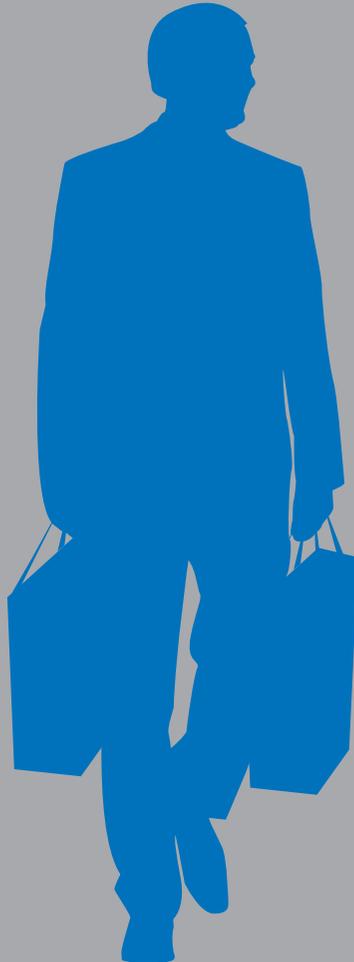


Planen. Entwickeln. Bauen. Verwalten.
Geschäftsbericht 2010



Kennzahlen

<i>in Mio. €</i>	2010	2009
Umsatz	21,3	20,4
EBIT	0,7	-7,2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-4,6	-5,8
Jahresergebnis	-2,9	-8,9
Ergebnis je Aktie (in €)	-0,35	-1,66
Veränderung Finanzmittelfonds	12,0	5,5
Kurzfristiges Vermögen	31,0	43,3
Langfristiges Vermögen	92,7	95,0
Eigenkapital	22,4	24,4
Eigenkapitalquote (in %)	18,1	17,7



GWB Immobilien AG

Der Spezialist für Einzelhandels- und Fachmarktzentren

Marktforschung und Standortanalyse	Bauleitplanung	Planen, Entwickeln, Bauen	Vermietung, Verkauf	Objektmanagement
<ul style="list-style-type: none"> > Systematische Standortsuche > Analyse zu Einkaufsverhalten 	<ul style="list-style-type: none"> > Stadt- und Bauleitplanung > Schaffung der Baurechte 	<ul style="list-style-type: none"> > Erstellen von Konzepten > Ankauf von Grundstücken > Entwicklung des gesamten Planungsrahmens 	<ul style="list-style-type: none"> > Vermietungstätigkeit > Vermarktung von gebauten Objekten 	<ul style="list-style-type: none"> > Kaufmännische Objektverwaltung > Technische Betreuung

Mission Statement

Die Stärke des GWB-Geschäftsmodells besteht darin, alle erforderlichen Leistungen – von der Projektentwicklung über den Bau bis hin zur Vermarktung und Verwaltung – aus einer Hand anzubieten und damit die gesamte Wertschöpfungskette abzudecken. Gleichzeitig profitieren wir von unserer langjährigen Marktkenntnis und Immobilien-Expertise, insbesondere im Einzelhandel.

Wir konzentrieren uns auf die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsobjekten sowie die Revitalisierung von bestehenden Einkaufszentren. Unter dem Begriff Revitalisierung verstehen wir Umstrukturierung der Objekte, Veränderung der bestehenden Mieterstruktur und Mietflächen sowie die Erarbeitung einer neuen Corporate Identity für jedes Objekt. Ziel der Revitalisierung ist es, durch Einsatz unseres Potenzials die Wirtschaftlichkeit zu steigern. Unser Fokus liegt dabei auf mittelgroßen Städten und Vorzentren von deutschen Metropolen. Ein neues Segment der GWB ist der Bau von Gesundheitszentren.

Unser Profil

- > Spezialist für Neubau und Revitalisierung von Einzelhandels- und Fachmarktzentren
- > Zusammenarbeit mit namhaften Mietern (große Handelskonzerne und Filialisten)
- > 19 Jahre Erfahrung
- > Über 40 Projekte erfolgreich gebaut, vermietet und verkauft
- > Verwaltung des eigenen Portfolios sowie externer Immobilien



2	Der Vorstand
3	Brief an die Aktionäre
4	Erfolgreiche Entwicklungsprojekte
10	Objektportfolio
14	Strategie
26	Aktie
27	Corporate-Governance-Bericht
33	Bericht des Aufsichtsrats
36	Konzernlagebericht
56	Konzernabschluss
65	Konzernanhang
100	Bestätigungsvermerk
	Impressum
	Finanzkalender

Der Vorstand



Dipl.-Ing.

Wolfgang Mertens-Nordmann

CTO

*Objektplanung, Baudurchführung,
Objektverwaltung, Versicherung*

Seit 21. März 2006 Mitglied des Vorstandes sowie stellvertretender Vorstandsvorsitzender. Seit 1993 Gesellschafter der Rechtsvorgängerin der heutigen GWB Immobilien AG. Von 1979 bis 1993 Mitarbeiter der ECE Projektmanagement GmbH (Bau von Einkaufszentren), ab 1980 Bereichsleiter für das Baumanagement.

Dr. rer. oec.

Norbert Herrmann

CEO

Grundstückserwerb, Baurechtbeschaffung, Vermietung, Objektverkauf, Finanz- und Rechnungswesen, Personalwesen

Seit 21. März 2006 Vorstandsvorsitzender der GWB Immobilien AG. 1992 Gründung der GEG Gesellschaft für die Entwicklung von Discount- und Fachmärkten mbH & Co. KG (heutige GWB). 1982 bis 1992 Vorsitzender der Geschäftsführung der DIVI-Basar SB-Warenhaus KG, Tochtergesellschaft der ASKO Deutsche Kaufhaus AG (heutige METRO AG).

Betriebswirt (WAH)

Jörg Utermark

COO

Standortentwicklung, Vermietung

Seit 28. März 2006 Vorstandsmitglied der GWB Immobilien AG. Zuvor war er seit 1994 bei der Rechtsvorgängerin der heutigen GWB Immobilien AG, Leitung Bereich Vermietung, tätig, ab 1999 als Prokurist. 1991 bis 1994 Conoco Mineralöl GmbH, zuletzt Manager für Site-Development. 1989 bis 1991 bei Engel & Völkers im Bereich gewerbliche Immobilien beschäftigt.

Brief an die Aktionäre

Liebe Aktionäre,

das Jahr 2010 war erneut kein leichtes für die GWB. Dennoch haben sich die Umsatzerlöse des Konzerns aufgrund des Verkaufs eines Objekts aus dem Portfolio gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht und auch das operative Ergebnis hat sich auf 0,7 Mio. € verbessert. Zur Sicherung der Liquidität der GWB haben wir im März 2010 eine Kapitalerhöhung durchgeführt, aus der dem Unternehmen Bruttoemissionserlöse in Höhe von rund 1 Mio. € zufließen.

Erfreulicherweise ist es uns gelungen, das größte Projekt unserer Unternehmensgeschichte, die POSTGALERIE SPEYER, durch neue Partnerschaften mit finanzstarken Unternehmen finanziell abzusichern. Inzwischen wurde mit dem Bau begonnen. Außerdem ist es uns gelungen, die Projektgesellschaft des im Bau befindlichen Objekts Bremerhaven zu verkaufen. Auf Honorarbasis werden wir das Objekt nun wie geplant umsetzen. Trotzdem hat das Jahr 2010 nicht die Ergebnisse gebracht, die wir angestrebt hatten. Der Ausfall von zwei wichtigen Investoren im Geschäftsjahr 2009 wirkt weiter nach.

Dies hat auch zu strategischen Veränderungen geführt: Wir haben entschieden, uns künftig verstärkt der Projektentwicklung zuzuwenden und die neuen Projekte anschließend zu verkaufen. Auch die Entwicklung von kleineren Einkaufszentren wird wieder im Fokus unserer Aktivitäten stehen. Hier sehen wir in vielen kleineren und mittleren Städten weiterhin großes Potenzial. Zur Absicherung der Finanzierung neuer Projekte wollen wir auch künftig verstärkt mit Investoren zusammenarbeiten.

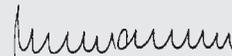
Außerdem beabsichtigen wir als weiteres Standbein den wachstumsstarken Bereich Wohnimmobilien zu erschließen: In diesem Zusammenhang wäre auch eine Akquisition denkbar. Unser neues Segment „Gesundheitszentren“ hat sich bereits sehr vielversprechend entwickelt: Nach der erfolgreichen Planung und Errichtung der Praxisklinik Lübeck Travemünde und des Ärzte- und Rehasentrums in Bremerhaven werden in Kürze weitere Projekte in Wolfsburg und Heppenheim folgen.

Die Erlöse aus der erfolgreichen Kapitalerhöhung im vergangenen Jahr dienen der Absicherung unserer Liquidität. Darüber hinaus haben auch wir, die Mitglieder des Vorstands, der GWB Mittel als Darlehen zur Verfügung gestellt.

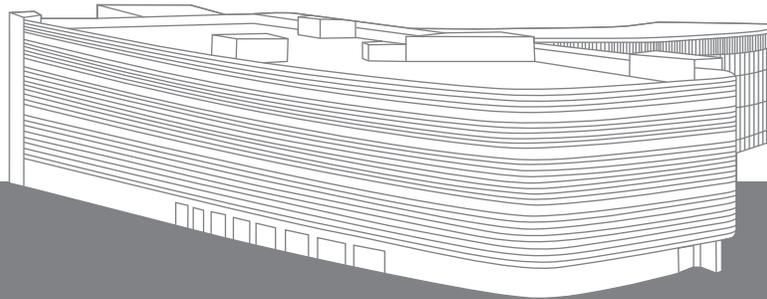
Noch haben wir die Folgen der Finanzkrise nicht ganz überwunden, aber wir werden weiterhin alles daran setzen, um die GWB wieder auf Wachstumskurs zu bringen. Alle die genannten Maßnahmen sollen weiter dazu beigetragen.

Wir danken unseren Aktionäre für Ihre Treue und Unterstützung in dieser schwierigen Phase.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Norbert Herrmann, Vorstandsvorsitzender



CITY CENTER VÖLKLINGEN

Einkaufen in der „neuen Mitte“ von Völklingen

City Center Völklingen: Top-Innenstadtlage und hervorragende Verkehrsanbindung

Kurzdarstellung des Projekts

- > zentrale Innenstadtlage
- > Top-Verkehrsanbindung
- > 40 Geschäfte und Gastronomieeinheiten
- > moderne Architektur
- > neue Mitte von Völklingen

Objektdaten¹

> Mietfläche	13.340 m ²
> Nettomiete p. a. (Ziel)	2,6 Mio. €
> Erw. Verkehrswert	39 Mio. €

Die Mittelstadt Völklingen ist mit über 40.000 Einwohnern nach Saarbrücken, Neunkirchen und Homburg die viertgrößte Stadt des Saarlandes. Völklingen liegt wenige Kilometer von der Landeshauptstadt Saarbrücken entfernt am Ufer der Saar. In unmittelbarer Nähe der Innenstadt liegt das UNESCO-Weltkulturerbe „Völklinger Hütte“. Dieses Industriedenkmal steht für die Vergangenheit der Stadt und zieht jedes Jahr weit über 200.000 Touristen an.

Hier plant die GWB das neue Einkaufszentrum „City Center Völklingen“. Es zeichnet sich durch seine absolute 1a-Innenstadtlage bei gleichzeitiger überregionaler Verkehrsanbindung aus. Es wird verkehrsgünstig im Zentrum von Völklingen entstehen und gleichzeitig über eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße B 51 verfügen, die unter anderem Saarbrücken und Saarlouis miteinander verbindet. Die A 620 ist ebenfalls in wenigen Autominuten zu erreichen.

Die seltene Kombination eines Anschlusses an das überregionale Straßennetz bei gleichzeitiger Innenstadtlage ist ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal und wird einer der Erfolgsfaktoren des „City Center Völklingen“ werden. In den Parkgeschossen stehen den Kunden ca. 480 Stellplätze zur Verfügung.

Im neuen „City Center Völklingen“ werden sich ca. 40 Geschäfte und Gastronomiebetriebe mit über 10.300 m² Verkaufsfläche präsentieren. Die zum alten Rathaus hin orientierte helle und freundliche Eingangsmall wird zum Verweilen einladen. Die Mietfläche des Objektes beträgt 12.370 m².

Der Haupteingang befindet sich auf dem neu entstehenden Platz vor dem alten Rathaus. Dieser neue Platz ist die neue Mitte von Völklingen. Die Rathausstraße erhält damit einen neuen zentralen Ausgangspunkt als Einkaufsstraße.

¹ Stand März 2011.

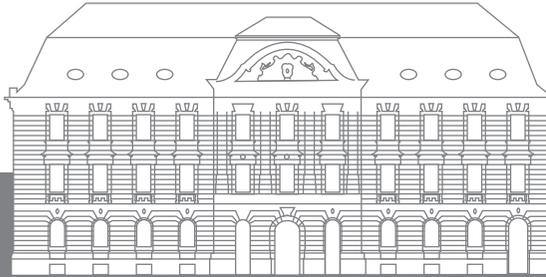


*Links: Straßenansicht
Mitte: Platz und Haupteingang
Rechts: Ansicht Rathausstraße*

Aufgrund des bisher geringen Angebots an attraktiven Mietflächen ist Völklingen in vielerlei Hinsicht ein „weißer Fleck“ auf der Landkarte des Einzelhandels. Das neue Einkaufszentrum wird mit seinen großzügigen Mietflächen und der modernen ansprechenden Architektur diese Angebotslücke überzeugend schließen.



*Haupteingang
Zwischen dem alten Rathaus und dem
City Center wird die neue Mitte von
Völklingen entstehen*



POSTGALERIE SPEYER

Modernes Einkaufen in historischem Ambiente

Die Postgalerie Speyer – größtes Objekt der Unternehmensgeschichte

Kurzdarstellung des Projektes

- > Zentrale Innenstadtlage
- > Denkmalgeschützte Fassade
- > Größtes und modernstes Einkaufszentrum in der Region Speyer
- > Meilenstein in der Geschichte der GWB
- > 80% der Handelsflächen vermietet
- > Qualitative Aufwertung des Einzelhandels in der Innenstadt
- > Verkaufsflächen auf drei Ebenen

Objektdaten

> Mietfläche	15.472 m ²
> Nettomiete p. a. (Ziel)	3,5 Mio. €
> Verkehrswert ca.	54,5 Mio. €

Mit der POSTGALERIE SPEYER realisiert die GWB ihr bislang größtes und architektonisch attraktivstes Projekt: Das moderne Einkaufszentrum wird mitten im Herzen der Stadt Speyer entstehen – direkt an der „Einkaufsmeile“ Maximilianstraße, die täglich zahlreiche Besucher anzieht. Die POSTGALERIE wird sich besonders durch ihre denkmalgeschützte historische Fassade und ihr modernes Inneres auszeichnen. Ohne das Gesicht des Stadtkerns von Speyer zu verändern, wird ein lebendiger neuer Mittelpunkt entstehen – ein modernes Einkaufszentrum mit ca. 28.000 m² Bruttogeschossfläche und einer Mietfläche von 15.472 m². Die geplanten Verkaufsflächen verteilen sich auf drei Ebenen, die mit modernen Rolltreppen und Aufzügen miteinander verbunden sein werden. Insgesamt sind 30 attraktive Ladengeschäfte, Cafés, Bistros und Restaurants in der POSTGALERIE vorgesehen.

Die Universitätsstadt Speyer gilt als Geburtsstätte europäischer Kultur und zieht jährlich über 1,7 Mio. Besucher in ihren Bann. Dank seiner europäischen Zentrallage und der guten Infrastruktur ist Speyer zu einem attraktiven Standort geworden, dessen wirtschaftliches Verflechtungs- und Einzugsgebiet weit über das Stadtgebiet hinausreicht. Autobahnanschlüsse, zwei Rheinhäfen, der öffentliche Verkehrslandeplatz im Süden und optimale Bahnanbindungen zählen zu den bedeutendsten Standortvorteilen der Stadt. Eine gesunde Mischung von Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsbetrieben hat günstige Entwicklungsbedingungen sowie vorteilhafte Branchenstrukturen hervorgebracht. Mehr als 23.000 Menschen finden in der Domstadt Arbeit. Durch die Stärke seines Einzelhandels mit einem Anteil von 10 % an der Gesamtzahl der lokalen Arbeitsstätten gilt Speyer als „die Einkaufsstadt“ am Rande des Rhein-Neckar-Dreiecks.



*Links
Außenansicht der historischen Fassade*

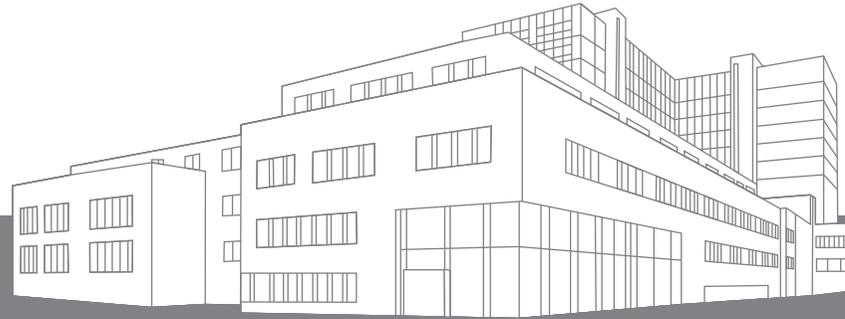
*Mitte und rechts
Innenansichten*



Die GWB Immobilien AG hat das Objekt erworben und wird den Bau des Shoppingcenters durchführen. Das Objekt wurde 2011 in die Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG übertragen: eine 100%ige Tochtergesellschaft der GWB Immobilien AG. Dazu sind Investitionen in Höhe von ca. 44,3 Mio. € geplant. Das Mieterinteresse an der POSTGALERIE ist sehr groß. Mit der geplanten Mieterstruktur soll der Einzelhandel in der Innenstadt von Speyer eine qualitative Aufwertung erfahren. Dank eines angeschlossenen Parkplatzleitsystems gelangen die Besucher schnell und bequem in die POSTGALERIE. Der Verkehrswert des Objekts wird sich – nach Fertigstellung im 2. Halbjahr 2012 – auf rund 54,5 Mio. € belaufen. Mit den Bauarbeiten wurde inzwischen begonnen.



