten		66.351	97.434
Derivate	(16)	59.202	90.952
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		507	507
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		6.642	5.975
Passive latente Steuern		315	263
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>130.016</b>	<b>137.038</b>
Finanzverbindlichkeiten	(15)	73.395	78.687
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		70.000	78.449
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen		3.160	0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		235	238
Sonstige Rückstellungen		10.321	3.039
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		32.962	31.029
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung		31.303	30.351
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.659	678
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		21	29
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		156	191
Sonstige Verbindlichkeiten		13.161	24.063
Derivate	(16)	957	265
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		5.082	6.971
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		7.122	16.827
<b>Passiva</b>		<b>3.547.761</b>	<b>3.569.870</b>

\* Bedingtes Kapital zum 30.09.2013 in Höhe von 7,5 Mio. EUR (im Vorjahr 7,5 Mio. EUR)

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012	01.07.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2012
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>(9)</b>	<b>135.798</b>	<b>120.876</b>	<b>44.030</b>	<b>41.958</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		176.108	159.628	58.743	53.394
Erträge aus gewährten Zuschüssen		4.445	6.077	1.396	1.965
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		(44.755)	(44.829)	(16.108)	(13.401)
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>		<b>6.059</b>	<b>7.679</b>	<b>1.786</b>	<b>2.903</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		78.631	51.928	19.914	16.248
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(67.550)	(37.898)	(16.209)	(11.701)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(5.023)	(6.350)	(1.919)	(1.643)
<b>Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>(10)</b>	<b>(35.483)</b>	<b>(26.258)</b>	<b>(15.546)</b>	<b>(8.900)</b>
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>		<b>106.374</b>	<b>102.298</b>	<b>30.270</b>	<b>35.962</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen		277	1.243	19	14
Zinserträge	(11)	16.851	15.847	1.450	3.773
Zinsaufwendungen	(11)	(73.720)	(76.700)	(23.562)	(23.111)
<b>Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>49.782</b>	<b>42.688</b>	<b>8.178</b>	<b>16.639</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		(479)	(2.032)	(1.332)	(1.002)
<b>Konzernergebnis</b>		<b>49.304</b>	<b>40.655</b>	<b>6.847</b>	<b>15.637</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>					
Aktionäre der GSW Immobilien AG		49.275	40.643	6.838	15.637
andere Gesellschafter		29	12	9	0
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert), EUR</b>	<b>(12)</b>	<b>0,98</b>	<b>0,87</b>	<b>0,14</b>	<b>0,31</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert), EUR</b>	<b>(12)</b>	<b>0,92</b>	<b>0,87</b>	<b>0,13</b>	<b>0,31</b>

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

## Konzerngesamtergebnisrechnung

### KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01. - 30.09.2013	01.01. - 30.09.2012	01.07. - 30.09.2013	01.07. - 30.09.2012
<b>Konzernergebnis</b>		<b>49.304</b>	<b>40.655</b>	<b>6.847</b>	<b>15.637</b>
Kumuliertes übriges Eigenkapital	(14c)				
Davon Non-Recycling					
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigegenutzten Immobilien		0	0	0	0
Steuerlatenzen		0	0	0	0
Davon Recycling					
Neubewertungsrücklage für versicherungsmathematische Gewinne / Verluste aus Pensionszusagen		0	0	0	0
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow Hedges					
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cashflow Hedges	(16)	24.685	(29.881)	2.019	(12.276)
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten	(16)	351	777	0	223
Steuerlatenzen		410	1.503	1.241	787
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>74.749</b>	<b>13.055</b>	<b>10.107</b>	<b>4.371</b>
davon entfallen auf:					
Aktionäre der GSW Immobilien AG		74.702	13.072	10.098	4.377
andere Gesellschafter		47	(17)	9	(6)

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

### KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TEUR				Kumuliertes übriges Eigenkapital							Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	Neubewertungsrücklage für versicherungsmathematische Gewinne / Verluste aus Pensionszusagen	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow Hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				
Ziffer	(14a)	(14a)	(14b)	(14c)								
<b>Stand zum 31.12.2011</b>	<b>41.053</b>	<b>128.800</b>	<b>1.042.422</b>	<b>252</b>	<b>(116)</b>	<b>(46.374)</b>	<b>(46.237)</b>	<b>1.166.038</b>	<b>257</b>	<b>1.166.295</b>		
Konzerngesamtergebnis	0	0	40.643	0	0	(27.571)	(27.571)	13.072	(17)	13.055		
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
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)		
Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Dividendenausschüttung	0	0	(45.474)	0	0	0	0	(45.474)	0	(45.474)		
Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	0	2.524	0	0	0	0	0	2.524	0	2.524		
<b>Stand zum 30.09.2012</b>	<b>50.526</b>	<b>313.011</b>	<b>1.037.592</b>	<b>252</b>	<b>(116)</b>	<b>(73.945)</b>	<b>(73.808)</b>	<b>1.327.321</b>	<b>240</b>	<b>1.327.561</b>		
davon als Non-Recycling klassifiziert	0	0	0	252	0	0	252	0	0	0		
davon als Recycling klassifiziert	0	0	0	0	(116)	(73.945)	(74.061)	0	0	0		
<b>Stand zum 31.12.2012</b>	<b>50.526</b>	<b>328.722</b>	<b>1.140.177</b>	<b>279</b>	<b>(493)</b>	<b>(79.122)</b>	<b>(79.335)</b>	<b>1.440.090</b>	<b>346</b>	<b>1.440.436</b>		
Konzerngesamtergebnis	0	0	49.274	0	0	25.428	25.428	74.702	47	74.749		
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Transaktionskosten für die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Dividendenausschüttung	0	0	(45.474)	0	0	0	0	(45.474)	0	(45.474)		
Rückkauf von Eigenkapitalinstrumenten	0	(227)	0	0	0	0	0	(227)	0	(227)		
Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	0	1.613	0	0	0	0	0	1.613	0	1.613		
<b>Stand zum 30.09.2013</b>	<b>50.526</b>	<b>330.108</b>	<b>1.143.978</b>	<b>279</b>	<b>(493)</b>	<b>(53.694)</b>	<b>(53.908)</b>	<b>1.470.704</b>	<b>392</b>	<b>1.471.096</b>		
davon als Non-Recycling klassifiziert	0	0	0	279	0	0	279	0	0	0		
davon als Recycling klassifiziert	0	0	0	0	(493)	(53.694)	(54.187)	0	0	0		

## Konzernkapitalflussrechnung

### KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Konzernergebnis	49.304	40.655
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	479	2.032
Eliminierung des Finanzergebnisses	56.592	59.610
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	407	604
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(11.082)	(14.029)
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	(1)
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrigen Aktiva	(18.878)	(8.426)
Veränderung der Rückstellungen	3.941	(2.047)
Veränderung der Verbindlichkeiten	1.673	3.971
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	941	1.946
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>83.376</b>	<b>84.315</b>
Gezahlte/erhaltene Steuern	1.998	(1.266)
Gezahlte Zinsen	(57.683)	(55.195)
Erhaltene Zinsen	2.328	1.161
Erhaltene Dividenden	258	1.243
Zahlungen aus dem Verkauf von Zinsderivaten	(297)	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>29.988</b>	<b>30.258</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	75.740	53.039
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(45.969)	(14.556)
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und sonstige Finanzanlagen	0	2
Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und sonstige Finanzanlagen	(129)	(48)
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>29.641</b>	<b>38.437</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	0	201.913
Kosten der Kapitalerhöhung	0	(10.136)
Gezahlte Dividenden	(45.474)	(45.474)
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	(87.124)	(78.546)
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	61.490	33.736
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>(71.108)</b>	<b>101.493</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel</b>	<b>(11.487)</b>	<b>170.188</b>
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	167.737	62.618
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>156.249</b>	<b>232.806</b>

## **Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss der GSW Immobilien AG, Berlin, zum 30. September 2013**

### Allgemeine Angaben

#### **1) Geschäftstätigkeit des Konzerns**

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

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

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

#### **2) Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses**

Als börsennotiertes Unternehmen hat die GSW ihren verkürzten Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum 1. Januar 2013 bis 30. September 2013 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Die Erfordernisse des IAS 34 (Interim Financial Reporting) wurden beachtet. Entsprechend des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgt für den Anhang dieses Konzernzwischenabschlusses eine verkürzte Darstellung. Eine prüferische Durchsicht des Abschlussprüfers ist nicht erfolgt.