*Haupteingang (Erdgeschoss)
Neue Nutzung des historischen
Gebäudeensembles in der Altstadt*



REHAZENTRUM BREMERHAVEN

Ärztehaus und Rehasentrum mit Vorbild-Konzept

Medizinische Versorgung an der Nordseeküste

Kurzdarstellung des Projektes

- > [Ärztehaus mit Rehasentrum](#)
- > [Erweiterungsbau des Klinikums Bremerhaven](#)
- > [Übernahme des Vorbild-Konzeptes Travemünde](#)

Objektdaten

> Mietfläche	5.970 m²
> Nettomiete p. a. (Ziel)	998,5 T€
> Erw. Verkehrswert	13,8 Mio. €

Bereits in den Jahren 2003 und 2004 hat die GWB in Lübeck-Travemünde ein Konzept für eine Praxisklinik entwickelt und diese auch gebaut. Dieses Projekt wurde von der Landesregierung Schleswig-Holstein als Vorbild-Konzept bezeichnet.

Als Geschäftsbesorger errichtet die GWB in Bremerhaven als Erweiterungsbau des Klinikums Bremerhaven-Reinkenheide ein Ärztehaus mit Rehasentrum, das dem Konzept von Travemünde weitgehend entspricht. Das Objekt befindet sich im Eigentum der Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG. An dieser Gesellschaft hält die GWB Immobilien AG 5,1%.

Das Klinikum Bremerhaven-Reinkenheide ist als gemeinnützige GmbH ein Klinikum der Maximalversorgung für die Region Bremerhaven und die umliegenden Gemeinden in Niedersachsen und befindet sich in kommunaler Trägerschaft der Stadt Bremerhaven. Es wurde im Jahr 1972 erbaut und verfügt über ca. 700 Betten mit derzeit 1.700 Mitarbeitern.

Im Rahmen der Steigerung der Attraktivität des medizinischen Versorgungsangebotes am Klinikum sind bzw. werden in den nächsten Jahren auf Teilgrundstücken des Klinikums verschiedene Baumaßnahmen durch die Klinik und auch durch andere Investoren, wie z.B. der GWB Immobilien AG, durchgeführt. Hierbei orientiert sich die GWB an dem Bedarf der Klinik, die ihr Angebot durch Facharztpraxen erweitert. Dienstleister, wie Apotheke, Sanitätshaus und ein großes Cafe ergänzen das Angebot.



*Links
Ansicht Eingang*

*Mitte und rechts
Gebäudeansichten*

Die aktuelle Planung sieht ein dreigeschossiges Objekt mit einer Bruttogeschossfläche von 7.384 m² vor. Die vermietbare Fläche beträgt 5.970 m².

Die Stadt Bremerhaven liegt im Bundesland Bremen und hat ca. 113.500 Einwohner (Stand November 2010). Sie ist größter deutscher Marinestandort und die größte Stadt an der Nordseeküste. Zwischen Weser und Elbe gelegen ist die Seestadt Oberzentrum und kultureller Mittelpunkt für über 300.000 Menschen in der Region.

Bremerhaven gehört derzeit zu den wachstumsreichen Regionen Norddeutschlands.

Die Baugenehmigung liegt vor. Mit den Bauarbeiten wurde begonnen.



AKTUELLES OBJEKTPORTFOLIO



In 2010 haben wir die Objekte Guben, Röbel und Wuppertal veräußert. Der Wert des gesamten Portfolios beträgt zum Ende des Jahres 121,6 Mio. € (Bilanzwert).

Bad Sülze

Fertigstellung	1997
Mietfläche	2.400 m ²
Nettomiete p. a. (Ziel)	165,0 T€
Bilanzwert zum 31.12.10	1,7 Mio. €
Status	Portfolio GWB

Die GWB errichtete 1997 dieses Nahversorgungszentrum in Mecklenburg-Vorpommern. Bad Sülze ist ein kleiner Kurort im Mecklenburger Land (Moorbad) und entwickelt sich, wenn auch langsam, zu einem aktiven Unterzentrum. Zum Objekt gehören 150 PKW-Stellplätze. Hauptmieter des Objektes ist die NETTO-Gruppe.

City-Center Clausthal-Zellerfeld

Fertigstellung	2001
Mietfläche	2.410 m ²
Nettomiete p. a. (Ziel)	210,0 T€
Bilanzwert zum 31.12.10	2,4 Mio. €
Status	Portfolio GWB

Im Jahr 2000 baute die GWB in der Innenstadt von Clausthal-Zellerfeld dieses City-Center. Die Flächen sind an Fachmärkte wie Takko, Quick-Schuh u. a. vermietet. Das Gebäude verfügt über Handels- und Büroflächen und hat zwei auf unterschiedlichen Ebenen liegende Parkplätze. Die bauliche Konzeption entspricht dem Charakter der Gebäude, die im Harz üblich sind.

KÖNIGPASSAGE Lübeck

Erworben	2007
Mietfläche	15.051 m ²
Nettomiete p. a. (Ziel)	2,9 Mio. €
Bilanzwert zum 31.12.10	34,2 Mio. €
Status	Portfolio GWB

In der Altstadt der Stadt Lübeck befindet sich die KÖNIGPASSAGE. Dieses Objekt ist ein Verbund von historischen Gebäudeteilen und modernen Ergänzungsbauten. Das Objekt wurde 2007 von der GWB erworben, mit dem Ziel, durch eine völlig veränderte Konzeption einen neuen Mittelpunkt in Lübeck zu schaffen. Ziel ist eine qualitative Aufwertung. Seit dem 25. Februar 2010 ist mit dem neuen Flagship Store von RENO mit ca. 1.900m² Mietfläche ein bedeutender neuer Mieter gefunden worden.

Nauen

Erworben	2007
Mietfläche	11.094 m ²
Nettomiete p. a. (Ziel)	734,0 T€
Bilanzwert zum 31.12.10	8,3 Mio. €
Status	Portfolio GWB

Dieses Einkaufszentrum wurde uns über eine deutsche Großbank vermittelt. Das Objekt ist zu 92 % vermietet, in einem guten Zustand und bedarf lediglich einer qualifizierten Steuerung. Mit den Mietern NETTO, KIK, NKD und Rossmann hat das Einkaufszentrum für diesen Standort einen guten Mietermix. Durch ein neues Marketingkonzept und durch die Umstrukturierung einiger Mietbereiche wird dieses Objekt sich weiterhin gut am Markt behaupten können. Inzwischen konnte auch die Kette Woolworth als Mieter gewonnen werden. Das Objekt wurde 2007 erworben und ist Teil des Portfolios der GWB.



Einkaufszentrum MAXIMUM, Nürnberg

Erworben	2007
Mietfläche	12.734 m ²
Nettomiete p. a. (Ziel)	1,8 Mio. €
Bilanzwert zum 31.12.10	17,1 Mio. €
Status	Portfolio GWB

In der City von Nürnberg (Färberstraße) steht dieses moderne Objekt. In den Jahren 1989/1990 wurde das technisch aufwendige Objekt gebaut. Wegen der Insolvenz des seinerzeitigen Eigentümers hat es keine professionelle Marketingkonzeption für diesen Standort gegeben. Die GWB hat das Objekt 2007 günstig erworben und mit der Revitalisierung begonnen. Neugliederung von Mietflächen, Austausch von Mietern und bauliche Veränderungen werden dieses Objekt mit dem Namen MAXIMUM wieder zu einem bedeutenden zentralen Punkt in Nürnberg machen.

Bürohaus in Reinbek

Fertigstellung	2004
Mietfläche	2.572 m ²
Nettomiete p. a.	290,4 T€
Bilanzwert zum 31.12.10	5,0 Mio. €
Status	Portfolio GWB

Das Objekt ist ein Bürohaus, das die GWB für den Mieter Tetra Pak errichtet hat. Dieses Unternehmen aus Schweden ist in Reinbek seit vielen Jahren mit einer großen Niederlassung angesiedelt. In diesem Bürohaus befindet sich das Entwicklungszentrum, in dem ca. 80 hochqualifizierte Ingenieure arbeiten. Das Objekt wurde auf Säulen errichtet, so dass ebenerdig geparkt werden kann. Die Büroflächen selbst beginnen ab dem 1. OG. Durch diese Bauweise konnte mit geringer Grundstücksgröße gearbeitet werden.

Geschäftshaus „Spaldinghof“, Hamburg

Erworben	2008
Mietfläche	12.695 m ²
Nettomiete p. a. (Ziel)	1,5 Mio. €
Bilanzwert zum 31.12.10	19,9 Mio. €
Status	Portfolio GWB

Das Geschäftshaus „Spaldinghof“ wurde von der GWB im Jahre 2008 erworben und soll das Portfolio ergänzen. Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie in sehr zentraler Lage der Metropole Hamburg. Der Standort ist mit dem ÖPNV gut erreichbar. Die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sind an STAPLES vermietet. Die anderen vier Bürogeschosse zeichnen sich durch ihre kleinteilige Aufteilung aus. In diesem Objekt gibt es Büroflächen ab 70 m²; für die Innenstadt von Hamburg ungewöhnlich. Das Objekt ist fast voll vermietet.

Nahversorgungszentrum Tangstedt

Fertigstellung	2003
Mietfläche	2.549 m ²
Nettomiete p. a.	284,4 T€
Bilanzwert zum 31.12.10	4,7 Mio. €
Status	Portfolio GWB

Ein kleines Einkaufszentrum im Randgebiet der Stadt Hamburg. Das Objekt hat mit den Hauptmietern EDEKA und ALDI eine Versorgungslücke in der Region geschlossen und großen Zuspruch gefunden. Der Bau in Klinkersteinen entspricht der norddeutschen Bauweise. Zum Einkaufszentrum gehören 160 Stellplätze.

ENTWICKLUNGS-
PROJEKTE**Ärztehaus und Rehasentrum
Bremerhaven**

Gepl. Fertigstellung	2011
Mietfläche	5.970 m ²
Gepl. Nettomiete p. a.	998,5 T€
Gepl. Investment	10,7 Mio. €
Erw. Verkehrswert	13,8 Mio. €
Status	Im Bau

Nach der erfolgreichen Planung und Errichtung der Praxisklinik Lübeck-Travemünde wird die GWB ein weiteres Projekt im Bereich Healthcare realisieren: Am Klinikum Bremerhaven-Reinkenheide entsteht ein modernes Ärztehaus mit Rehabilitationszentrum. Das bestehende medizinische Versorgungszentrum wird weitere Flächen in dem geplanten Neubau anmieten. Mietinteressenten sind außerdem eine kardiologische Praxis und eine Praxis für Ergotherapie und Logopädie. Geplant sind auch ein Zentrum für ambulante Operationen und eine Fußpflegepraxis, ein Frisör, eine Bäckerei mit Café sowie ein Sanitätshaus.

Einkaufszentrum POSTGALERIE Speyer

Gepl. Fertigstellung	2011/2012
Mietfläche	15.472 m ²
Gepl. Nettomiete p. a.	3,5 Mio. €
Gepl. Investment	44,3 Mio. €
Erw. Verkehrswert	54,5 Mio. €
Status	Im Bau

Moderne trifft Tradition. Hinter denkmalgeschützten Fassaden derehemaligen Reichspost entsteht das größte und modernste Einkaufszentrum in der Region Speyer mit einer Mietfläche von 15.472 m². Der Standort befindet sich in absolut zentraler Lage in der Innenstadt von Speyer. Die Baugenehmigung liegt vor und mit den Bauarbeiten wurde inzwischen begonnen. Es ist das zurzeit größte Objekt der GWB. Das Centermanagement wird von der GWB OBJEKT übernommen.

Einkaufszentrum Völklingen

Gepl. Fertigstellung	2012
Mietfläche	13.340 m ²
Gepl. Nettomiete p. a.	2,6 Mio. €
Gepl. Investment	33,0 Mio. €
Erw. Verkehrswert ca.	39 Mio. €
Status	In Planung

Völklingen im Saarland ist eine Stadt mit rund 40.000 Einwohnern. Im Zuge umfangreicher Sanierungen der Innenstadt von Völklingen soll die Einzelhandelsstruktur der Stadt verbessert werden. Für das geplante innerstädtische Einkaufszentrum hat sich die GWB entscheidende Grundstücke gesichert. Die GWB erwartet, dass Ende 2011 mit dem Bau begonnen werden kann.

Wolfsburg

Gepl. Fertigstellung	2012
Mietfläche	7.447 m ²
Gepl. Nettomiete p. a.	1,2 Mio. €
Gepl. Investment	13,2 Mio. €
Erw. Verkehrswert ca.	16,0 Mio. €
Status	In Planung

Wolfsburg ist eines der neuen Oberzentren in Niedersachsen und Bestandteil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Das Ambulanz-Zentrum wird unmittelbar am Klinikum entstehen im südöstlichen Teil der Stadt (Stadtteil Klieversberg). Dieses Zentrum entspricht dem neuen Konzept der Gesundheitscenter, die sich in Deutschland entwickeln. Hauptmieter wird ein privates Unternehmen, das bereits mehrere Zentren in Deutschland erfolgreich betreibt. Die anderen Flächen sind für Fachärzte vorgesehen. Für fast alle Flächen liegen inzwischen Interessenbekundungen vor. Ergänzt wird dieses Objekt im EG durch Dienstleistungsbereiche wie Bäckerei/Cafe und Apotheke.



Die GWB Immobilien AG bietet alle Leistungen rund um die Gewerbeimmobilie „aus einer Hand“ – von der Projektentwicklung über den Bau bis hin zur Vermarktung und Verwaltung der Objekte. Dies ist eine der wesentlichen Stärken unseres Geschäftsmodells. Neben der Realisierung von großflächigen Einzelhandelsobjekten konzentrieren wir uns auf die Sanierung von bestehenden Einkaufszentren, die so genannte Revitalisierung. In den vergangenen Jahren haben wir mehrere Objekte aus dem Bereich Gesundheitszentren realisiert. Das nunmehr gewonnene Know How wird weiter ausgebaut, so daß dieses Segment zum festen Bestandteil der GWB werden wird. Für die Umsetzung dieser Strategie sind unterschiedliche Fachbereiche erforderlich, die der GWB Immobilien AG zur Verfügung stehen. Diese Fachbereiche sind alle miteinander verbunden und bilden die Einheit „GWB“.

GWB Immobilien AG: „Alles aus einer Hand“

Marktforschung und Standortanalyse – GWB MAFO

Die empirische Standort- und Marktanalyse ist eine der wichtigsten Grundlagen aller Aktivitäten der GWB. Unser Tochterunternehmen GWB MAFO verfügt über langjährige Erfahrung und Spezialwissen auf diesem Gebiet. Es liefert im Vorfeld der Realisierung von Einzelhandelsprojekten umfassende Standortanalysen: Geprüft wird, ob nachhaltiger Bedarf für die Schaffung neuer Einzelhandelsflächen besteht. Darüber hinaus werden entscheidende Fragen über Einzugsgebiet, Demographie, Einkaufsverhalten und Konkurrenzsituation vor Ort geklärt. Zur Identifikation potenzieller Entwicklungsstandorte hat die GWB MAFO ca. 1.550 deutsche Städte im Fokus und sucht systematisch nach Standorten, in denen ein Überschuss an Kaufkraft in Bezug auf bestehende Handelsflächen existiert. Hierbei konzentriert sich die GWB auf mittelgroße Städte und Vorzentren von Metropolen. Derzeit hat die GWB 95 Standorte in Bearbeitung, von denen vier potenzielle Standorte aktiv entwickelt werden.¹ Für die Akquisition hat die GWB regionale Büros eingerichtet.

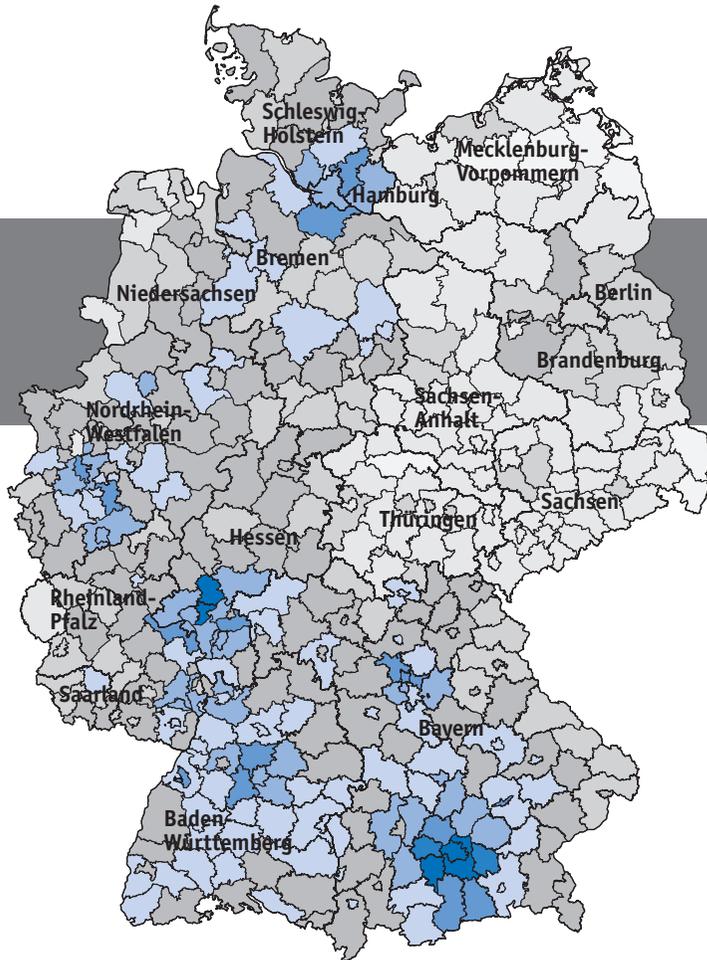
Verwaltung und Facility Management – GWB OBJEKT

Zuständig für den Bereich Verwaltung und Facility Management ist unsere Tochtergesellschaft GWB OBJEKT. Sie sorgt umfassend und zuverlässig für die konstante Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien. Neben der organisatorischen Verwaltung gehört auch die kaufmännische und technische Verwaltung zu ihren Aufgaben. Darüber hinaus erledigt sie alle im Zusammenhang mit der Immobilienverwaltung notwendigen Formalitäten. Innerhalb des Bereiches Verwaltung fließen die Dienstleistungen Instandhaltung, Hausverwaltung und technische Betreuung der Objekte ein.

Entwickeln und Bauen

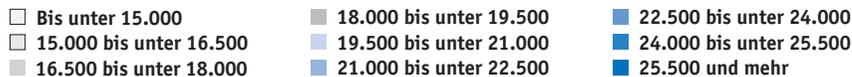
Nach Abschluss der Planungsarbeiten werden die projektierten Objekte unter Federführung der GWB mit namhaften und qualifizierten Bauunternehmen gebaut. Beauftragt werden große und erfahrene Generalunternehmer und/oder starke regionale Bauunternehmen. Die Bauleitung wird einem Projektleiter der GWB übertragen. Zusätzlich setzen wir jeweils einen regionalen Architekten ein, der für bestimmte Aufgaben eingesetzt wird und die Umsetzung des Projektes kontrolliert.