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

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

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

### 3) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die GSW hat im Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2013 alle neu anzuwendenden Standards und Interpretationen angewandt, die für Geschäftsjahre mit Beginn ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend anzuwenden sind.

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

### 4) Änderungen des Konsolidierungskreises

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

### 5) Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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

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

### 6) Darstellungsänderungen im Konzernzwischenabschluss

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

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

## 7) Segmentberichterstattung

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

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

## 8) Fair Value-Ermittlung

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

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

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

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

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

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

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

## Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## 9) Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

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

TEUR	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Mieterlöse	171.643	151.504
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	0	3.519
Sonstige Umsatzerlöse	4.465	4.605
<b>Erlöse aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>176.108</b>	<b>159.628</b>
Direkt gewährte Mietzuschüsse	573	656
Direkt gewährte Zuschüsse bei Wohnraumförderung	3.872	5.420
<b>Erträge aus gewährten Zuschüssen</b>	<b>4.445</b>	<b>6.077</b>
<b>Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung</b>	<b>180.553</b>	<b>165.705</b>
Materialaufwand	(27.426)	(27.143)
Personalaufwand	(12.371)	(13.618)
Abschreibungen	(232)	(235)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(9.149)	(7.905)
Sonstige betriebliche Erträge	4.423	4.072
<b>Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung</b>	<b>(44.755)</b>	<b>(44.829)</b>
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>135.798</b>	<b>120.876</b>

In den ersten neun Monaten 2013 stieg das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 14.922. Wesentlicher Einflussfaktor dafür war der Eigentumsübergang der im Vorjahr erworbenen rund 7.000 Wohnungen zum Jahreswechsel 2012 / 2013. Weiterhin haben die im Vergleich zum Vorjahr höheren Durchschnittsmieten und der geringere Leerstand zu dieser Ergebnissteigerung beigetragen.

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

Die Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand haben sich im Berichtszeitraum erwartungsgemäß auf TEUR 4.445 reduziert.

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen gesamt	(32.411)	(28.191)
Aktivierte Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen	15.413	14.125
<b>Verbleibende Instandhaltungsaufwendungen</b>	<b>(16.998)</b>	<b>(14.066)</b>
Nicht umlegbare Betriebskosten	(5.547)	(6.745)
Aufwendungen für Generalmieten	(1.561)	(1.594)
Aufwendungen für Marketing	(1.148)	(1.208)
Aufwendungen für Prozesskosten	(2.044)	(2.440)
Sonstige Aufwendungen	(127)	(1.090)
<b>Materialaufwand</b>	<b>(27.426)</b>	<b>(27.143)</b>

Der Materialaufwand erhöhte sich im Vorjahresvergleich geringfügig um TEUR 283 auf TEUR 27.426. Dies resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Gegenläufig wirkte insbesondere die Verringerung der nicht umlagefähigen Betriebskosten sowie der sonstigen Aufwendungen, welche durch Rückstellungsaufösungen positiv beeinflusst wurden.

## 10) Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Personalaufwand	(10.725)	(9.219)
Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (LTIP)	(1.246)	(2.044)
Abschreibungen	(175)	(354)
Aufwendungen für EDV und Telekommunikation	(3.216)	(3.577)
Jahresabschluss- und Prüfungsaufwendungen	(569)	(420)
Miet- und Leasingaufwendungen	(2.707)	(2.806)
Rechts- und Beratungsaufwendungen	(6.516)	(2.679)
Sponsoring	(530)	(385)
Versicherungen	(255)	(284)
Aufwendungen für Akquisitionsvorhaben <sup>1</sup>	(1.097)	(1.954)
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	(879)	(22)
Beiträge und Gebühren	(498)	(340)
Büroaufwendungen	(406)	(595)
Finanzkommunikation	(5.321)	(403)
Übrige Aufwendungen	(1.649)	(1.531)
Sonstige betriebliche Erträge	305	355
<b>Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>(35.483)</b>	<b>(26.258)</b>

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 9.225 auf TEUR 35.483. Dieser Anstieg resultiert aus Aufwendungen für die Vorbereitung einer Kapitalmaßnahme im ersten Quartal 2013 (TEUR 879) sowie höheren Personalaufwendungen aufgrund einmaliger Aufwendungen für geltende Abfindungsansprüche des vorzeitig ausgeschiedenen Vorstandsvorsitzenden Herrn Dr. Kottmann. Des Weiteren haben einmalige Projektaufwendungen<sup>2</sup> im Zusammenhang mit der Prüfung des Übernahmeangebots der Deutsche Wohnen AG (TEUR 8.761) wesentlich zu einer Erhöhung der Rechts- und Beratungsaufwendungen sowie der Aufwendungen für Finanzkommunikation beigetragen.

Insgesamt entfallen auf die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen einmalige Projektaufwendungen in Höhe von TEUR 9.616 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.006).

Der Anstieg wurde teilweise kompensiert durch geringere Aufwendungen für die Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (LTIP) sowie geringere Aufwendungen für Akquisitionsvorhaben.

<sup>1</sup> Die Akquisitionsaufwendungen umfassen alle Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Form von Asset deals oder Share deals).

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

## 11) Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Zinserträge aus Finanzforderungen	0	196
Zinserträge aus Darlehensamortisation*	8.084	7.240
Erträge aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten	6.637	21
Zinserträge aus Zinsderivaten	1.506	7.374
Zinserträge aus Bankguthaben	503	962
Übrige Zinserträge	121	54
<b>Zinserträge</b>	<b>16.851</b>	<b>15.847</b>
Zinsaufwendungen aus der Finanzierung von Investment Property	(33.895)	(37.357)
Zinsaufwendungen aus Darlehensamortisation*	(13.062)	(13.701)
Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten	(905)	(2.271)
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten	(20.212)	(22.306)
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	(5.031)	0
Vorfälligkeitsentschädigungen	(395)	(187)
Übrige Zinsaufwendungen	(219)	(878)
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>(73.720)</b>	<b>(76.700)</b>
<b>Zinsergebnis</b>	<b>(56.869)</b>	<b>(60.853)</b>

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

Die Zinserträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 1.004 auf TEUR 16.851. Dies resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Erträgen aus der Zeitbewertung von Zinsderivaten, da ein im Bestand befindlicher Zinsswap seit dem zweiten Quartal 2013 nicht mehr die Voraussetzungen des IAS 39 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft erfüllt und somit die Änderungen des Zeitwertes dieses Zinsswaps ergebniswirksam zu berücksichtigen sind. Dieser Anstieg wird teilweise kompensiert durch geringere Zinserträge aus Zinsderivaten aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus sowie einem im Vergleich zum Vorjahr verringerten Bestand an Zinsderivaten.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich um TEUR 2.980 auf TEUR 73.720. Dies resultiert im Wesentlichen aus verringerten Zinsaufwendungen für Immobiliendarlehen und Derivaten aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus sowie einer verringerten Anzahl von Zinsderivaten. Gegenläufig wirken sich Zinsaufwendungen aus der im November 2012 emittierten Wandelschuldverschreibung aus.

## 12) Ergebnis je Aktie

### a) Unverwässertes Ergebnis je Aktie

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

Im Berichtszeitraum beträgt die Anzahl der durchschnittlich ausgegebenen Aktien 50.526.314 (Vorjahreszeitraum: 46.480.982). Es wurden keine zusätzlichen Aktien ausgegeben.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie beträgt:

	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Auf die Aktionäre entfallendes Konzernergebnis (in TEUR)	49.275	40.643
Durchschnittliche gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	50.526.314	46.480.982
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert, EUR)</b>	<b>0,98</b>	<b>0,87</b>

### b) Verwässertes Ergebnis je Aktie

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

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

Die GSW hat per 30. September 2013 potentiell verwässernde Stückaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend. Diese ermächtigt die Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu rund 5,21 Mio. junge GSW-Aktien.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt:

	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Auf die Aktionäre entfallendes Konzernergebnis (TEUR)	49.275	40.643
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern* (TEUR)	1.916	-
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie (TEUR)	51.191	40.643
Durchschnittliche gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	50.526.314	46.480.982
Durchschnittliche Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	5.113.194	-
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	55.639.508	46.480.982
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert, EUR)</b>	<b>0,92</b>	<b>0,87</b>