¹ siehe auch „Status Marktbearbeitung“ Seite 17.



Kaufkraft 2010 in Deutschland

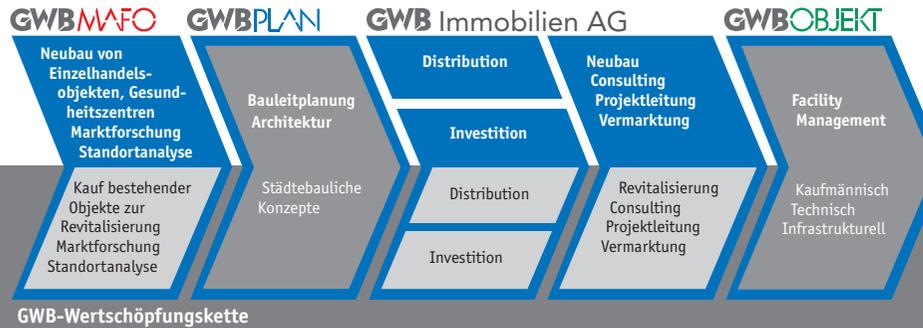
in € pro Kopf



Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft 2010 in Deutschland, 2010.

Vermietung und Verkauf

Die Vermietung und der Verkauf von Gewerbeimmobilien ist unser Kerngeschäftsfeld. Bisher konnten wir mehr als 40 Projekte errichten und erfolgreich veräußern. Zu unseren Kunden in diesem Bereich zählen renommierte deutsche und europäische Investoren. Mit einer eigenen Abteilung für Vermietung und Verkauf decken wir das handlungsspezifische Wissen ab und legen dabei besonderen Wert auf eine ausgewogene und langfristige Mieterstruktur. Der Bereich Vermietung ist einer der wichtigsten Bausteine für die wirtschaftliche Struktur eines Objektes. Mit der Schaffung von zusätzlichen regionalen Vermietungskopfstellen haben wir einen Weg gefunden, der unsere Entwicklung zusätzlich positiv beeinflussen wird. Zu unseren Mietern gehören überwiegend große Handelskonzerne, Einzelhandelsketten aus verschiedenen Branchen und namhafte Filialisten, Discounter, Fachmärkte und Supermärkte.



Fokussierte Strategie für nachhaltiges Wachstum

Zur Sicherung einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung konzentriert die GWB Immobilien AG ihre Unternehmensaktivitäten auf folgende Kernbereiche:

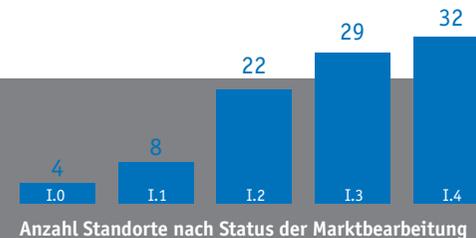
1. Planung, Entwicklung und Neubau von Einkaufs- und Fachmarktzentren
2. Revitalisierung von bestehenden Einkaufs- und Fachmarktzentren
3. Planung, Entwicklung und Neubau von Gesundheitszentren.

Spezialist in einem attraktiven Nischenmarkt

Neubau von Einkaufs- und Fachmarktzentren

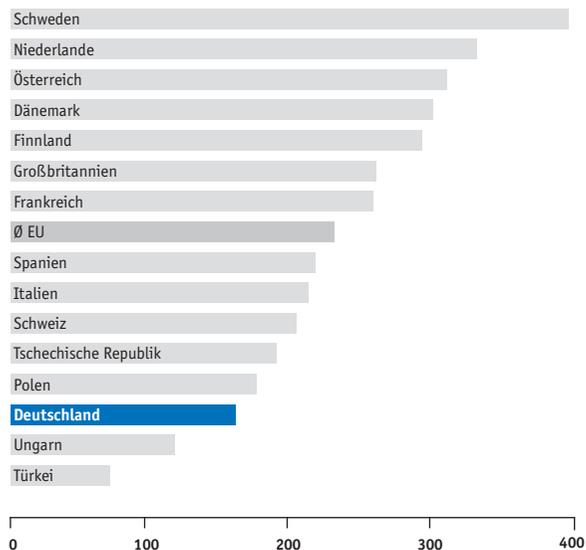
Mit unserer klaren Fokussierung auf Shoppingcenter in mittelgroßen Städten agieren wir in einem profitablen Nischenmarkt. Einkaufscenter sind fester Bestandteil des Einzelhandels in Deutschland: Die GWB Immobilien AG hat den „Wandel im Handel“ bereits frühzeitig erkannt und ihr Geschäft nunmehr vorwiegend auf Einkaufszentren in den Kerngebieten der Städte mittlerer Größenordnung konzentriert. Inzwischen erkennen immer mehr große Handelsketten, dass es nicht ausreicht, nur in den Metropolen Filialen zu betreiben, sondern dass man sich zu den Kunden begeben muss. Diese Tendenz wird durch die längeren Ladenöffnungszeiten unterstützt.

Selbst große Investoren entdecken diesen interessanten Markt und setzen sich damit auseinander. In diesem Marktsegment muss jedoch anders gedacht und gehandelt werden, als es in den Metropolregionen der Fall ist. In diesen Städten gibt es Grenzen in der Größe und auch der Inhalt setzt sich von herkömmlichen



Entwicklungspotenzial bei Einzelhandelsflächen

Einzelhandelsfläche (Shoppingcenter) in m² pro 1.000 Einwohner



Stand 09/2010

Quelle: Cushman & Wakefield, Marketbeat, September 2010

Centern ab. Wir erkennen, daß sich die richtige Größe bei ca. 15.000 m² Mietfläche einpendelt. Diese Center, die sich weitgehend im Mieterbesatz zwischen einem Fachmarktzentrum und einem innerstädtischen Shoppingcenter bewegen, werden in der Fachpresse auch als „Hybriden Malls“ bezeichnet.¹

Hinzu kommt weiter, dass die Netto-Anfangsrenditen höher sind, als bei Projekten in Großstädten.

Aus der Sicht der GWB müssen diese Center jedoch nicht unbedingt einen Lebensmittelmärkte als Mieter haben, sondern es ist vielmehr von großer Bedeutung, dass diese Center das Angebot in der Innenstadt einer mittleren Stadt ergänzt und vervollständigt. Diese Center sind der Ersatz für die Kaufhäuser, die in vielen Städten dieser Größenordnung nicht mehr vorhanden sind.

Bei sorgfältiger Planung erhöhen diese Einkaufszentren die Attraktivität und Lebensqualität einer Stadt. Das konzentrierte Warenangebot erspart Konsumenten lange Wege und Zeit. Gleichzeitig profitieren Filialisten von der Magnetwirkung eines vielfältigen Sortiments und regem Kundendurchlauf. Einzelhandelsimmobilien bieten durch längerfristige Mietverträge einen stabilen Cashflow.

Status Marktbearbeitung

Status I

- > 4 Standorte mit **Priorität I.0**
 - > Kaufvertragsverhandlungen
 - > Baurechtsprüfungen
 - > Beginn Vermietung
- > 8 Standorte mit **Priorität I.1**
 - > Standort konkret
 - > Grundstücke vorhanden
 - > Verhandlungen laufen
- > 22 Standorte mit **Priorität I.2**
 - > Standort wird bearbeitet
 - > Es bestehen Chancen
- > 29 Standorte mit **Priorität I.3**
 - > Standort unter Beobachtung
- > 32 Standorte mit **Priorität I.4**
 - > Chancen lt. Marktanalyse
 - > Standort noch nicht besucht

Status II

1.412 Zielstandorte, bisher unbearbeitet

¹ Handelsimmobilien Report Nr. 90 v. 4.3.11

Seit 19 Jahren sind wir im Bereich der Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien in Deutschland tätig: Unsere langjährige Erfahrung, die umfassende Marktkenntnis sowie unser „Alles aus einer Hand“-Prinzip gehören zu den wichtigsten Stärken in einem wettbewerbsintensiven Umfeld.

Einzelhandelsobjekte sind trotz der internationalen Finanzkrise nach wie vor gefragt. Allerdings ist dabei die Auswahl selektiv und es haben zurzeit nur die Objekte eine Absatzchance, die eine gute Substanz aufweisen können, einen guten Mieterbesatz mit guten Mietverträgen haben und sorgfältig verwaltet werden. Wir können bei den Objekten, die wir zum Verkauf anbieten, diese Anforderungskriterien weitgehend erfüllen.

Wir haben uns im Nischenmarkt „mittelgroße Städte“, in Städten in Deutschland mit 30.000 bis 100.000 Einwohnern, etabliert. Unsere strategische Ausrichtung konzentriert sich in erster Linie auf den deutschen Markt, bei dem im europäischen Vergleich im Bereich der mittleren Städte und Vorzentren von Metropolen erheblicher Nachholbedarf besteht. Aktuell haben wir neben den bereits in Bearbeitung befindlichen 92 Standorten (Status I) weitere ca. 1.412 Standorte (Status II) im Fokus.

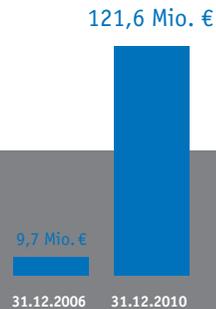
Revitalisierung von Einkaufs- und Fachmarktzentren

Die Sanierung und Modernisierung von bestehenden Einzelhandelsobjekten, die so genannte Revitalisierung, hat sich in den vergangenen Jahren zu einem Schwerpunkt der GWB entwickelt. Dabei setzt die GWB auf Einkaufszentren mit hohem Revitalisierungsbedarf. Das Potenzial ist gewaltig. Exakte unterlegte Zahlen gibt es nicht. In den letzten Wochen wurden jedoch von verschiedenen Unternehmen und Investoren Zahlen genannt. Danach soll sich der Investitionsbedarf zwischen 3 und 5 Mrd. € bewegen. Die GWB sucht gezielt nach diesen Objekten.

Im Zuge einer Revitalisierung optimiert sie die Mieterstruktur des Zentrums und sorgt mit einem professionellen Objektmanagement sowie Umbaumaßnahmen für eine nachhaltige Wertsteigerung der Objekte. Ihre langjährige Marktkenntnis garantiert der GWB eine optimale Standort- und Objektauswahl.

Der GWB liegen aktuell Objekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als 300 Mio. € vor, die in diese Gruppe gehören. Das unterstreicht, dass unsere Einschätzung für dieses Marktsegment richtig ist und es ausreichend Wachstumsmöglichkeiten gibt.

Entwicklung Portfolio (Bilanzwerte)



Um den Ankauf solcher Objekte finanzieren zu können wird nach unserer Einschätzung Eigenkapital in Höhe von 25 – 30 % der Investitionen erforderlich sein. Diese Mittel stehen der GWB nur eingeschränkt zur Verfügung, so dass wir in diesem Segment nur dann weiter wachsen können, wenn wir Partner finden, die uns das erforderliche Eigenkapital zur Verfügung stellen. Verhandlungen in dieser Richtung werden intensiv geführt. Wir konzentrieren uns in diesem Bereich ausschließlich auf Objekte, die ein Wertschöpfungspotenzial haben, d. h. dass man durch funktionale und inhaltliche Änderungen mehr und höhere Mieten erwirtschaften kann. Veränderungen der Strukturen gehen einher mit der Anpassung an die aktuellen Ansprüche der Mieter. Insofern haben wir weitgehend positiv eingestellte Mietpartner bei der Umsetzung solcher Vorhaben.

Aufbau des Immobilienportfolios

Der Wert des Portfolios der GWB Immobilien AG beträgt zum 31.12.2010 121,6 Mio. €. Es hat sich damit seit dem Börsengang im Jahre 2006 deutlich erhöht. Zum damaligen Zeitpunkt belief sich der Wert des Portfolios auf 9,7 Mio. € (Stichtag 31.12.2006) Die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2010 betragen insgesamt 7,6 Mio. €.

In der zurückliegenden Zeit war es Ziel der GWB, ein Portfolio aufzubauen. Hier haben wir eine Änderung unserer Strategie inzwischen vollzogen. Man muss erkennen, dass der Aufbau eines Portfolios nur in kleinen Schritten erfolgen kann, wenn wir dieses aus eigener Kraft bewältigen wollen. Für den Aufbau des Portfolios ist erheblich mehr Eigenkapital erforderlich, als wir zur Verfügung haben, denn Eigenkapital können wir ohne Partner nur aus dem Erlös generieren, den wir durch den Verkauf von Objekten realisieren. Nur wird dieses Volumen nicht ausreichen.

Eigenkapital können wir auch beschaffen, indem wir das Kapital weiter erhöhen. Wir schließen auch diesen Weg nicht aus. Dem Volumen aus Kapitalerhöhungen sind Grenzen gesetzt, so dass wir auch mit diesem Weg nicht das Ziel erreichen können. Aus diesem Grunde hat sich die GWB neu ausgerichtet. Wir gehen darauf auf Seite 38 näher ein.

Seit 19 Jahren sind wir im Bereich der Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien in Deutschland tätig: Unsere lang jährige Erfahrung, die umfassende Marktkenntnis sowie unser „Alles aus einer Hand“-Prinzip gehören zu den wichtigsten Stärken in einem wettbewerbsintensiven Umfeld.

Was uns
auszeichnet
ist auch
Flexibilität



Neue Standorte finden wir nach wie vor. Wir haben in unserer Aktivität nicht nachgelassen, sondern arbeiten an vielen Standorten an neuen Projekten. Das Ziel, insbesondere in mittleren Städten neue Shoppingcenter zu entwickeln und zu bauen, werden wir nach wie vor intensiv verfolgen, weil das Marktpotenzial vorhanden ist. Wir werden uns auch wieder mit dem Segment Nahversorgungszentren befassen, denn nach wie vor ist der Bedarf vorhanden. Der Vorteil dieser kleineren Objekte ist der schnelle Umschlag, der bei diesen Projekten innerhalb von 1,5 – 2 Jahren erfolgen kann.

Unsere Wettbewerbsstärken

Wir sind in einem wettbewerbsintensiven Umfeld tätig. Es gibt derzeit jedoch kaum Mitbewerber vergleichbarer Größe, die im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auf unsere Art und Weise die Bereiche Marktforschung, Bauleitplanung, Bauträgerfunktion und Objektmanagement abdecken und aus einer Hand am deutschen Markt anbieten.

Zu unseren besonderen Wettbewerbsstärken zählt unser Management mit langjähriger Erfahrung und zahlreichen Erfolgen auf seinem Tätigkeitsgebiet. Mit unserem „Alles aus einer Hand“- Konzept schaffen wir Vertrauen vor Ort, da konkrete Ansprechpartner in Konfliktsituationen zur Verfügung stehen. Durch unsere bisherigen Erfolge haben wir mit Schlüsselkunden eine hohe Kundenbindung erreicht und strategische Partnerschaften abgeschlossen. Zudem besitzen wir ein großes Netzwerk von finanzkräftigen Magnetmietern. Mit unserer klaren Fokussierung auf Shoppingcenter in mittelgroßen Städten agieren wir in einem profitablen Nischenmarkt und setzen auf ein durchdachtes Konzept für die Standortakquise.

Langjährige Expertise

Durch die langjährige Tätigkeit unseres Managements im Bereich des Einzelhandels und der Projektentwicklung großer Einkaufszentren gilt die GWB als Spezialist für Einzelhandelsimmobilien. Bis heute haben wir mehr als 40 erfolgreiche Projekte realisiert. Unser Fachwissen, die langjährige Marktkenntnis und Erfahrung aus zahlreichen Projekten machen unsere Mitarbeiter zu Experten in ihrem jeweiligen Tätigkeitsbereich. Inzwischen können wir auch im Segment „Bau von Gesundheitszentren“ auf unsere Erfahrung verweisen.

„Alles aus einer Hand“

Seit Gründung verfolgt die GWB den Ansatz, sämtliche Leistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung und dem Verkauf von Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien aus einer Hand zu liefern. Wir sind in der Lage, ein Gewerbeimmobilienobjekt von der empirischen Standortwahl, der Planung und Entwicklung über die Vermietung und den Verkauf bis zur anschließenden Verwaltung des fertiggestellten Objekts in Eigenregie abzuwickeln. Dieser umfassende Ansatz ermöglicht eine übergreifende, verzahnte Koordination aller Prozessschritte, verbunden mit kurzen Entscheidungswegen und -zeiten.

Spezialexpertise Standortanalyse

Eine qualifizierte Standortanalyse ist die Basis für eine erfolgreiche Projektentwicklung. Besonderes Merkmal der GWB ist unsere Spezialexpertise in diesem Bereich: Wir bauen unsere Einkaufs- und Fachmarktzentren dort, wo ein nachhaltiger, analytisch abgesicherter Bedarf besteht. Die empirische Standort- und Marktanalyse im Dialog mit Gemeinden und Städten bringt in Erfahrung, ob genügend Kaufkraft vorhanden ist, wie die Region versorgt ist, wie die Kommunen und Städte sich einbringen wollen und welche Betreiber interessiert sind. Erst wenn alle Parameter optimal erfüllt sind, sucht die GWB die passenden Grundstücke.

Attraktives Mieternetzwerk

Dank unserer langjährigen Tätigkeit besitzen wir ein umfassendes bundesweites Netzwerk von potenziellen Mietern und Kaufinteressenten für unsere Objekte. Im Bereich der Vermietung von Einzelhandelsobjekten bestehen gute Kontakte zu Handelskonzernen und Filialisten. Zudem vermarkten wir Handelsflächen nicht über Makler, sondern binden das Spezial-Know-how für die Vermietung von Handelsflächen in einer eigenen Abteilung. Besonderer Erfolgsfaktor der GWB ist unsere Erfahrung mit Mietern mit guter Bonität und Renommee. Dazu gehören Handelskonzerne und Filialisten wie Hennes & Mauritz, DM, Müller-Kaufhaus, ALDI, C&A, EDEKA, Bestseller, S.Oliver, Triumph, Das Depot, Kaiser's Tengelmann, REWE, RENO, Rossmann oder Deichmann.

Wir legen Wert auf die Qualität der Mieter und den Vermietungsstand. Denn hohe Verkaufserlöse aus Immobilien lassen sich vor allem dann erzielen, wenn Mieter langfristig unter Vertrag stehen.