\* 2 % auf 182,9 Mio. EUR unter Abzug des Konzernsteuersatzes von 30,175 % bezogen auf neun Monate

## Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 13) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

	30.09.2013		31.12.2012	
	Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien	Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien
Einheiten	57.723	976	58.668	992

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

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

TEUR	30.09.2013		31.12.2012	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien <sup>1</sup>	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien <sup>2</sup>	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien <sup>1</sup>	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien <sup>2</sup>
Bebaute Grundstücke	3.261.873	32.025	3.281.110	45.249
Unbebaute Grundstücke	21.090	2.376	21.085	77
<b>Gesamt</b>	<b>3.282.963</b>	<b>34.401</b>	<b>3.302.195</b>	<b>45.325</b>

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

<sup>1</sup> Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Level 3 (Bewertung aufgrund sonstiger Inputfaktoren)

<sup>2</sup> Zur Veräußerung bestimmte Immobilien: Level 3 (Bewertung aufgrund sonstiger Inputfaktoren)

Der Rückgang des Immobilienvermögens um insgesamt TEUR 30.156 im Vergleich zum 31. Dezember 2012 resultiert im Wesentlichen aus Abgängen aus der Veräußerung von Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Nutzen-Lasten-Wechsel in den ersten neun Monaten 2013.

Dem gegenüber stehen der Eigentumsübergang eines in 2012 erworbenen Immobilienportfolios mit 218 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin-Spandau zum 1. Januar 2013 sowie Aktivierungen von Instandhaltungsaufwendungen.

Aus dem Erwerb von 311 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin-Neukölln mit wirtschaftlichem Übergang zum 1. Oktober 2013 werden geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 20.121 in den sonstigen Vermögenswerten bilanziert.

## 14) Eigenkapital

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

### a) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

Zum 30. September 2013 beträgt das gezeichnete Kapital der GSW TEUR 50.526 (Vorjahr: TEUR 50.526). Die Anzahl der ausgegebenen Stammaktien beläuft sich auf 50.526.314 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 EUR je Aktie. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und eingezahlt.

Die Kapitalrücklage der GSW erhöhte sich im Berichtszeitraum aufgrund der anteilsbasierten Vergütung für die Vorstände um TEUR 1.386 (Vorjahreszeitraum: TEUR 2.245) auf schließlich TEUR 330.108 zum 30. September 2013.

Durch die Barabgeltung der aktienbasierten LTI-Vergütungskomponente von Herrn Zinnöcker wurden die bereits unverfallbaren Ansprüche in Höhe der entsprechenden Abgeltungshöhe aus der Kapitalrücklage entnommen (TEUR 227). Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Ziffer (18).

## b) Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital umfasst die in den vergangenen und in der laufenden Periode erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sowie die Dividendenausschüttungen.

Der anderen Gesellschaftern zuzuweisende Anteil am Konzerngesamtergebnis beträgt in den ersten neun Monaten 2013 TEUR 47 (Vorjahreszeitraum: TEUR -17).

## c) Kumuliertes übriges Eigenkapital

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

Der Anteil anderer Gesellschafter am kumulierten übrigen Eigenkapital in Höhe von 17,9 TEUR (Vorjahr: -29,1 TEUR) bezieht sich auf die Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cashflow Hedges.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2013 wurde die im genehmigten Kapital 2012 enthaltene, aber nach Ausgabe der Wandelschuldverschreibung im November 2012 nicht mehr nutzbare Ermächtigung zum vereinfachten Bezugsrechtsausschluss gem. § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG im genehmigten Kapital 2012 aufgehoben und das genehmigte Kapital 2012 um eine neue Ermächtigung zum vereinfachten Bezugsrechtsausschluss ergänzt. Diese soll inhaltlich weitgehend der Ermächtigung zum vereinfachten Bezugsrechtsausschluss im genehmigten Kapital 2012 entsprechen, jedoch diejenigen Aktien, die aufgrund der im November 2012 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung auszugeben sind, von der Anrechnung auf die 10 %-Grenze des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausnehmen.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung ermächtigt, bis zum 17. Juni 2018 (einschließlich) das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 7.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 7.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2013).

Auf Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 18. Juni 2013 wurde im Berichtszeitraum eine Dividende von 0,90 EUR je Aktie (insgesamt 45,5 Mio. EUR) für das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 ausgeschüttet.

## 15) Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	1.782.539	1.807.027
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	164.176	158.728
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	1.579	1.749
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.948.294</b>	<b>1.967.504</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2012 insbesondere durch planmäßige Tilgungen sowie Sondertilgungen verringert.

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

Im Zuge einer Akquisition wurden am 30. September 2013 bestehende Darlehen in Höhe von insgesamt 10,9 Mio. EUR mit einer Restlaufzeit von rund 8 Jahren und einem Durchschnittszins von 3,84 % p.a. übernommen.

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

### 16) Derivative Finanzinstrumente

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

Zum 30. September 2013 befanden sich folgende derivativen Finanzinstrumente im Bestand:

	Nominalwert in TEUR	Swap-Rate	FV per 30.09.2013 in TEUR
11 Zinsswaps	1.122.592	1,95 % bis 4,80 %	-60.160

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

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

Im Konzernzwischenabschluss wurden im Berichtszeitraum Erträge aus der Zeitwertänderung der Derivate in Höhe von insgesamt TEUR 24.685 (Vorjahreszeitraum: Aufwand in Höhe von TEUR 29.881) erfolgsneutral im Eigenkapital und weitere TEUR 6.628 (Vorjahreszeitraum: Aufwand in Höhe von TEUR 1.460) erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Darüber hinaus erfolgte eine aufwandswirksame Auflösung der im Eigenkapital erfassten Hedgerücklage in Höhe von insgesamt TEUR 351 (Vorjahreszeitraum: TEUR 777), wovon TEUR 290 (Vorjahreszeitraum: TEUR 15) aus Sondertilgungen von Darlehen und der Ablösung des dem entfallenen Grundgeschäfts zugeordneten Layers des Sicherungsinstruments im Berichtsjahr resultieren. Für diese Layer wurde die Bilanzierung der Sicherungsbeziehung eingestellt.

Des Weiteren wurden im Berichtszeitraum im Rahmen des Hedge Accounting Erträge aus Ineffektivitäten in Höhe TEUR 9 (Vorjahreszeitraum: TEUR 14) in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## Sonstige Informationen

### 17) Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

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

30.09.2013	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewer- tungskate- gorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Summe
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
TEUR							
Wertpapiere (at cost)	AfS	250	250	0	0	0	250
Sonstige Finanzanlagen	AfS	5.861	5.861	0	0	0	5.861
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	16.005	16.005	0	0	0	16.005
Sonstige Forderungen	LaR	22.973	22.973	0	0	25.227	48.200
Derivate*		0	0	0	0	0	0
Flüssige Mittel	LaR	156.249	156.249	0	0	0	156.249
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>201.338</b>	<b>201.338</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.227</b>	<b>226.565</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Immobilienfinanzierung*	FLaC	1.782.539	1.875.554	0	0	0	1.782.539
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen*	FLaC	164.176	173.438	0	0	0	164.176
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		0	0	0	1.579	0	1.579
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	26.403	26.403	0	0	6.816	33.219
Derivate*	FLHfT	0	0	5.671	54.489	0	60.160
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	4.438	4.438	0	0	14.936	19.374
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>1.977.556</b>	<b>2.079.833</b>	<b>5.671</b>	<b>56.068</b>	<b>21.752</b>	<b>2.061.047</b>

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

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

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

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

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

## 18) Beziehungen zu 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 und nahestehende Angehörige der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der GSW, Mitglieder des Managements mit wesentlichen Leistungsfunktionen sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der GSW-Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

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

## I. Beziehungen zu nahestehenden Personen

Wesentliche Beziehungen zu nahestehenden Personen bestehen in Form von Vorstandsvergütungen. Aufgrund der Änderungen im Vorstandsbereich werden diese im Zwischenabschluss detailliert dargestellt.