Starke Partner

Unsere starke Marktposition macht uns zu einem geschätzten Partner: Wir verfügen über ein großes Netzwerk von finanzkräftigen Investoren und damit potenziellen Käufern für unsere Einzelhandels- und Fachmarktzentren sowie Gewerbeobjekte.

Hohes Entwicklungspotenzial für Einzelhandelsflächen

Aufgrund ihrer stabilen und gut prognostizierbaren Einnahmen bleiben Einzelhandelsimmobilien weiterhin sehr attraktiv.

Laut Jones Lang Lasalle (JLL) sind die Center die stärkste Kategorie aller handelsgenutzten Gewerbeimmobilien – weit vor Discountern und Fachmärkten. Handesimmobilien im Wert von insgesamt fast 7,5 Mrd. € haben 2010 die Besitzer gewechselt. Der Anteil der Shoppingcenter an dieser Summe lag bei 3,2 Mrd. €¹.

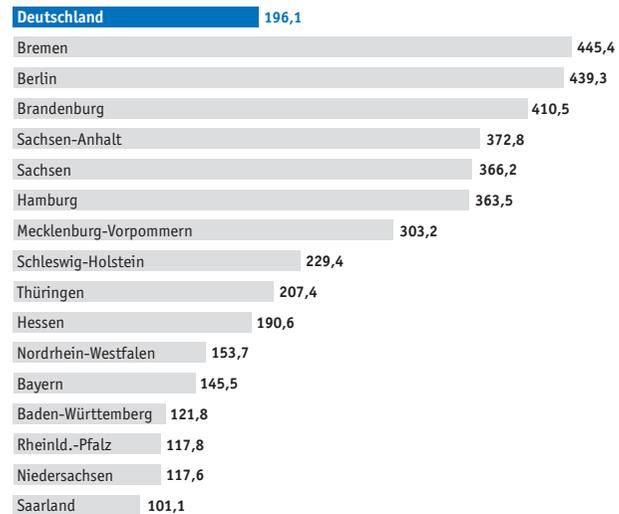
Der Flächenbedarf des Einzelhandels hat sich seit den 90er Jahren kontinuierlich erhöht und bedingte den Standortwechsel vieler Einkaufszentren hin zum Stadtrandgebiet. Insbesondere Buchhandlungen, Anbieter aus den Bereichen Sport und Unterhaltungselektronik, aber auch Parfümerien und Apotheken benötigen heute weit mehr als das Doppelte an Ausstellungsfläche.

Gleichzeitig besteht bei vielen älteren Einkaufszentren dringender Revitalisierungsbedarf: In der Modernisierung und Restrukturierung dieser Objekte sehen wir ein hohes Wertsteigerungspotenzial. Die sorgfältig aufeinander abgestimmte Mieterstruktur in unseren Einkaufs- und Fachmarktzentren erhöht die Attraktivität der Center und sorgt für eine geringe Fluktuationsrate sowie Synergiepotenziale. Unsere Mieter profitieren von einer lokalen Ballung des Marktangebots. Durch die Neuvermietung leerer Flächen von erworbenen Shoppingcentern steigern wir das Gewinnpotenzial.

¹ Die Welt, Seite IM 1 v. 5.3.11

Einkaufszentren: Fläche je 1.000 Einwohner

Gesamtfläche 13,7 Mio. m², Stand Januar 2011



Quelle: Institut für Gewerbezentren (IfG), Starnberg.

„Die Kaufkraft der Deutschen entwickelt sich seit Jahren stabil nach oben. Auch wenn hierzulande keine mehrstelligen Wachstumsraten zu erreichen sind, so wächst der durchschnittliche Wohlstand doch sehr konstant auf einem recht hohen Niveau. Die Herausforderung für die Wirtschaft besteht also mehr denn je darin, dieses Konsumpotenzial der bekanntermaßen sparsameren deutschen Verbraucher freizusetzen, indem ein interessantes und vielseitiges Angebot geschaffen wird.“²

Einzelhandelsunternehmen verhalten sich bei der Sicherung neuer Standorte häufig antizyklisch. Man expandiert und mietet Flächen an, obwohl der Umsatz in Deutschland stagniert und möglicherweise in einigen Branchen zurückgeht. Aufgrund der langfristigen Mietverträge blickt man in die Zukunft und betrachtet nicht nur die augenblickliche Phase.

Unser Marktpotenzial

² Simone Baecker-Neuchl, GfK GeoMarketing 01/2008.

Die Kaufkraft der Deutschen steigt 2011 um 499 €.

Nach Aussagen der GfK wird die Kaufkraft der Deutschen im Jahre 2011 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 499 € pro Kopf ansteigen. Die durchschnittliche Kaufkraft der Bundesbürger wird in 2011 somit 19.684 € betragen. Die Gründe hierfür liegen neben der schnellen Überwindung der Finanzkrise auch in höheren Lohnerwartungen für das Jahr 2011.¹

Im innereuropäischen Vergleich besteht für Deutschland weiterhin ein hohes Entwicklungspotential bei Shoppingcentern. Gemäß einer Studie von Cushman & Wakefield liegt Deutschland mit 196 m² Einzelhandelsfläche (Shoppingcenter) pro 1.000 Einwohner im unteren Bereich und deutlich unter dem EU-Durchschnitt, der rund 250 m² Einzelhandelsfläche pro 1.000 Einwohnern beträgt.²

Das EHI Retail Institute rechnet bis Ende 2010 mit einem weiteren Anstieg bei der Errichtung von Einkaufszentren in Deutschland. Differenziert nach Bundesländern ergeben sich erhebliche Flächenunterschiede: Die größte Einzelhandelsfläche pro Einwohner gibt es in Berlin, Brandenburg und Sachsen-Anhalt. Hohes Entwicklungspotenzial besteht insbesondere in den alten Bundesländern Rheinland-Pfalz, Niedersachsen, Baden-Württemberg und Bayern (Quelle: EHI, Retail Institute; Wegweiser Demo graphischer Wandel [WDW]). Die Abbildung rechts zeigt eine statistische Erfassung der jeweiligen Einzelhandelsflächen auf Länderebene.

Attraktive Pipeline

Für die zwei Säulen, auf denen die GWB aufgebaut ist – Projektentwicklung und Revitalisierung – gibt es ausreichend Marktvolumen. Neue Standorte befinden sich, wie bereits erwähnt, in der Entwicklung. Neben den Objekten Speyer, Völklingen, Bremerhaven und Wolfsburg arbeiten wir weiter an Projekten, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden können. Das Investitionsvolumen der vorstehend genannten Objekte beträgt rund 100 Mio. €.

¹ Pressemitteilung GfK GeoMarketing v. 09. März 2011

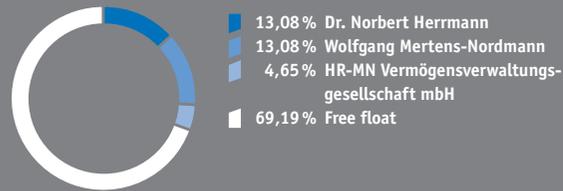
² siehe Tabelle auf Seite 18

Der größere Markt für die GWB ist der Erwerb von bestehenden Einzelhandelsobjekten, die revitalisiert werden müssen und deren Wert steigerungsfähig ist. Uns sind Objekte mit einem Volumen von ca. 300 Mio. € bekannt, die sich für dieses Segment eignen. Wie hoch das Volumen sein wird, das die GWB schultern kann, wird im Wesentlichen vom Eigenkapital abhängen, das zur Verfügung steht. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen zu diesem Thema auf Seite 18.

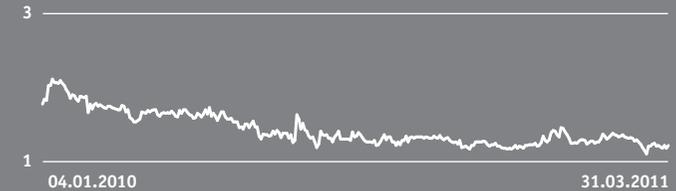
Geschäftsmodell der GWB Immobilien AG



Aktionärsstruktur April 2011 in % (auf Basis Grundkapital 7,875 Mio. €)



GWB-Aktienkursentwicklung in €



Aktie

Aktienstammdaten		2010	2009
Anzahl Aktien	in Tsd.	7.175	6.525
Höchstkurs	in €	2,18	2,55
Tiefstkurs	in €	1,20	1,22
Jahresendkurs	in €	1,29	1,89
Börsenwert (31.12.)	in Mio. €	9,3	12,3
Grundkapital (31.12.)	in Mio. €	7,2	6,5
Eigenkapital (31.12.)	in Mio. €	22,4	24,4

Im Jahre 2010 waren im Bereich der gewerblichen Immobilien, Finanzierungen sowohl für Käufer wie Verkäufer weiterhin nur schwer zu erhalten. Dies galt umso mehr für den Mittelstand. Entgegen vieler Veröffentlichungen hatte sich dieser Markt 2010 nach unserer Einschätzung noch nicht wieder normalisiert. Wir gehen in unserer Einschätzung auch davon aus, dass man in der Zukunft einen höheren Anteil an Eigenkapital aufbringen muss.

Die Aktie der GWB Immobilien AG eröffnete das Geschäftsjahr 2010 mit einem Kurs von 1,83 € und bewegte sich im Jahresverlauf im Bereich zwischen 2,18 € (Höchstkurs am 11.01.10) und 1,20 € (Tiefstkurs am 08.12.10). Der Schlusskurs des Jahres lag bei 1,29 € am 30.12.2010.

Im März 2010 beschloss der Vorstand der GWB Immobilien AG mit Zustimmung des Aufsichtsrates, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 650.000 € aus genehmigtem Kapital zu erhöhen. Unter Ausschluss des Bezugsrechtes wurden 650.000 Stückaktien zu einem Ausgabepreis von 1,55 je Aktie bei institutionellen Investoren platziert. Dem Unternehmen flossen hierdurch neue Mittel in Höhe von rund 1,0 Mio. € zu.

Im Jahresverlauf wurden die Objekte Wuppertal, Guben und Röbel veräußert. Zum 31.12.2010 betrug der Net Asset Value auf Basis des neuen Grundkapitals 3,09 €.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Corporate Governance ist die Grundlage der Entscheidungs- und Kontrollprozesse der GWB Immobilien AG: Vorstand und Aufsichtsrat identifizieren sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodex und fördern die verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes gerichtete Unternehmensführung und -kontrolle. Den Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex folgen wir mit wenigen Ausnahmen. Werte wie Nachhaltigkeit, Transparenz und Wertorientierung stehen für Vorstand und Aufsichtsrat im Vordergrund guter Unternehmensführung.

Vorstand und Aufsichtsrat verantworten gemeinsam den Corporate-Governance-Bericht der GWB Immobilien AG gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex. Er beschreibt die Grundsätze der Führungs- und Kontrollstruktur sowie die wesentlichen Rechte der Aktionäre der GWB Immobilien AG.

Führungs- und Kontrollstruktur

Gemäß dem deutschen Aktienrecht bildet das zweistufige System der Unternehmensführung und -kontrolle durch Vorstand und Aufsichtsrat bei der GWB Immobilien AG die Basis für eine verantwortungsvolle Corporate Governance.

Weiterhin besteht der Vorstand der GWB Immobilien AG aus drei Mitgliedern. Er handelt ausschließlich im Interesse der GWB Immobilien AG und ist der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts verpflichtet. Der Bericht an den Aufsichtsrat über die Unternehmensplanung und strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäftslage, einschließlich der Risikosituation, erfolgt regelmäßig, zeitnah und umfassend.

In der Unternehmensführung wird der Vorstand von den derzeit drei Mitgliedern des Aufsichtsrats beraten und kontrolliert. Der Aufsichtsrat stimmt über die Unternehmensstrategie und deren Umsetzung ab. Darüber hinaus erörtert er Quartalsberichte und prüft und billigt den Jahresabschluss der GWB Immobilien AG.

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats ist im Konzernlagebericht auf Seite 53 dargestellt.

Corporate-Governance-Bericht

Mitglieder des Aufsichtsrats**Dr. iur. Thomas Röh (Vors.)**

Herr Dr. iur. Thomas Röh studierte nach seiner Ausbildung zum Steuerfachangestellten Rechtswissenschaften an der Universität Hamburg. Nach dem zweiten Staatsexamen folgte 1995 die Promotion. Seit 1997 ist Herr Dr. Röh als Steuerberater und Rechtsanwalt tätig und Partner der Steuerberatungsgesellschaft Hügel, Röh & Hinrichs in Hamburg.

Herr Dr. Röh ist weiterhin Vorstandsvorsitzender der Stiftung Käte + Werner Staats, Hamburg, sowie Mitglied des Beirates für die Region Nord-Ost der Hamburger Sparkasse. Zudem ist Herr Dr. Röh Mitglied des Aufsichtsrats der Portalis AG Hamburg.

Bankkaufmann/Bankfachwirt Jürgen Mertens

Herr Jürgen Mertens absolvierte eine Ausbildung zum Bankkaufmann sowie ein Studium zum Bankfachwirt. Seine berufliche Laufbahn begann Herr Mertens bei der Kölner Bank von 1867 eG Volksbank im Jahre 1988 wo er in verschiedenen Funktionen mit Fokus auf das Bauträgergeschäft sowie Bauträger- und Investorenfinanzierung tätig war. In den Jahren 1998 bis 1999 leitete Herr Mertens den Bereich private Baufinanzierung, ab 1999 verantwortete er als Prokurist

den Bereich gewerbliche Immobilienfinanzierung. Im Jahre 2002 wechselte Herr Mertens zur SEB AG in Köln/Düsseldorf, wo er im Bereich Commercial Real Estate als Abteilungsleiter tätig war. Seit Beginn des Jahres 2007 leitet Herr Mertens den Geschäftsbereich Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der KBC Bank Deutschland AG.

Dipl. Ingenieur Michael Müller

Herr Michael Müller studierte Bauingenieurwesen/Konstruktiver Ingenieurbau an der Ruhruniversität Bochum. Nach Abschluss des Studiums begann Herr Müller seine berufliche Tätigkeit 1994 bei der Philipp Holzmann AG zunächst in Neu-Isenburg in dem Bereich der Projektentwicklung. Ab 1996 war Herr Müller an verschiedenen Standorten der Philipp Holzmann AG in verantwortlicher Position als ARGE-Bauleiter sowie als Projektleiter tätig. Zum Ende des Jahres 1999 übernahm Herr Müller die Position des Projektleiters SF-Bau bei der Günther Fischer Gesellschaft für Baubetreuung mbH Köln und ist hier seit dem Jahre 2001 als Geschäftsführer und seit dem Jahre 2003 bis heute als geschäftsführender Gesellschafter tätig.

Hauptversammlung

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung ist jeder Aktionär eingeladen. Es werden Beschlüsse zu Themen wie Entlastung des Vorstands und Aufsichtsrats sowie Wahl des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen und kapitalverändernde Maßnahmen gefasst. Die deutsche Gesetzgebung verlangt im Rahmen guter Corporate Governance bei allen kapitalverändernden Maßnahmen die Zustimmung der Aktionäre. Der Bericht über die Geschäftsentwicklung sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens an die Aktionäre erfolgt nach festem Finanzkalender viermal im Jahr. Zusätzlich veröffentlicht die GWB Immobilien AG Aktionärsbriefe mit wichtigen Informationen auf ihrer Internetseite (www.gwb-immobilien.de).

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte (Directors' Dealings)

Die GWB Immobilien AG meldet im Sinne des § 15 a Abs. 1 Satz 1 WpHG Geschäfte von Personen mit Führungsaufgaben. Zum Personenkreis gehören Mitglieder eines Leitungs-, Verwaltungs- oder Aufsichtsorgans sowie sonstige Personen, die regelmäßig Zugang zu Insiderinformationen haben. Die Geschäfte sind umgehend nach Kenntnisnahme auf der Internetseite einzusehen.

Ausgeführte meldepflichtige Wertpapiergeschäfte (Directors' Dealings) nach § 15 a WpHG

Name und Position	Art der Transaktion	Bezeichnung des Wertpapiers	ISIN	Datum, Ort	Stückzahl	Kurs/	Gesamt-
						Preis	volumen
						<i>in €</i>	<i>in €</i>
Jörg Utermark	Verkauf	Aktie	DE000A0JKHG0	04.03.2010, Xetra	5.000	1,70	8.500

Stimmrechtsveränderungen nach WpHG

Gemäß dem neuen Transparenzrichtlinien-Umsetzungsgesetz ist seit dem 20. Januar 2007 die Meldepflicht auf 3 % der Stimmrechte an einem börsennotierten Unternehmen gesunken. Darüber hinaus müssen Unternehmen ihre Pflichtmitteilungen europaweit zugänglich machen. Für die europaweite Verbreitung der Informationen nutzt die GWB Immobilien AG einen geeigneten Dienstleister.

Aktionäre

Die beiden Mitglieder des Vorstandes Dr. Norbert Herrmann und Wolfgang Mertens-Nordmann halten direkt 13,08 % (Dr. Norbert Herrmann) und 13,08 % (Wolfgang Mertens-Nordmann) der Aktien der GWB Immobilien AG. Darüber hinaus sind sie indirekt über die HR-MN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH am Unternehmen beteiligt. Diese Gesellschaft hält 4,65 % der Aktien und gehört den beiden Vorstandsmitgliedern zu je 50 %.

Der Streubesitz beläuft sich auf 69,19%.¹

¹ alle Angaben zu den Aktionären: Stand April 2011.

Risikomanagement

Elementare Aufgabe von guter Corporate Governance ist der verantwortungsbewusste und -volle Umgang mit Risiken. Die GWB Immobilien AG sorgt mit einem systematischen Risikomanagement für die frühzeitige Erkennung sowie die Minimierung von Risikopotenzialen. Dieses System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die jeweiligen Rahmenbedingungen angepasst. Das Risikomanagement wird detailliert im „Risikobericht“ auf Seite 46 vorgestellt.

Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat der GWB Immobilien AG haben im Juli 2010 die Entsprechenserklärung abgegeben. Demnach folgt das Unternehmen den Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ (Fassung vom 18. Juni 2009) weitgehend. Auch für das Geschäftsjahr 2011 hat sich die GWB Immobilien AG zur Einhaltung der Empfehlungen verpflichtet.

Die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex werden von der GWB Immobilien AG mit folgenden Ausnahmen umgesetzt:

> *3.8 Selbstbehalt D&O-Versicherung*

Die GWB Immobilien AG hat für ihren Aufsichtsrat eine D&O-Versicherung ohne Selbstbehalt abgeschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat vertreten die Auffassung, dass der Selbstbehalt einer D&O-Versicherung kein adäquates Mittel für das Erreichen der Ziele des Kodex ist. Selbstbehalte können durch die Mitglieder des Aufsichtsrats selbst versichert werden, so dass die eigentliche Funktion des Selbstbehaltes ins Leere läuft. Letztendlich führt ein derartiger Selbstbehalt durch die privat gezahlte Prämie nur zu einer geringfügigen Reduzierung der Vergütung des Aufsichtsrats.

> *5.1.2 Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder*

Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wurde nicht festgesetzt, da dem Unternehmen auch weiterhin die Expertise erfahrener Vorstandsmitglieder zur Verfügung stehen soll. Ein allein altersbedingter Ausschluss erscheint Vorstand und Aufsichtsrat nicht sinnvoll, da hierdurch eine optimale Besetzung des Vorstands verhindert werden könnte.

> *5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 Bildung von Ausschüssen, Einrichtung eines Prüfungsausschusses und Nominierungsausschusses*

Im Hinblick darauf, dass der Aufsichtsrat der GWB Immobilien AG satzungsgemäß aus lediglich drei Personen besteht, hat der Aufsichtsrat keine Ausschüsse, insbesondere keinen Prüfungsausschuss, gebildet. Die Aufgaben werden von allen drei Mitgliedern gemeinsam wahrgenommen.

> *5.4.1 Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder*

Eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wurde nicht festgesetzt, da dem Unternehmen auch weiterhin die Expertise erfahrener Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stehen soll. Ein allein altersbedingter Ausschluss erscheint Vorstand und Aufsichtsrat nicht sinnvoll, da hierdurch eine optimale Besetzung des Aufsichtsrats verhindert werden könnte.

> *5.4.6 Individualisierte Offenlegung der Aufsichtsratsvergütung*

Der Empfehlung des Kodex, die Aufsichtsratsbezüge individualisiert auszuweisen, folgen wir nicht. Unseres Erachtens stehen die damit verbundenen Eingriffe in die Privatsphäre in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen einer solchen Praxis.

> 5.4.6 *Erfolgsorientierte Vergütung des Aufsichtsrats*

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ausschließlich eine feste Vergütung. Eine erfolgsabhängige Vergütung ist nicht vorgesehen. Die Aufgabe des Aufsichtsrats liegt vornehmlich in der Kontrolle und Überwachung der Geschäftsführung. Vorstand und Aufsichtsrat sind nicht der Meinung, dass eine am Unternehmenserfolg ausgerichtete Vergütung diese Zielsetzung fördert.

> 7.1.2 *Rechnungslegung*

Der Konzernabschluss 2009 wurde abweichend von 7.1.2 nicht innerhalb von 90 Tagen nach Geschäftsjahresende öffentlich zugänglich gemacht. Ablauftechnische Gründe bei der Erstellung des Jahresabschlusses führten zu der Abweichung. Für den Jahresabschluss 2010 strebt die GWB wieder eine Veröffentlichung innerhalb von 90 Tagen nach Geschäftsjahresende an.

Abschlussprüfer

Die Hauptversammlung der GWB Immobilien AG hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GHP Revision GmbH zum Abschlussprüfer der GWB Immobilien AG gewählt. Geschäftliche, finanzielle, persönliche oder sonstige Beziehungen zwischen der Prüfungsgesellschaft und ihren Organen und Prüfungsleitern einerseits und der GWB Immobilien AG und ihren Organmitgliedern andererseits, die Zweifel an der Unabhängigkeit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft begründen könnten, haben zu keinem Zeitpunkt bestanden.

Auf der Basis der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung erteilt der Aufsichtsrat der GWB Immobilien AG dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag und trifft mit ihm die Honorarvereinbarung. Im Rahmen der Erteilung des Prüfungsauftrags vereinbart der Aufsichtsrat mit dem Abschlussprüfer auch die Berichtspflichten gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex.

Der Abschlussprüfer nimmt an den Beratungen des Aufsichtsrats über den Jahres- und Konzernabschluss teil und berichtet über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Beratung und Kontrolle der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat ist seiner Beratungs- und Kontrollfunktion im Geschäftsjahr 2010 umfassend nachgekommen. Er hat die ihm nach Gesetz und Satzung des Unternehmens übertragenen Aufgaben und Befugnisse zur Beratung und Überwachung des Vorstands uneingeschränkt wahrgenommen. Er wurde in schriftlicher und mündlicher Form regelmäßig, umfassend und zeitnah über alle wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragssituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements durch den Vorstand informiert. Die Berichte des Vorstands hat der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen behandelt und gemeinsam mit dem Vorstand diskutiert. Im Geschäftsjahr fanden vier Sitzungen statt. Über Projekte und Vorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat zwischen den Sitzungen informiert. Sofern erforderlich, wurden die Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst.

Die Umsetzung der Unternehmensstrategie war während des Berichtsjahres vorwiegend Gegenstand der Kommunikation zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Schwerpunkt war die Finanzplanung und Sicherstellung der Liquidität. Es wurden gemeinsam mit dem Vorstand unterschiedliche Wege diskutiert, mit dem Ziel, die Kapitalausstattung der Gesellschaft nachhaltig zu stärken.

Zu den weiteren Beratungsthemen gehörten

- > die Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie die Ertragslage der Gesellschaft
- > die Liquidität des Unternehmens
- > die Unternehmensplanung einschließlich Investitions- und Personalplanung
- > die strategische Ausrichtung der Gesellschaft
- > die Weiterentwicklung der Risikofrüherkennungssysteme

Veränderungen im Aufsichtsrat

Keine

Ausschüsse

In Hinblick darauf, dass unser Aufsichtsrat satzungsgemäß aus drei Personen besteht, hat der Aufsichtsrat keine Ausschüsse, insbesondere keinen Prüfungsausschuss, gebildet. Die Aufgaben werden von allen drei Mitgliedern gemeinsam wahrgenommen.

Report des Aufsichtsrats

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Der Aufsichtsrat hat sich der weiteren Umsetzung der Maßnahmen des Deutschen Corporate Governance Kodex gewidmet. Vorstand und Aufsichtsrat haben im Juli 2010 eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben und den Aktionären auf der Website der Gesellschaft unter www.gwb-immobilien.de dauerhaft zugänglich gemacht.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung der GWB Immobilien AG

Der Vorstand hat den Jahres- und Konzernabschluss der GWB Immobilien AG und die jeweiligen Lageberichte aufgestellt und von der GHP Revision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, unter Einbeziehung der Buchführung prüfen lassen. Beides wurde mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzernabschluss wurde unter Ausnutzung des in § 292 a HGB enthaltenen Wahlrechts nach Maßgabe der IFRS aufgestellt.

Der Aufsichtsrat hat in Kenntnis dieser Prüfungsberichte den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. An seinen Beratungen am 18. Mai 2011 haben die Abschlussprüfer der Gesellschaft teilgenommen und

über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet. Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Prüfung der Abschlussprüfer angeschlossen und als abschließendes Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat billigte in seiner Sitzung am 18. Mai 2011 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Schlusswort

Der Aufsichtsrat dankt Kunden und Aktionären für das der GWB Immobilien AG entgegengebrachte Vertrauen. Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt er für die Treue zum Unternehmen und für den kenntnisreichen und engagierten Einsatz.

Siek/Hamburg, den 18. Mai 2011



Dr. Thomas Röh

Detailindex Finanzteil

Konzernlagebericht

- 38 Rahmenbedingungen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung in 2010
- 39 Die GWB Immobilien AG
- 44 Aussagen zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Entwicklung
- 47 Risikobericht
- 49 Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems hinsichtlich des Rechnungslegungsprozesses
- 50 Ausblick zum Geschäft und zu den Rahmenbedingungen
- 52 Angaben gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB und § 315 Abs. 4 HGB
- 54 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Konzerngeschäftsjahres 2010 (§ 315 Abs. 2 Nr. 1 HGB)
- 55 Bilanzeit

56 Konzernabschluss

- 56 Konzernbilanz
- 58 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 59 Konzerngesamteinkommensrechnung
- 60 Konzernkapitalflussrechnung
- 62 Konzern-Segmentberichterstattung
- 64 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

65 Konzernanhang

- 65 Bilanzierungsgrundsätze und -methoden
- 77 Erläuterungen zur Bilanz
- 92 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 96 Sonstige Angaben

100 Bestätigungsvermerk



2010 war erneut kein leichtes Jahr für die GWB. Dennoch haben sich die Umsatzerlöse des Konzerns aufgrund des Verkaufs eines Objekts aus dem Portfolio gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht und auch das operative Ergebnis hat sich auf 0,7 Mio. € verbessert. Zur Sicherung der Liquidität der GWB haben wir im März 2010 eine Kapitalerhöhung durchgeführt, aus der dem Unternehmen Bruttoemissionserlöse in Höhe von rund 1 Mio. € zuflossen. Bitte lesen Sie mehr im nachfolgenden Finanzteil.

Konzernlagebericht

1. Rahmenbedingungen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung in 2010

Nach Ansicht des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi)^{1,2} wird das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2010 um etwa 3,6 % gegenüber dem Vorjahr steigen. Im Jahr 2009 betrug dieser Wert noch -4,7 %. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit deutlich schneller erholt als erwartet und den Weg aus der Krise gefunden. Für das laufende Jahr wird mit einer weiteren, wenn auch etwas weniger starken Expansion der gesamtwirtschaftlichen Leistung gerechnet. Hervorzuheben ist, dass eine Verlagerung der für das Wachstum maßgeblichen Impulse stattgefunden hat.

Rund zwei Drittel des Wachstums waren im Jahr 2010 bereits der Binnen- nachfrage zuzuordnen. Die außenwirtschaftlichen Impulse, die zum Ausgang des Jahres 2009 die treibende Kraft zur Erholung der deutschen Wirtschaft gewesen waren, haben damit ihre alleinige Bedeutung als Wachstumstreiber verloren. Das BMWi erwartet, dass das gesamtwirtschaftliche Wachstum in Deutschland durch eine weitere Stärkung der Binnenkräfte im laufenden Jahr noch ausgewogener sein wird.

Positive Tendenzen zeigen sich auch weiterhin in den Bereichen des Arbeitsmarktes, des Konsums und der Investitionstätigkeit der Unternehmen. Nachdem im Jahr 2010 bei vielen Unternehmen wieder weitgehend normale Kapazitätsauslastungen festzustellen waren, rücken nun wieder Investitionen aus Wachstumsüberlegungen in das Blickfeld.

Der in den Jahren 2009 und 2010 ohnehin robuste Arbeitsmarkt hat sich weiter stabilisiert und stützt eine weitere Zunahme der privaten Konsumausgaben. Diese dürften sich nach Meinung des BMWi auch im Jahr 2011 fortsetzen. Im März 2011 erzielte die Verbraucherstimmung den höchsten Wert seit drei Jahren.

¹ Pressemitteilung des BMWi vom 17.03.2011

² Monatsbericht 04-2011 des BMWi

Entwicklungen im Immobilienmarkt

Nach dem Einbruch des Transaktionsvolumens auf dem bundesdeutschen Gewerbeimmobilienmarkt um nahezu 50 % im Jahr 2009 konnte diese Entwicklung im Jahr 2010 fast vollständig rückgängig gemacht werden. Mit rund 19,3 Mrd. € verdoppelte sich das Transaktionsvolumen nahezu gegenüber dem Vorjahr³. Hierbei wurde zudem das 4. Quartal als stärkster Dreimonats-Zeitraum seit dem ersten Quartal 2008 ausgewiesen.

Neben dem hohen wertmäßigen Anstieg der Transaktionen, deuten zudem weitere Parameter auf eine fortlaufende Erholung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes. So sind gegenüber dem Vorjahr Steigerungen bei den einzelnen Transaktionsgrößen sowie eine deutliche Zunahme des Anteils der ausländischen Investoren am deutschen Markt zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Transaktionsgröße stieg von 16 Mio. € auf 31 Mio. €, der Anteil der Transaktionen über 100 Mio. € lag im Jahr 2010 bei rund 40%. Der Anteil der ausländischen Investoren erhöhte sich von knapp 14 % im Jahr 2009 auf rund 36 % im Jahr 2010.

Von den 19,3 Mrd. € Transaktionsvolumen entfielen rund 7,7 Mrd. €, entsprechend 40 %, auf Büroimmobilien. 7,5 Mrd. € wurden in Einzelhandelsimmobilien investiert. Dies entspricht einem Anteil von 39 %.

Seit der Finanz- und Immobilienkrise in den Jahren 2008 und 2009 ist ein mehrstufiger Trend der Entwicklung zu verzeichnen. Am Anfang dieser Entwicklung stand zunächst die langsame Wiederaufnahme von Investitionen in Immobilien nach dem starken Einbruch. Kennzeichen des Marktes waren eine geringe Komplexität der Transaktionen, geringe Größe der Transaktionsobjekte sowie ein sehr stark vorherrschender Sicherheitsgedanke der Investoren. Es wurde vornehmlich nur in Einzelobjekte investiert, die sowohl in Prime-Lagen angesiedelt sein mussten sowie über gesicherte Renditen verfügten. Investoren waren hierbei zum überwiegenden Teil eigenkapitalstarke Marktteilnehmer.

³ Jones Lang Lassalle: Presseinformation vom 07.01.2011

Mit fortlaufender Erholung der Märkte und der Konjunktur lässt sich feststellen, dass sich Transaktionsgrößen wieder erhöhen und die Portfoliostrukturen und das Käuferspektrum vielfältiger werden. Dennoch ist weiterhin die geringe Risikobereitschaft der Investoren der Faktor, der ein höheres Transaktionsvolumen verhindert.³

Nach Aussage von Ernst & Young ist damit zu rechnen, dass in den kommenden Jahren knapp 200 der bestehenden 400 Einkaufszentren revitalisiert werden müssen.⁴ Mit zunehmender Risikobereitschaft der Investoren wird sich das Interesse des Marktes auch wieder auf Investments richten, in denen die Objektentwicklung oder die Revitalisierung im Vordergrund stehen. Hier ist auch aus unserer Sicht ein starkes Wachstum zu erwarten.

2. Die GWB Immobilien AG

Die Geschäftstätigkeit und der Markt der GWB

Die GWB Immobilien AG (im Folgenden „GWB“) ist bereits seit 1992 im Markt für gewerblich genutzte Immobilien tätig und war dies auch unverändert im Jahr 2010. Der Markt für gewerbliche Immobilien umfasst dabei insbesondere den Markt für Einzelhandelsflächen.

Seit ihrer Gründung befasst sich die GWB mit der Planung, Entwicklung, Vermietung, Verwaltung, dem Bau und Verkauf von Einkaufszentren, SB Warenhäusern, Fachmarktzentren, Büro- und Geschäftshäusern und Verbrauchermärkten. Der Schwerpunkt der Tätigkeit der GWB liegt dabei im Bereich der Einzelhandelsimmobilien und dies vornehmlich in mittelgroßen Städten. Dabei kann die GWB auf die Erfahrung aus über 40 erfolgreich realisierten Projekten zurückgreifen.

Das Geschäftsfeld wurde in den vergangenen zwei Jahren erweitert. Die GWB entwickelt und baut inzwischen auch Gesundheitszentren und Rehasentren, die sich weitgehend auf dem Gelände von Kliniken befinden.

Die Folgen der Finanzkrise haben auch noch im Geschäftsjahr 2010 ihre Spuren hinterlassen, so dass die GWB auch im Geschäftsjahr 2010 einen Konzernjahresfehlbetrag erwirtschaftet hat.

Strategie und Geschäftsmodell der GWB

In den Jahren 2004 bis Mitte 2007 hatte sich auf dem Markt für gewerbliche Immobilien eine Entwicklung vollzogen, die von einem zunehmenden Interesse ausländischer Investoren an deutschen Gewerbeimmobilien gekennzeichnet war. Die GWB hatte diesen ‚Wandel im Handel‘ bereits in den Jahren 2004 und 2005 erkannt und die Unternehmensziele und die -strategie hieran angepasst. Vielfältige Kontakte zu ausländischen Investoren wurden in diesen Zeiträumen aufgebaut. Im Zuge der Kapitalmarktkrise hatte sich der Markt grundlegend verändert. Der Kreis potentieller Investoren wurde nun von deutschen Interessenten bestimmt. Englische Investoren waren in diesem Zeitraum quasi vom Markt verschwunden.

Die knappe Liquidität der Marktteilnehmer sowohl auf Käufer- wie auch Verkäuferseite hatte in den Jahren 2009 und 2010 bestimmenden Einfluss auf den Markt. Transaktionen, in denen große Immobilienpakete verkauft und gekauft wurden und die in den Jahren 2004 bis 2008 zunehmend einen Großteil des Handelsvolumens bestimmten, gingen in ihrer anteilmäßigen Bedeutung deutlich zurück. Teilnehmer am Markt auf der Käuferseite waren Investoren mit guter bis sehr guter Eigenkapitalausstattung oder große Fondsgesellschaften. Insbesondere die Investoren, die kleinere Volumen (bis 10 Mio. €) suchten und kauften, waren weniger geworden. Der Grund hierfür war unserer Einschätzung nach darin zu sehen, dass diese Investoren ihre bisherige Finanzierungspraxis bei den Banken nicht mehr durchsetzen konnten.

³ Jones Lang Lassalle: Presseinformation vom 07.01.2011

⁴ „Abwärtsspirale versus Upgrade“ in Ernst & Young Real Estate Trends, Ausgabe 44, April 2011

Kernpunkt der GWB-Strategie ist die Konzentration auf die Errichtung von Einkaufszentren in mittelgroßen Städten. Durch die Wahl des richtigen Standortes in Verbindung mit einer bonitätsstarken, dem örtlichen Bedarf angepassten Mieterstruktur sowie ein Geschäftsmodell, das durch eine komplette Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette gekennzeichnet ist, agieren wir in diesem Bereich erfolgreich.

Von jeher hat die GWB im Segment Bau von Einzelhandelszentren den Fokus auch auf den Bereich der discountierenden Betriebe gelegt. Auch in Zukunft werden wir dieses Segment weiter verfolgen und uns auch kleineren Einheiten wieder zuwenden. Neues Verbraucherverhalten, längere Ladenöffnungszeiten, neues Handeln von großen Filialisten hat die Folge, dass sich vorhandene Strukturen immer wieder ändern und anpassen müssen. Das bedeutet für die GWB: Je größer sich Veränderungen zeigen, je größer ist auch das Potenzial für neue Geschäftsfelder.