TEUR (brutto)	Grundvergütung	Jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung (Short Term Incentive)	Erfolgsabhängige Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)	Leistung aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	Gesamt
Thomas Zinnöcker	143	72	71	0	286
Dr. Bernd Kottmann	123	0	0	1.250	1.373
Jörg Schwagenscheidt	296	148	148	0	592
Andreas Segal	296	148	148	0	592
<b>Gesamt</b>	<b>857</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>1.250</b>	<b>2.842</b>

Sowohl Herr Zinnöcker als auch Herr Dr. Kottmann haben das Unternehmen verlassen. Bezüglich der Veränderungen im Vorstand verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Ziffer 19. Hieraus ergeben sich Auswirkungen.

Die im Rahmen der Aufhebungsvereinbarung geregelten Zahlungen an Herrn Zinnöcker (TEUR 576) und Herrn Dr. Kottmann (TEUR 1.250) beinhalten des weiteren eine pauschale Abgeltung der von der GSW gewährten, teilweise im Zeitablauf bereits unverfallbar gewordenen Ansprüche aus den erfolgsabhängigen Vergütungskomponenten (STI und LTI, hierzu verweisen wir auf unsere Ausführungen zum 31. Dezember 2012 unter Ziffer 38 c des Konzernanhangs und zum Vergütungsbericht im Konzernlagebericht). Die hieraus entstehenden Aufwendungen im Jahr 2013 sind in obiger Tabelle enthalten.

Die Altgesellschafter W2001 Capitol B.V. und Lekku 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). In den ersten neun Monaten des Jahres 2013 weist die Gesellschaft daraus gemäß IFRS 2 einen Aufwand und eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.246 (2012: TEUR 1.325) aus.

Aufgrund des vorzeitigen Ausscheidens von Herrn Zinnöcker erfolgt bezüglich des LTIP eine Verkürzung des Erdienenszeitraums. Dies hat eine sofortige Aufwandserfassung in voller Höhe der bis zum Ende der Laufzeit des LTIP fälligen Vergütungen zur Folge. Hieraus und für die ratierliche Erfassung des Aufwandes für den Zeitraum bis zum Ausscheiden von Herrn Zinnöcker fielen TEUR 926 an.

Weiterhin wurde aufgrund des Übernahmeangebotes der Deutsche Wohnen AG und der damit verbundenen vollen Aktienzuteilung durch die Altgesellschafter eine Aufwandserfassung in voller Höhe der bis zum Ende der Laufzeit des LTIP fälligen Vergütungen der Herren Schwagenscheidt und Segal erfasst (TEUR 158).

In den Folgeperioden werden hieraus keine weiteren Aufwendungen erwartet. Liquiditätsbelastungen oder (Rück-)zahlungsverpflichtungen gegenüber den Altgesellschaftern entstehen der GSW aus diesen Vereinbarungen nicht.

## II. Beziehungen zu nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen

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

## III. Beziehungen zu assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen

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

## 19) Management und Aufsichtsrat

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

In der Hauptversammlung vom 18. Juni 2013 sprachen sich 63,31 Prozent des anwesenden Grundkapitals für den beantragten Vertrauensentzug gegenüber dem Vorstandsvorsitzenden, Dr. Kottmann, aus. In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 25. Juni 2013 haben der Aufsichtsrat und Dr. Kottmann eine einvernehmliche Auflösung seines Vorstandsvertrags mit Wirkung zum 15. Juli 2013 beschlossen. Herr Dr. Kottmann wurde mit sofortiger Wirkung freigestellt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 23. August 2013 beschlossen, dass Jörg Schwagenscheidt und Andreas Segal künftig als gleichberechtigte Co-Vorsitzende des Vorstands die GSW gemeinsam leiten werden.

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

		Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB i.V.m. § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG
Jörg Schwagenscheidt	Immobilienökonom, Co-Vorsitzender des Vorstands	keine
Andreas Segal	Jurist, Co-Vorsitzender des Vorstands	keine
Thomas Zinnöcker (bis 15. April 2013)	Diplom-Kaufmann, Vorstandsvorsitzender (CEO)	taskforce - Management on Demand GmbH (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dr. Bernd Kottmann (16. April bis 15. Juli 2013)	Diplom-Betriebswirt, Vorstandsvorsitzender (CEO)	Hamborner REIT AG (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)

In der Hauptversammlung vom 18. Juni 2013 stimmten 69,63 Prozent des anwesenden Grundkapitals für die Abberufung von Dr. Eckart John von Freyend als Aufsichtsratsmitglied. Für die Annahme des Antrags wäre eine Mehrheit von 75 Prozent erforderlich gewesen, so dass der Antrag von der Hauptversammlung zurückgewiesen wurde.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 25. Juni 2013 gab der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Dr. Eckart John von Freyend, seinen Rücktritt zum 31. Juli 2013 bekannt.