Die Wahl des richtigen Standortes und die Sicherstellung einer bonitätsstarken, dem örtlichen Bedarf angepassten Mieterstruktur innerhalb langfristiger Verträge sind die Kernfaktoren für den wirtschaftlichen Erfolg sowohl für die Erzielung hoher Renditen bei im Portfolio gehaltenen Bestandsobjekten als auch für den Erfolg bei der Veräußerung von Objekten. Die GWB verfügt hierbei über eine außerordentlich große Erfahrung im Bereich der Vermietung und besitzt langfristige, gewachsene Kontakte zu allen großen „Ankermietern“ in Deutschland. Des Weiteren ist sie in der Lage, über die Erstellung von umfangreichen und genauen Standortanalysen durch die GWB MAFO schon im Vorfeld die Erfolgsaussichten eines Standortes detailliert zu beurteilen.

Die GWB konzentriert sich auf mittlere Städte, die durch die landesplanerischen Zielsetzungen immer mehr zu Schlafstädten degradiert wurden und es auch heute noch werden. Diese Städte entdecken ihr Selbstbewusstsein und werden auch von den Bürgern dazu gedrängt, eigene Strukturen insbesondere im Handel aufzubauen. Hinzu kommt, dass sich die GWB in diesem Bereich schwerpunktmäßig um Industrie- und Gewerbebrachen gekümmert hat und auf diesen Grundstücken neue Entwicklungen schuf.

Nachdem die GWB im Bereich der Gesundheits-Immobilien erfolgreich Objekte umgesetzt hat, wurde dieses Segment aktiv ausgebaut. In der Zukunft wird das eine weitere Säule der GWB werden.

Revitalisierung

Diesen Begriff haben wir in den vergangenen Jahren im Bereich der Einzelhandelsimmobilien mit geprägt. Wir suchen gezielt nach Einzelhandelsobjekten, die von der Zeit überholt wurden, jedoch eine gute Standortqualität haben. Ist die Funktionalität an heutige Ansprüche anpassbar, ist das Marktvolumen ausreichend vorhanden und ist der Standort gut; dann ist das ein Objekt für das Revitalisierungsprogramm der GWB. Um sich in diesem Segment erfolgreich zu bewegen, benötigt ein Unternehmen die Bereiche Marktforschung, eine eigene Vermietungsabteilung, den Baubereich und Objektmanagement. Die GWB deckt alle Bereiche ab und ist daher in der Lage, eine schnelle Einschätzung und Bewertung eines Standortes zu erarbeiten und eine schnelle Entscheidung zu treffen. Wir sehen in diesem Bereich ein erhebliches Potenzial für die kommenden Jahre.

Vorgehensweise der GWB

Die GWB entwickelt nur dort Projekte, wo ein analytisch abgesicherter Bedarf besteht. Der Weg der GWB ist nicht, Projekte gegen alle Widerstände zu errichten, sondern dort zu investieren, wo Bedarfslücken im Einvernehmen mit allen Beteiligten geschlossen werden können. Diese Vorgehensweise ebnet den Weg für alle weiteren Schritte im besonderen Maße. Dabei kommt der GWB MAFO eine besondere Bedeutung zu.

Der erfolgreiche Verkauf von Handels- und Gewerbeobjekten hängt entscheidend vom Vermietungsstand und der Qualität (Bonität) der Mieter ab. Das GWB-Geschäftsmodell sieht vor, mit der Bauphase in einem Projekt erst ab einem Vermietungsstand von mindestens 60 - 70 % zu beginnen. Somit richtet die GWB besondere Sorgfalt auf die Qualität der vorgeschalteten Standortanalyse und die Vermietung des Objektes durch langjährig erfahrene Mitarbeiter, die sich ausschließlich mit diesen Tätigkeiten befassen.

Die Durchführung der Bauvorhaben erfolgt gemeinsam mit ausgewählten Architekturbüros, die eigentliche Bautätigkeit wird dabei jeweils an einen Generalunternehmer vergeben. Hierbei werden die Bauleistungen und Erfüllung der Generalunternehmerpflichten durch Bauingenieure und Mitarbeiter der GWB während des gesamten Projektes begleitet und überwacht.

Häufig haben Städte und Gemeinden Einzelhandelsgutachten vorliegen, die dann von der GWB MAFO ausgewertet werden. Trifft das nicht zu, werden die Standortanalysen durch die GWB MAFO Kommanditgesellschaft für Markt- und Standortanalysen mbH & Co. erstellt. Die GWB MAFO ist inzwischen auch extern als anerkanntes Marktforschungsunternehmen für Einzelhandelsanalysen bekannt.

Neben der GWB MAFO gehören ebenso die GWB PLAN Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH sowie die GWB OBJEKT Gesellschaft für Objektmanagement mbH zum Unternehmensverbund.

Damit ist die GWB in der Lage, ein Projekt über die gesamte Wertschöpfungskette von der empirischen Standortwahl bis hin zur Verwaltung der fertiggestellten Objekte in Eigenregie abzuwickeln.

„Alles aus einer Hand“ ist der Weg, den die GWB seit ihrer Gründung verfolgt und bis heute konsequent weiterentwickelt hat.

Neben den bedeutenden wirtschaftlichen Vorteilen entwickeln sich hierbei auch erhebliche Synergien hinsichtlich der fachlichen Kompetenz. Die GWB verfügt über einen umfangreichen und jahrzehntelang gewachsenen Erfahrungshintergrund, der sämtliche Bereiche bei der Erstellung und für Umbauten von gewerblichen Bauvorhaben abdeckt.

Diese Kompetenz wird ebenso extern zur Verfügung gestellt. Die GWB MAFO, GWB OBJEKT und GWB PLAN erbringen nicht nur Leistungen innerhalb der Unternehmensgruppe, sondern treten auch eigenständig und gewinnverantwortlich als externe Dienstleister auf.

Der Verkauf der Objekte erfolgt in der Regel an Beteiligungsunternehmen, Fonds, Vermögensverwalter und Privatpersonen.

Die Verkaufserlöse werden hierbei zum einen zur Rückführung bestehender Bankverbindlichkeiten, zum anderen zur Finanzierung des Unternehmens und neuer Projekte verwendet.

Organisation

Der GWB-Unternehmensverbund

GWB Immobilien AG		
100 %	100 %	100 %
 <p>Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH</p>	 <p>Kommandit-Gesellschaft für Markt und Standort- analysen mbH & Co.</p>	 <p>Gesellschaft für Objektmanagement mbH</p>

Die GWB-Geschäftsbereiche

GWB MAFO Kommanditgesellschaft für Markt- und Standortanalysen mbH & Co.

Diese Gesellschaft wurde im Jahre 2002 gegründet. Ihre Aufgaben sind die systematische Suche und die Analyse von Standorten. Anhand vielfältiger Prüfungskriterien wie Einwohnerzahl am Standort bzw. Einzugsgebiet, Einkaufsverhalten, Kaufkraft, Lage und infrastrukturelle Gegebenheiten sowie Konkurrenzsituation werden einzelne Standorte und mögliche Grundstücke bewertet und analysiert.

Die GWB MAFO übernimmt aufgrund ihrer Kenntnisse des Marktes und durch den Einsatz der vorhandenen Datenbanken weiter eine beratende Aufgabe für den Bereich Vermietung. Die Suche nach neuen Handelsunternehmen, die Aufbereitung von Kriterien dieser Unternehmen und die Ermittlung der Zielsetzung dieser Handelsunternehmen ist eine wesentliche Aufgabe der GWB MAFO geworden.

GWB PLAN Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH

Jede Umsetzung eines größeren Bauvorhabens erfordert eine begleitende Bauleitplanung. Die GWB PLAN erstellt hierbei den gesamten Planungsrahmen und übernimmt alle Bauplanungsangelegenheiten für die GWB-Objekte; Auftraggeber sind hier oftmals die Kommunen.

Das Aufgabenfeld wurde im Jahre 2008 dahingehend geändert, dass die Tätigkeit für Dritte reduziert wurde und die GWB PLAN aufgrund ihrer fachlichen und personellen Besetzung zusätzliche Aufgaben im Bereich der Objektplanung übernommen hat. Insbesondere bei Wettbewerben stellen wir dadurch sicher, dass unsere Konzepte nicht vorzeitig nach außen dringen. Auch der Bereich Innengestaltung und Architektur hat einen größeren Anteil erhalten.

GWB OBJEKT Gesellschaft für Objektmanagement mbH

Seit dem 01.01.2004 wird die Verwaltung der Bestandsobjekte der GWB sowie der Objekte, die verkauft werden sollen oder bereits verkauft wurden, von der GWB OBJEKT durchgeführt. Die Tätigkeiten der GWB OBJEKT umfassen dabei die technische Betreuung des Objekts, die Betreuung der Mieter durch eine Hausverwaltung, die Einziehung der Mieten sowie die Abrechnung der Nebenkosten. Derzeit verwaltet die GWB OBJEKT 16 Objekte.

Für die größeren Einzelhandelsobjekte (ab ca. 15.000 m² Mietfläche) stellt die GWB OBJEKT das Centermanagement zur Verfügung. Das gilt auch für Objekte, die für Dritte verwaltet werden.

Personelle Veränderungen von Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen

Im Jahr 2010 haben keine personellen Veränderungen von Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen stattgefunden.

Steuerungssystem der GWB Immobilien AG

Die Geschäftspolitik der GWB ist an bestimmten Parametern ausgerichtet, die für die Entscheidungsfindung als Eckwerte feststehen:

1. Grundstücke für neue Projekte werden nur gekauft, wenn in den Kaufverträgen ein Rücktrittsrecht für die GWB vorgesehen ist, das jederzeit bis zur Erlangung des Baurechts ausgeübt werden kann.
2. Bei jedem Einzelhandelsobjekt muss nachgewiesen sein, dass das vorhandene Marktpotenzial (Kaufkraft) vorhanden ist, um den Bau eines Objektes in der jeweiligen Region zuzulassen.
3. Bei der Realisierung von Objekten werden bestimmte Parameter als verbindlich festgelegt, die einzuhalten sind. Fachmarktzentren, Märkte und Nahversorgungszentren werden nur dann realisiert, wenn das Investment das 11,0-11,5-fache der Jahresnettomiete nicht übersteigt. Shoppingcenter in innerstädtischen Lagen werden nur dann verfolgt, wenn das Investment das 12,5-fache einer Jahresnettomiete nicht übersteigt. Gesundheitszentren werden nur dann realisiert, wenn das Investment das 11,8-fache einer Jahresnettomiete nicht übersteigt.
4. Die Bruttorendite (Verhältnis Miete/Investment) sollte 8,5% nicht unterschreiten.
5. Bei bestehenden Einkaufszentren, die erworben werden, sollte die Bruttorendite 8,0% nicht unterschreiten.

6. Es werden keine Objekte errichtet oder erworben, die einen Anteil an Wohnungen haben oder erfordern.

7. Objekte werden nur in Deutschland gebaut oder erworben.

Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand der GWB zeichnet sich durch eine langjährige Berufserfahrung in den jeweils tätigen Bereichen aus. Im Jahre 2010 beschäftigte die GWB Immobilien AG inklusive der GWB OBJEKT 32 fest angestellte Mitarbeiter (Vorjahr 34). Von diesen 32 Mitarbeitern sind für das Center Management in den Objekten Lübeck, Bamberg und Nauen 12 Personen angestellt (Vorjahr 12). Diese Kosten belasten die GWB Immobilien AG nur bedingt, da sie im Rahmen der Nebenkosten weitgehend an die Mieter weiterberechnet werden.

Die Fluktuationsrate ist seit Beginn der Gründung der Gesellschaft gering. Aus- und Fortbildungen werden mit dem jeweiligen Arbeitnehmer separat besprochen und je nach Einsatzfähigkeit des Betriebes entsprechend unterstützt. Berufe werden zurzeit keine ausgebildet. Es besteht kein Betriebsrat.

In der nachstehenden Übersicht kann nachvollzogen werden, welche Organisationsstruktur in der GWB entstanden ist und welche qualitative Besetzung der Fachbereiche umgesetzt wurde. Mit diesem Team ist die GWB in der Lage, das Unternehmen qualifiziert zu steuern.

Organisationsstruktur

Dr. rer. oec. Norbert Herrmann Vorstandsvorsitzender (CEO)	Dipl.-Ing. Wolfgang Mertens-Nordmann Stellv. Vorstandsvors. (CTO)	Betriebswirt (WAH) Jörg Utermark Vorstand (COO)
Controlling, Investor Relations Dipl.-Kfm. S. Westphal Buchhaltung/ Rechnungswesen Bilanzbuchhalterin (DIHT) G. Schlögl Organisation, Risiko- management, Ankauf/ Verkauf Immobilien Rechtsanwalt H. Schröder-Breiholdt Stadt- und Bauleitplanung Architektur Architektin I. Fernandes Marktforschung Dipl.-Immobilienökonom M. Reißmann	Bauabwicklung Dipl.-Ing. H. Grefrath Objektmanagement Immobilienkauffrau M. Eggers Bautechnik H. Dittloff E. Olthoff Projektentwicklung Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. V. Kruch	Standortentwicklung und Vermietung Qualitätsmanagement Immobilienkauffrau P. Balewski Akquisition/ Standortsicherung Regionalbüros: Nord, Mitte, Süd, Südwest Regionalbüros sind durch freie Mitarbeiter besetzt.

3. Aussagen zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Entwicklung

Das Jahr 2010 hat nicht die Ergebnisse gebracht, die wir uns vorgenommen hatten. Bedingt durch die Entscheidungen aus dem Herbst 2009 (Rückzug der HSH Real Estate aus dem Joint Venture) und die nicht erfolgte Prolongation des Darlehens für das Objekt Speyer haben Spuren hinterlassen. Das Entfallen von erforderlichen neuen Mitteln für die weitere Entwicklung und die Suche nach einer Neufinanzierung des großen Projektes Speyer haben die ersten Monate des Jahres entscheidend geprägt. Im ersten Halbjahr 2010 konnten wir noch keine Rückkehr zur Normalität im geschäftlichen Umfeld erkennen. Ein Umdenken war erforderlich, und wir haben im Rahmen unserer Möglichkeiten reagiert. Kosten wurden weiter reduziert, soweit es vertretbar war, und wir haben bereits im Laufe des Jahres begonnen, wieder die Projektentwicklung in den Vordergrund zu stellen mit dem Ziel, diese Projekte zügig zu verkaufen. Weitere Ausführungen zu der erweiterten Ausrichtung findet man unter Ziffer 6 (Ausblick zum Geschäft und zu den Rahmenbedingungen).

So ist es uns gelungen, die Projektgesellschaft, die das Projekt Bremerhaven (Reha-Zentrum) umsetzen wird, im Jahr 2010 zu veräußern. Auch die kleineren Objekte Guben und Röbel wurden im Jahr 2010 verkauft. Die Erlöse reichten jedoch nicht aus, um die Ertragslage der GWB zu stabilisieren und die Liquidität der Gesellschaft zu sichern, so dass wir zusätzlich durch Kapitalerhöhung und Aufnahme von Darlehen, die wir von Aktionären und Mitgliedern des Vorstandes erhalten haben, die Liquidität stärken konnten. Die erwähnte Kapitalerhöhung wurde im März 2010 durchgeführt.

Die GWB hat eine vom Vorstand der GWB Immobilien AG am 02.03.2010 beschlossene Kapitalerhöhung mit Zustimmung des Aufsichtsrats durchgeführt, die vollständig gezeichnet wurde. Hierdurch erhöhte sich das Grundkapital der

GWB Immobilien AG von 6.525.000 Euro auf 7.175.000 Euro. Die neuen Aktien wurden zu einem Preis von 1,55 Euro je Aktie begeben. Aus dieser Kapitalerhöhung floss dem Unternehmen ein Bruttoemissionserlös in Höhe von insgesamt 1.007.500 € zu.

Im Januar 2011 hat die GWB eine weitere vom Vorstand der GWB Immobilien AG am 25.01.2011 beschlossene Kapitalerhöhung mit Zustimmung des Aufsichtsrats durchgeführt, die vollständig gezeichnet wurde. Hierdurch erhöhte sich das Grundkapital der GWB Immobilien AG von 7.175.000 € auf 7.875.000 €. Die neuen Aktien wurden zu einem Preis von 1,25 € je Aktie begeben. Aus dieser Kapitalerhöhung floss dem Unternehmen ein Bruttoemissionserlös in Höhe von insgesamt 875.000 € zu.

Weitere Informationen finden sich auch auf der Homepage der Gesellschaft unter www.gwb-immobilien.de im Bereich Investor Relations.

Ertragslage

Das Jahresergebnis 2010 nach Steuern und vor Anteilen Dritter beträgt –2.926 T€ (Vorjahr: –8.932 T€). Das Ergebnis je Aktie (unverwässert) liegt bei –0,42 €. Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt –0,35 €. Das EBIT hat sich im Vorjahresvergleich von –7.194 T€ auf 743 T€ verbessert.

Die Umsatzerlöse des Konzerns beliefen sich auf 21.319 T€ und haben sich damit gegenüber der Vorjahresperiode um 939 T€ erhöht. Ursächlich für diese Steigerung war der Verkauf des Objektes Wuppertal, der zu einem Erlös von 12.350 T€ geführt hat. Die Mieteinnahmen sind mit rund 7,6 Mio. € (Vorjahr: rund 8,9 Mio. €) in den Umsatzerlösen enthalten. Der Rückgang der Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf Objektverkäufe und Mieterwechsel in verschiedenen Objekten zurückzuführen.

Die Bestandsveränderungen der Vorräte haben sich aufgrund des Verkaufs des Objektes Wuppertal stark verringert und belaufen sich auf –11.042 T€. Neben dem Objektabgang, der mit –14.900 T€ in den Bestandsveränderungen enthalten ist, werden in dieser Position im Wesentlichen die Investitionen in die Objekte Speyer (3,7 Mio. €) und Völklingen (0,6 Mio. €) ausgewiesen. Zusätzlich werden diese Aufwendungen in der Position Materialaufwand ausgewiesen.

Die Materialaufwendungen beinhalten weiterhin die Aufwendungen für Instandhaltungen und Nebenkosten der verwalteten Objekte (insbesondere Lübeck, Nauen, Nürnberg und Spaldinghof). Insgesamt waren die Materialaufwendungen gegenüber dem Vorjahr deutlich rückläufig und betragen 6.671 T€ (Vorjahr: 13.759 T€).