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

		Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB i.V.m. § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG
Claus Wisser (ab 1. August 2013)	Vorsitzender des Aufsichtsrats Gründer der WISAG Facility Service Holding GmbH & Co.KG	AVECO Holding AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats) DFV Deutsche Familienversicherung AG
Dr. Jochen Scharpe (bis 31. Dezember 2013)	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, Geschäftsführender Gesell- schafter der AMCI GmbH, München	LEG Immobilien AG LEG NRW GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) LEG Wohnen NRW GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) FFIRE AG (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Fortsetzung auf nächster Seite

Dr. Eckart John von Freyend (bis 31. Juli 2013)	Vorsitzender des Aufsichtsrats,	<b>Mitgliedschaften in Aufsichtsräten:</b> Hamborner REIT AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Hahn Immobilien-Beteiligungs AG (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats), EUREF AG (Mitglied des Aufsichtsrats; ab 01.07. 2013 Vorsitzender des Aufsichtsrats), VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG (Mitglied des Aufsichtsrats), Investmentaktiengesellschaft für langfristige Investoren TGV (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats), AVECO Holding AG (Mitglied des Aufsichtsrats), <b>vergleichbare Mandate:</b> FMS Wertmanagement AöR (Mitglied des Verwaltungsrats; bis 08.07.2013), Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Mitglied des Verwaltungsrats)
	Unternehmensberater, Bonn	
Gisela von der Aue	Justizsenatorin des Landes Berlin a.D., Berlin	keine
Dr. Reinhard Baumgarten	Unternehmensberater, Berlin	BCIA GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Veronique Frede	Vorsitzende des Betriebsrats (freigestellt) der GSW Immobilien AG	keine

## 20) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Deutsche Wohnen AG hat am 2. Oktober 2013 gemäß §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) die Angebotsunterlagen i. S. d. § 11 WpÜG für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in Form eines Umtauschangebotes an alle Aktionäre der GSW Immobilien AG veröffentlicht.

Mit Ende der regulären Annahmefrist am 30. Oktober 2013, 24.00 Uhr (MEZ) haben mehr als 75 Prozent der Aktionäre der GSW das Umtauschangebot der Deutsche Wohnen AG angenommen.

Mit Wirkung vom 10. Oktober 2013 wurde Herr Jan Bettink in den Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG berufen.

## 21) Prüfung der DPR ohne Fehlerfeststellungen

Die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. (DPR) hat den Konzernabschluss der GSW zum 31.12.2011 sowie den dazugehörigen Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2011 einer Prüfung nach § 342b Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 HGB (anlassunabhängige Stichprobenprüfung) unterzogen. Die zuständige Kammer der Prüfstelle hat keine fehlerhafte Rechnungslegung für das Geschäftsjahr 2011 festgestellt.

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

JÖRG SCHWAGENSCHIEDT  
Co-Vorsitzender des Vorstands

ANDREAS SEGAL  
Co-Vorsitzender des Vorstands

## 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 2013 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

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

JÖRG SCHWAGENSCHIEDT  
Co-Vorsitzender des Vorstands

ANDREAS SEGAL  
Co-Vorsitzender des Vorstands

## Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2012 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der GSW Immobilien AG dar.

## Redaktioneller Hinweis

In den dargestellten Tabellen können Rundungsdifferenzen auftreten.

# Impressum

## Herausgeber

### **GSW Immobilien AG**

Charlottenstraße 4  
10969 Berlin  
Deutschland

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

## IR Kontakt

### **René Bergmann**

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

## Redaktion & Satz

### **cometis AG**

Unter den Eichen 7  
65195 Wiesbaden  
Deutschland

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

## Fotos

### **Jens Storkan**

**Werner Popp**  
**Annette Kisling**