Die Personalaufwendungen belaufen sich im Berichtszeitraum auf 2.161 T€. Sie haben sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 19,8% reduziert (Vorjahr: 2.693 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Geschäftsjahr 2010 um 222 T€ erhöht. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen damit 3.071 T€ (Vorjahr: 2.849 T€).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr von –5.049 T€ auf –4.245 T€ verbessert. Der durch die Objektverkäufe reduzierte Bestand des Immobilien-Portfolios und damit zusammenhängend abnehmende Finanzierungskosten sowie Zinsreduzierungen haben zu dieser Verbesserung geführt. Die Wertanpassung eines Zinssicherungsgeschäftes (Swap) hat das Finanzergebnis mit –88 T€ belastet. Aus dem Zinssicherungsgeschäft wird im Geschäftsjahr jedoch kein Liquiditätsabgang erfolgen.

Die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und des beizulegenden Zeitwertes der als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte hat das Ergebnis mit 1.291 T€ positiv beeinflusst.

Auch im Geschäftsjahr wurde ein Jahresfehlbetrag von 2.926 T€ (2009: 8.932 T€) erwirtschaftet, so dass zum Geschäftsjahresende ein Bilanzverlust ausgewiesen wird. Der eingeleitete Umstrukturierungsprozess soll die Wende zu positiven Ergebnissen einleiten. Sollte es der GWB im Geschäftsjahr 2011 nicht gelingen die Ertragslage deutlich zu verbessern, könnte der Fortbestand der Gesellschaft gefährdet sein.

Finanz- und Vermögenlage

Zum 31.12.2010 beträgt die Bilanzsumme der GWB Immobilien AG auf Konzernebene 123,7 Mio. € und hat sich damit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2009 um rund 14,7 Mio. € verringert.

In der Position Vorräte werden zum größten Teil die unfertigen Objekte Speyer und Völklingen sowie die fertigen Objekte Bad Sülze und Anklam ausgewiesen.

In der Position „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ werden die Objekte Clausthal-Zellerfeld, Reinbek, Tangstedt, Lübeck, Nauen, Nürnberg und Spaldinghof ausgewiesen.

Die kurzfristigen Schulden beinhalten die Verbindlichkeiten, die aus dem laufenden Geschäft, Instandhaltungskosten, Baukosten sowie aus der kurzfristigen Finanzierung der Objekte resultieren.

In den langfristigen finanziellen Schulden werden die Finanzierungen der Objekte entsprechend der vereinbarten Laufzeit von über einem Jahr ausgewiesen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte um rund 43,2 Mio. €. Diese Differenz resultiert größtenteils aus dem Umstand, dass für das Objekt Lübeck, das in den Finanzanlagen eingegliedert ist, Verhandlungen über die Prolongation des bestehenden Kreditvertrages laufen, so dass dieser Kredit in Höhe von rund 29,7 Mio. € noch in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen ist. Im ersten Quartal 2011 konnte mit einem Gläubiger eine Vereinbarung geschlossen werden, durch die sich die Verbindlichkeiten vermindern werden.

Insgesamt stehen den Vermögenswerten der Gesellschaft in Höhe von 123,7 Mio. € Schulden von 101,2 Mio. € gegenüber, so dass sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag auf 22,4 Mio. € beläuft. Es hat sich damit gegenüber dem 31.12.2009 um rund 2,0 Mio. € gemindert.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2010 18,1% (31.12.2009: 17,7%). Der Konzernabschluss weist einen Bilanzverlust von 1.765 T€ aus.

Die liquiden Mittel haben sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres um 1.496 T€ verringert und belaufen sich zum 31.12.2010 auf 322 T€.

Der Rückgang der liquiden Mittel ist auf den negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zurückzuführen. Bedingt durch die Tilgung von Krediten im Umfang von 20.164 T€ hat sich ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -18.053 T€ ergeben. Dagegen führte die laufende Geschäftstätigkeit zu einem positiven Cashflow von 12.011 T€.

Da die Sicherung der Liquidität von entscheidender Bedeutung für die Gesellschaft ist, wurden im Berichtsjahr liquiditätsschaffende Maßnahmen durchgeführt. Neben der Kapitalerhöhung, bei der das Gezeichnete Kapital von 6.525 T€ auf 7.175 T€ erhöht wurde, haben mehrere Objektverkäufe stattgefunden.

Aufgrund des erwirtschafteten Jahresfehlbetrags haben diese Maßnahmen nicht ausgereicht, um die Liquiditätssituation der Gesellschaft zu stabilisieren. Der Fortbestand der Gesellschaft ist davon abhängig, dass im Jahr 2011 kurzfristig zusätzliche Finanzierungsquellen gefunden und die Ertragssituation wesentlich verbessert werden kann.

4. Risikobericht

Risiko- und Chancenmanagement

Risiko- und Chancenmanagement ist ein integrativer Bestandteil der Planung und Umsetzung unserer Strategien. In den verschiedenen Prozessen unserer Geschäftsabwicklung sind Organisationsformen gefunden worden, die die Risiken, die sich in unserem Geschäftsfeld ergeben können, weitestgehend minimieren. Der Vorstand der GWB ist durch die Gliederung unserer Unternehmenssteuerung in alle risikorelevanten Entscheidungen unmittelbar eingebunden. Risiken und Chancen werden identifiziert, indem wir laufend Sachverhalte, Entwicklungen und Veränderungen betrachten, die von unseren Zielsetzungen abweichen. Seit dem 1. Januar 2007 werden die Ergebnisse des Risiko- und Chancenmanagements jeweils zum Ende eines Quartals dokumentiert und dem Aufsichtsrat berichtet.

Nachstehend werden die wesentlichen Einzelrisiken erläutert:

Abhängigkeit von gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Bau- und Immobilienbranche ist von den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. GWB ist auf die Projektierung von Gewerbeobjekten und dort insbesondere von Einzelhandelsobjekten spezialisiert. Insofern spielen auch die Kaufkraft und das Kaufverhalten der Endverbraucher eine erhebliche Rolle. Änderungen dieser Rahmenbedingungen und damit möglicherweise verbundene nachteilige gesamtwirtschaftliche Entwicklungen können zu einer Verringerung der Investitionen der Marktteilnehmer, einem Anstieg der Immobilienpreise und einem Absinken der Mieten für Einzelhandelsimmobilien führen.

Risiken aus dem Verkauf von Gewerbeimmobilien

GWB kauft, entwickelt und bebaut Grundstücke, um diese zu verkaufen. Die Gesellschaft ist folglich davon abhängig, Käufer für diese Objekte zu finden, die die von GWB verlangten Preise zu zahlen bereit sind. GWB übernimmt gegenüber den Käufern für zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietete Flächen Mietgarantien und bei kurz laufenden Mietverträgen eine Mietgarantie einschließlich der Anschlussvermietung, die zu einer Inanspruchnahme von GWB führen können.

Abhängigkeit von dem Vorhandensein geeigneter Immobilien und Objekte

Das Geschäftsmodell von GWB ist davon abhängig, dass GWB auch in Zukunft Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien sowie geeignete Grundstücke zur Projektentwicklung in wirtschaftlich attraktiven Regionen zu angemessenen Preisen erwerben kann. Sie ist darauf angewiesen, fortlaufend neue Standorte für Einzelhandels- und Gewerbeobjekte zu identifizieren und zu angemessenen Bedingungen zu erwerben.

Ausbleibende Vermarktung nicht vorvermieteter oder vorverkaufter Flächen und Objekte

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die nicht vorvermieteten oder vorverkauften Flächen während der Entwicklungsphase bzw. nach deren Abschluss nicht oder nicht zu angemessenen Preisen und Konditionen vermietet bzw. verkauft werden können.

Überschreitung der für Projekte geplanten Kosten

Bei der Erstellung entwickelter Objekte kann es zu Überschreitungen der ursprünglich geplanten Kosten kommen.

Allgemeine Risiken aus der Vermietung von Gewerbeflächen

Als Vermieter von Gewerbeflächen trägt GWB neben den allgemeinen Risiken der Insolvenz oder Zahlungsunwilligkeit eines Mieters nach Ablauf von Mietverträgen das Risiko, diese entweder mit den bestehenden Mietern zu verlängern oder neue Mieter zu finden.

Abhängigkeit von zukünftiger Finanzierung durch Fremd- und Eigenkapital

Die Gesellschaft finanziert ihre Geschäftstätigkeit in hohem Maß mit Fremdkapital. GWB ist daher davon abhängig, Fremdkapital zu günstigen Konditionen zu erhalten. Voraussetzung für die Finanzierung zukünftiger Projekte durch Fremdkapital ist ferner die ausreichende Ausstattung der Gesellschaft mit Eigenkapital, da Fremdkapitalgeber im Zusammenhang mit der Finanzierung von Projekten in fast allen Fällen jeweils auf einem Eigenanteil des Darlehensnehmers bestehen.

Abhängigkeit von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen

Die Gesellschaft ist vor Beginn der entsprechenden Baumaßnahmen darauf angewiesen, dass die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen, durch die entsprechenden Behörden erteilt werden. Andernfalls kann das Projekt möglicherweise nicht realisiert werden, so dass bereits getätigte Aufwendungen verloren wären.

Änderung der Bewertungssätze bei negativer Entwicklung des Immobilienmarktes

Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die von der Gesellschaft vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen.

Risiken aus einer Veränderung des Wettbewerbs

Der in diesem Marktsegment ohnehin schon bestehende Wettbewerb kann zunehmen. Insbesondere Unternehmen mit einer größeren Kapitalausstattung könnten sich in dieses Marktsegment hineinbegeben mit der Folge von Preissenkungen, niedrigeren Margen oder Verlusten von Marktanteilen von GWB.

Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus

Ein erheblicher Anstieg des derzeitigen Zinsniveaus würde die Finanzierungskosten der Gesellschaft bei der Refinanzierung bzw. Prolongation bestehender Verbindlichkeiten und bei der künftigen Finanzierung von Immobilienprojekten wesentlich erhöhen.

Rechtliches Risiko

Unser Geschäftsmodell ist auf der Basis der derzeitigen Gesetzeslage, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung konzipiert, die sich jedoch jederzeit ändern kann.

Einschätzung der Gesamtrisikoposition

Die GWB Immobilien AG hat ihrer Größe entsprechend auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten. Durch das vorhandene Risikomanagement ist die GWB in der Lage, solchen Erkenntnissen unmittelbar entgegenzuwirken.

Aufgrund der Verwerfungen des Finanz- und Immobilienmarktes im Jahr 2009 ist es der GWB nicht gelungen, die geplanten Verkäufe abzuwickeln, so dass auch die daraus entstehenden Liquiditätsüberschüsse nicht zur Verfügung stehen. Durch verschiedene Maßnahmen soll darauf im ersten Halbjahr 2011 reagiert werden (Verkauf von Objekten, Kapitalerhöhung, Aufnahme von Darlehen). Ein Teil dieser Maßnahmen konnte im März 2011 bereits vollzogen werden. Die bisherigen Maßnahmen sind jedoch noch nicht ausreichend, um den Fortbestand der Gesellschaft sicherzustellen. Der Fortbestand der Gesellschaft ist daher davon abhängig, dass weitere Finanzierungsquellen gefunden werden und dass sich die Ertragsituation kurzfristig durch die Veräußerung von Vorratsimmobilien und bessere Vermietung der Bestandsimmobilien wesentlich verbessert.

5. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems hinsichtlich des Rechnungslegungsprozesses

Das Ziel unseres internen Kontroll- und Risikomanagementsystems (IKR) im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist, sicherzustellen, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell stets richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Grundvoraussetzung dafür ist eine verlässliche Identifikation, Bewertung und Überwachung aller Risiken, die diesem Ziel entgegenstehen könnten.

Die Verantwortlichkeiten im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind im Konzern klar definiert. Die GWB entwickelt und baut im wesentlichen Einzelhandelsobjekte. Um das Risiko einzugrenzen, arbeiten wir mit einem Stufenkonzept, das es ermöglicht, sehr früh zu erkennen, ob bei einem Projekt die Wirtschaftlichkeit vorhanden ist. Unsere Vorgehensweise stellt eine Früherkennung sicher und ermöglicht es uns, zu handeln:

Stufe 1

Marktforschung:

Wir entwickeln Objekte nur an Standorten, an denen nachhaltige Kaufkraft vorhanden ist. Die am Ort nicht gebundene Kaufkraft muss ausreichend groß sein, um den erforderlichen Umsatz eines Einzelhandelsobjektes abzusichern.

Stufe 2

Überprüfung der Vermietungsfähigkeit (Aufgabe: Bereich Vermietung):

Ein Einzelhandelsobjekt kann nur dann wirtschaftlich gebaut und betrieben werden, wenn Mieter zur Verfügung stehen und Planmieten auch real umgesetzt werden können. Bei jedem Objekt wird zunächst auf der Basis des Nutzungskonzeptes eine Mieterplanung erstellt, die sowohl die Planmieten, als auch die Zielmieten enthält. In persönlichen Vorgesprächen wird mit den wichtigsten Mietern geklärt, ob der von uns verfolgte Standort positiv oder negativ bewertet wird. Sollte sich aus diesen Gesprächen mehrheitlich ergeben, dass die Einschätzung negativ ist, wird das Projekt nicht weiterverfolgt.

Stufe 3

Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Für das neue Projekt wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung (Basis DIN 276) erstellt, in die alle Kosten einfließen. Stellt sich aufgrund der Kostenplanung und der Mieterwartung heraus, daß eine Bruttoanfangsrendite von ca. 8 % nicht erreicht wird, wird das Projekt nicht weiter verfolgt. Die Prüfung dieser Daten erfolgt durch den Gesamtvorstand.

Stufe 4

Sicherung der Grundstücke:

Die GWB schließt ausschließlich Kaufverträge ab, die ein Rücktrittsrecht für den Fall erhalten, dass es kein Baurecht gibt oder dass die GWB aus wirtschaftlichen Gründen von dem Standort Abstand nimmt. Insofern kann die Entwicklung des Projektes jederzeit abgebrochen werden.

Stufe 5

Technische Planung und Kostenkontrolle:

Die Planung des Objektes, die Aufstellung des Budgets und die Verhandlungen und Vergaben von Bauaufträgen erfolgt durch den Bereich Projektabwicklung. Die Kosten werden detailliert geplant. Für dieses Kosten-Controlling setzen wir das System APSIS conjekt ein. Die Kostenkontrolle erfolgt durch den Bereich Controlling in Zusammenarbeit mit der Buchhaltung. Abweichungen werden festgestellt und an den Vorstand weitergegeben.

Stufe 6

Analyse nach Abschluss des Projektes:

Der Bereich Controlling erstellt eine Abweichungsanalyse zwischen Planung (Wirtschaftlichkeitsberechnung/Budget) und dem Ist-Ergebnis aus der Finanzbuchhaltung. Abweichungen werden festgehalten und Erkenntnisse für neue Objekte ausgewertet.

Grundsätzlich besteht eine strikte Trennung von erfassenden und prüfenden Funktionen. Arbeitsanweisungen, wie zum Beispiel Bewertungsvorgaben oder die verpflichtende Anwendung des Vier-Augen-Prinzips in festgelegten Fällen, sind schriftlich dokumentiert und allen beteiligten Mitarbeitern jederzeit zugänglich. Sie gewährleisten, dass gleichartige Vorgänge im gesamten Konzern identisch bearbeitet werden. Die Rechnungslegung erfolgt mit Hilfe von praxiserprobter Standardsoftware, alle Systeme sind dabei gegen den unbefugten Zugriff durch Dritte gesichert.

Die Funktionsfähigkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess wird regelmäßig durch den Vorstand und Aufsichtsrat geprüft.

6. Ausblick zum Geschäft und zu den Rahmenbedingungen

Die GWB hat eine Neuausrichtung beschlossen und bereits im Jahr 2010 damit begonnen, diese umzusetzen.

Die Wiederbelebung des ursprünglichen Geschäftsmodells der GWB – Projekte entwickeln, bauen, vermieten und profitabel verkaufen – ist der Weg, den wir vermehrt gehen. Der Ausbau des Revitalisierungsgeschäftes und des Dienstleistungsbereiches wird erfolgen. Die Leistungserbringung im Rahmen der Geschäftsbesorgung hat die Folge, dass der Eigenkapitaleinsatz stark reduziert wird.

Die im Bestand (IAS 40) enthaltenen Immobilien werden weiter entwickelt und – falls erforderlich – „revitalisiert“. Durch Änderung der Mieterstruktur und weitere Maßnahmen soll die Ertragskraft gesteigert werden.

Nachstehend gehen wir auf die verschiedenen Bereiche und die Rahmenbedingungen ein:

6.1. Revitalisierung von Einzelhandels- und Gewerbeobjekten als Geschäftsbesorger

Die Notwendigkeit der Revitalisierung von Shoppingcentern in Deutschland ist unbestritten und wird auch von anderen Unternehmen inzwischen als interessantes Geschäftsfeld erkannt. Nach aktuellen Schätzungen gibt es in Deutschland ca. 200 Shoppingcenter, die in diese Gruppe gehören. Das Investmentvolumen

wird auf 5–6 Mrd. € geschätzt. Hinzu kommt ein großes Potenzial bei der Umwandlung von bestehenden großen SB-Warenhäusern in Fachmarkt- und Einkaufszentren. Wir erwarten aus diesem Segment erhebliche Erträge für die Gesellschaft.

6.2. Projektentwicklung (Planung-Bau-Verkauf)

Nach wie vor wird die GWB ihren Weg beibehalten, Shoppingcenter in mittleren Städten zu entwickeln und zu bauen. Diese Projekte haben eine Laufzeit zwischen 2–4 Jahren von der Planung bis zum Verkauf. Um eine schnellere Drehung zu erreichen, wird sich die GWB zusätzlich wieder kleineren Objekten zuwenden, die man in 1,5–2 Jahren abwickeln kann.

Die Chancen, Objekte zu verkaufen, haben sich verbessert. Das Transaktionsvolumen im deutschen Investmentmarkt betrug im 1. Quartal 2011 5,8 Mrd. €. Davon entfielen auf den Bereich Einzelhandelsimmobilien ca. 65 % (wobei darin 2 Transaktionen mit insgesamt 1,4 Mrd. € enthalten sind).¹

Nicht leicht zu verkaufen sind nach wie vor kleinere Einheiten, da der bisherige Käufermarkt seine Finanzierungsmodelle nicht mehr umsetzen kann. Die Nachfrage wird sich jedoch aus unserer Erkenntnis beleben, weil inzwischen große Fonds solche Objekte bündeln.

Unterstellt man, dass die von vielen Marktbeobachtern prognostizierten Volumina zutreffen, dürfte das Investementvolumen für Einzelhandelsimmobilien im Jahr 2011 ca. 15 Mrd. € betragen.

6.3. Die neue Säule der GWB – Wohnungsbau

Die GWB plant im Jahr 2011 die Übernahme einer bestehenden Gesellschaft aus diesem Segment, die sich seit über 30 Jahren mit diesem Bereich erfolgreich befasst. Sitz dieser Gesellschaft ist im Kölner Raum. Diese Region hat nach wie vor großes Wachstumspotenzial. Diese Unternehmenseinheit soll beibehalten werden, natürlich unter Ausschöpfung aller möglichen Synergien. Diese Aktivität wird auf Norddeutschland ausgedehnt, wobei der Hamburger Großraum als Schwerpunkt gilt. Allein in Hamburg fehlen nach einer neuen Untersuchung 90.000 Wohnungen.² Die Mieten bewegen sich konstant nach oben und haben inzwischen einen Durchschnittswert von 10,45 € erreicht. 80 % der Bevölkerung in Hamburg und Umland wohnen in Mietwohnungen.³ Mehr als 300 Objekte stehen dennoch leer, die ungenutzt werden können. Man kann anhand dieser Daten erkennen, welches Potenzial hier besteht.

6.4. Ausbau des Bereiches Reha-Zentren/Ärztzentren

Nach den erfolgreichen Entwicklungen, die die GWB mit dem Objekt Lübeck-Travemünde im Jahr 2004 begonnen hatte, hat die Gesellschaft bei mehreren Wettbewerben den Zuschlag erhalten. Das Objekt in Bremerhaven befindet sich im Bau, die Objekte Wolfsburg und Heppenheim befinden sich in der Umsetzung. Das Investment dieser Objekte bewegt sich zwischen 10 und 15 Mio. € pro Objekt. Wir konnten die Objekte bisher durchfinanzieren und sehen auch bei den neuen Objekten kein Problem, das entsprechend sicherzustellen.

Wir haben die Akquise verstärkt und gehen davon aus, daß wir im Jahr 2011 mindestens zwei weitere Objekte sichern können.

¹ Immobilienbrief Nr. 242 v. 8.4.11/Jones Lang LaSalle

² WGH Marktbericht Deutschland von Engel u. Völkers

³ Residential City Jones Lang LaSalle

Wettbewerbsituation

Mit der neuen Strategie befinden wir uns nicht in einer Alleinstellung im Markt. Bereits vor Jahren haben wir zwei Kernaussagen mit geprägt, die aktuell von mehreren mittleren und großen Unternehmen übernommen wurden:

- a) Die Revitalisierung von bestehenden Einzelhandelsobjekten und
- b) die Fokussierung auf kleinere und mittlere Städte.

Insbesondere die Fokussierung auf die mittleren Städte ist inzwischen auch bei den großen Marktteilnehmern angekommen. Auf der einen Seite bedeutet das, dass sich der Wettbewerb um Standorte erhöht, auf der anderen Seite gewinnen diese Standorte dadurch an Bedeutung und werden in Folge dieser Aktivitäten auch bei den Investoren mehr in den Fokus rücken. Das wiederum wird zur Folge haben, dass die Wertigkeit dieser Standorte steigt.

Wir können uns durch unsere Flexibilität dieser neuen Konkurrenz stellen, denn kleinere Objekte verlangen andere Prozesse und andere Vorgehensweisen. So haben wir z.B. bei dem europaweit ausgeschriebenen Wettbewerb für das Objekt Völklingen den Zuschlag erhalten, trotz vielfältiger Konkurrenz von größeren Mitbewerbern. Mit unseren drei Standbeinen Handel/Gesundheitszentren/Wohnungen werden wir mehr Stabilität erreichen.

Bedingung für die Umsetzung der geplanten Strategie ist, dass es der GWB Immobilien AG kurzfristig gelingt zusätzliche liquide Mittel zu generieren und ihre Ertragsituation zu verbessern. Ohne eine kurzfristige Verbesserung der Liquiditäts- und Ertragslage könnte der Fortbestand der Gesellschaft gefährdet sein. Sofern dies gelingt, kann in den Folgejahren mit positiven Ergebnissen gerechnet werden.

7. Angaben gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB und § 315 Abs. 4 HGB

Gezeichnetes Kapital und Stimmrechte (§ 315 Abs. 4 Nr. 1 HGB)

Das Grundkapital der GWB Immobilien AG beträgt zum 31.12.2010 7.175.000 € und ist in 7.175.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) eingeteilt. Auf jede Stückaktie entfällt ein Anteil von 1 € am Grundkapital.

Angaben über Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten (§ 315 Abs. 4 Nr. 3 HGB)

in %	
Herr Dr. Norbert Herrmann	13,08
Herr Mertens Nordmann	13,08

Bestimmungen über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und über die Änderung der Satzung (§ 315 Abs. 4 Nr. 6 HGB)

Hinsichtlich der Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern wird auf die gesetzlichen Vorschriften der §§ 84, 85 Aktiengesetz verwiesen. Darüber hinaus bestimmt § 8 Abs. 1 der Satzung, dass der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht. Auch wenn die Gesellschaft ein Grundkapital von mehr 3.000.000,00 € hat, kann der Vorstand aus nur einer Person bestehen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Mitglieder des Vorstands. Es können stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellt werden. Gemäß § 8 Abs. 2 der Satzung kann der Aufsichtsrat, falls der Vorstand aus mehreren Personen besteht, ein Mitglied des Vorstands zum Vorsitzenden und eines zum stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Änderungen der Satzung richten sich nach den Vorschriften der §§ 179 ff. Aktiengesetz.

Befugnis des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen (§ 315 Abs. 4 Nr. 7 HGB)

Die ordentliche Hauptversammlung der GWB Immobilien AG hat am 1. Juli 2010 beschlossen § 4 Abs. 5 der Satzung neu zu fassen. Nunmehr ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 30. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um bis zu 3.587.500 € durch Ausgabe von bis zu 3.587.500 neuen auf den Inhaber lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit anteiligem Betrag des Grundkapitals von jeweils 1,00 € gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Ferner hat die ordentliche Hauptversammlung der GWB Immobilien AG am 1. Juli 2010 beschlossen, die Gesellschaft zu ermächtigen, bis zum 30. Juni 2015 eigene Aktien in Höhe von bis zu insgesamt 10% des derzeitigen Grundkapitals von 7.175.000 €, d.h. bis zu 717.500 auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) und anteiligen Betrag des Grundkapitals von jeweils 1,00 €, zu erwerben. Der Erwerb darf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Erwerbsangebots der Gesellschaft erfolgen. Der Vorstand ist ermächtigt, Aktien der Gesellschaft, die aufgrund dieser Ermächtigung erworben werden, zu allen gesetzlich zulässigen Zwecken, insbesondere wie folgt zu verwenden:

- die Aktien können mit Zustimmung des Aufsichtsrates wieder veräußert werden. Die Veräußerung kann entweder über die Börse oder durch ein öffentliches Verkaufsangebot an alle Aktionäre oder auch in anderer Weise erfolgen, sofern die erworbenen eigenen Aktien zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich (jedenfalls nicht mehr als 5%) unterschreitet;
- die eigenen Aktien können mit Zustimmung des Aufsichtsrates zur Bedienung von Bezugsrechten aus ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen verwendet werden;
- die eigenen Aktien können mit Zustimmung des Aufsichtsrates eingezogen werden

Gemäß § 4 Abs. 6 der Satzung ist das Grundkapital um bis 2.362.500 € durch Ausgabe von bis zu 2.362.500 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab dem Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 01.07.2010 bis zum 30.06.2015 von der Gesellschaft oder von Gesellschaften, an denen die Gesellschaft eine unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligung hält, begeben werden. Sie wird nur insoweit durchgeführt, als von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Schuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Grundzüge des Vergütungssystems (§ 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB)

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder, die vom Aufsichtsrat festgelegt wird, setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsabhängigen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus festen Tätigkeitsbezügen und Sachbezügen (Dienstwagen). Die feste Tätigkeitsvergütung wird in zwölf gleichen Monatsraten jeweils zum Monatsende gezahlt. Die erfolgsbezogenen Komponenten bestehen in Tantiemen. Die Höhe der Tantieme richtet sich nach dem jährlichen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Die Tantieme ist der Höhe nach begrenzt und wird jeweils binnen 30 Tagen nach Feststellung des jeweiligen Jahresabschlusses fällig. Soweit der Anstellungsvertrag mit dem jeweiligen Vorstandsmitglied innerhalb eines laufenden Geschäftsjahres beginnt oder endet, wird die Tantieme zeitanteilig berechnet.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden an die Vorstandsmitglieder insgesamt erfolgsunabhängige Vergütungen in Höhe von 488.121,76 € (i. V.: 783.324,16 €) gezahlt. Erfolgsabhängige Vergütungen an den Vorstand wurden im Jahr 2010 nicht geleistet.

Im Falle des Todes eines Vorstandsmitglieds, wird die feste Tätigkeitsvergütung für einen Zeitraum von bis zu 6 Monaten weiter gezahlt. Die Tantieme wird zeitanteilig bis zum Eintritt des Todes entrichtet. Im Falle der Invalidität eines Vorstandsmitglieds wird die feste Tätigkeitsvergütung für 6 Monate in voller Höhe weiterbezahlt, für die folgenden 6 Monate erhält das Vorstandsmitglied ein Übergangsgeld, das sich an einem prozentualen Anteil an der zuletzt gezahlten festen Tätigkeitsvergütung orientiert. Auch hier wird die Tantieme zeitanteilig gezahlt.

Darüber hinaus erhält jedes Aufsichtsratsmitglied den rechnerischen Pro-Kopf-Anteil der Versicherungsprämie für eine im Namen der Gesellschaft zugunsten der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossenen Vermögensschadenshaftpflichtversicherung.

Die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats beträgt für den Aufsichtsratsvorsitzenden 2.500 € pro Sitzung und für die sonstigen Aufsichtsratsmitglieder 1.000 € pro Sitzung.

Darüber hinaus hat jedes Aufsichtsratsmitglied Anspruch auf Erstattung erforderlicher Auslagen. Die oben stehenden Beträge verstehen sich zzgl. etwaig anwendbarer Umsatzsteuer.

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2010 eine Gesamtvergütung in Höhe von 14.000 € (i. V.: 20.000 €).

8. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Konzerngeschäftsjahres 2010 (§ 315 Abs. 2 Nr. 1 HGB)

Im Januar 2011 hat die GWB eine vom Vorstand der GWB Immobilien AG am 25.01.2011 beschlossene Kapitalerhöhung mit Zustimmung des Aufsichtsrats durchgeführt, die vollständig gezeichnet wurde. Hierdurch erhöhte sich das Grundkapital der GWB Immobilien AG von 7.175.000 € auf 7.875.000 €. Die neuen Aktien wurden zu einem Preis von 1,25 € je Aktie begeben. Aus dieser Kapitalerhöhung floss dem Unternehmen ein Bruttoemissionserlös in Höhe von insgesamt 875.000 € zu.

Im Dezember hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, die Verhandlungen über eine maßgebliche Beteiligung eines finanzstarken Partners aufzunehmen. Ziel dieser Beteiligung ist es, eine nachhaltige Lösung für die Gesellschaft zu finden und insbesondere die Liquiditätssituation gravierend zu verbessern. Diese Verhandlungen werden zur Zeit aktiv geführt und sollen in den nächsten Monaten weitgehend abgeschlossen sein. Im ersten Schritt konnte mit diesem Unternehmen ein Vertrag über die Übernahme eines laufenden Projektes abgeschlossen werden.

Bilanzzeit im Jahresfinanzbericht (Konzernabschluss)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter gem. § 37y Nr. 1 WpHG i. V. m. §§ 297 Abs. 2 Satz 3 und 315 Abs. 1 Satz 6 HGB

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht 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 beschrieben sind.“

Siek, im Mai 2011



Dr. Norbert Herrmann



Wolfgang Mertens-Nordmann



Jörg Utermark

Bilanzzeit im Jahresfinanzbericht (Konzernabschluss)

Konzernbilanz (IFRS)

<i>in €</i>	Notes	31.12.2010	31.12.2009
Aktiva			
Kurzfristige Vermögenswerte			
Liquide Mittel	34	321.623,82	1.817.619,60
Vorräte	35	29.937.383,48	40.979.876,53
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36	546.215,77	236.729,92
Ertragsteuererstattungsansprüche	37	38.154,57	171.532,96
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	37	125.200,06	130.116,85
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		30.968.577,70	43.335.875,86
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	26	1.258,50	999,50
Geschäfts- oder Firmenwert	27	271.792,51	272.369,19
Sachanlagevermögen	28, 29	123.879,00	146.650,50
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	30	91.652.000,00	76.569.000,00
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	31	0,00	17.392.000,00
Finanzanlagen	32	640.405,70	599.857,52
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		92.689.335,71	94.980.876,71
Aktiva, gesamt		123.657.913,41	138.316.752,57

<i>in €</i>	Notes	31.12.2010	31.12.2009
Passiva			
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige finanzielle Schulden	44	60.829.751,35	65.460.841,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46	8.981.818,80	6.973.194,26
Steuerschulden	43	20.153,42	17.763,50
Schulden für zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	31	0,00	17.860.229,85
Sonstige kurzfristige Schulden	47	2.827.150,77	3.174.597,50
Kurzfristige Fremdkapitalkomponente Wandelanleihe	41	1.500.000,00	0,00
Kurzfristige Schulden, gesamt		74.158.874,34	93.486.626,81
Langfristige Schulden			
Langfristige finanzielle Schulden	44	25.138.039,93	18.137.660,96
Derivative Finanzinstrumente	33	498.861,51	410.807,01
Latente Steuern	42	0,00	594.100,00
Genussscheinkapital	40	638.885,70	535.134,56
Fremdkapitalkomponente Wandelanleihe	41	804.273,10	726.568,13
Langfristige Schulden, gesamt		27.080.060,24	20.404.270,66
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	38	7.175.000,00	6.525.000,00
Kapitalrücklage	38	16.545.123,88	16.250.273,88
Gewinnrücklage	38	248.580,99	248.580,99
Neubewertungsrücklage	38	-21.376,43	-60.407,19
Bilanzverlust/-gewinn	38	-1.764.598,59	1.249.178,38
Anteile anderer Gesellschafter	38	236.248,98	213.229,04
Eigenkapital, gesamt		22.418.978,83	24.425.855,10
Passiva, gesamt		123.657.913,41	138.316.752,57

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

<i>in €</i>	Notes	2010	2009
Umsatzerlöse	48	21.318.786,96	20.380.130,46
Bestandsveränderungen der Vorräte	49	-11.042.493,05	-2.953.272,74
Sonstige betriebliche Erträge	50	1.317.845,52	1.164.070,83
Materialaufwand	51	-6.670.637,44	-13.758.512,72
Personalaufwand	52	-2.160.517,05	-2.692.895,85
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	29	-23.848,21	-60.406,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen	53	-3.070.715,27	-2.849.091,82
Finanzielle Aufwendungen	54	-4.257.754,57	-5.061.184,48
Finanzielle Erträge	54	12.670,67	12.656,06
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-4.576.662,44	-5.818.507,14
Änderungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	55	-1.202.000,00	-3.931.000,00
Ergebnis aus dem Verkauf der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	57	-216.370,00	0,00
Änderungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes der als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	56	2.493.000,00	-2.493.000,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	58	575.597,41	3.310.667,03
Konzernjahresergebnis		-2.926.435,03	-8.931.840,11
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.249.178,38	10.286.614,75
Anteile Dritter am Konzernjahresüberschuss		-87.341,94	-105.596,26
Bilanzverlust/-gewinn		-1.764.598,59	1.249.178,38

Konzerngesamt-
einkommensrechnung

<i>in €</i>	Notes	2010	2009
I. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		-2.926.435,03	-8.931.840,11
II. Sonstiges Gesamteinkommen			
+/- erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Transaktionskosten	38	-85.450,00	-193.927,77
+/- Überschuss/Fehlbetrag aus veräußerbaren Finanzinstrumenten	38	39.030,76	8.673,99
- Steuern auf sonstiges Gesamteinkommen	38	22.800,00	-52.100,00
= Sonstiges Gesamteinkommen nach Steuern		-23.619,24	-237.353,78
III. Gesamteinkommen		-2.950.054,27	-9.169.193,89
davon Minderheitsgesellschaftern zuzurechnen		0,00	0,00
= davon Eigenkapitalgebern der Muttergesellschaft zuzurechnen		-2.950.054,27	-9.169.193,89

Konzernkapital- flussrechnung (IFRS)

<i>in T€</i>	2010	2009
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	1.894	-7.194
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses vor Steuern auf Netto-Cashflow		
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	24	60
Zunahmen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-1.491	6.424
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	-249	-20
Abnahme/Zunahme der Vorräte	11.042	2.953
Abnahme/Zunahme der Liefer- und Leistungsforderungen	-309	149
Abnahme/Zunahme der übrigen Forderungen sowie anderer Aktiva (sofern nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	138	631
Abnahme/Zunahme der übrigen Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva (sofern nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	972	2.558
Gezahlte Ertragsteuern	-10	-51
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.011	5.510
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1	-1
Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien, die gemäß IAS 40 gehalten werden	3.800	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-117
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	0	60
Auszahlungen für den Kauf von Tochterunternehmen	0	-1
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen	749	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4.547	-59

<i>in T€</i>	2010	2009
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	5.771	5.831
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-20.164	-8.613
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	1.008	3.383
Gezahlte Zinsen	-4.681	-5.283
Erhaltene Zinsen	13	13
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.053	-4.669
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.495	782
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.818	1.036
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-1	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	322	1.818
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds	322	1.818
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	322	1.818

Konzern-Segment- berichterstattung 2010

<i>in T€</i>	Verkauf/ Vermietung	Verwaltung	Übrige	Elimi- nierung	Summe
Umsatzerlöse					
Externe Erlöse	20.449	869	1	0	21.319
Erlöse zwischen den Segmenten	1.655	853	330	-2.838	0
Gesamte Umsatzerlöse	22.104	1.722	331	-2.838	21.319
Ergebnis					
Segmentergebnis	440	154	149	0	743
Zinserträge	13	0	0		13
Zinsaufwendungen	-4.234	0	-24		-4.258
Ertragsteuern					576
Nicht zugeordnete Aufwendungen					0
Anteil anderer Gesellschafter					-87
Konzern-Jahresüberschuss					-3.013
Wesentliche Segmenterträge					
Ergebnisse aus IAS-40-Bewertung	-1.418	0	0	0	-1.418
Angaben zur Vermögenslage					
Segmentvermögen	122.552	46	148	0	122.746
Nicht zugeordnetes Vermögen					912
Gesamtes Vermögen					123.658
Schulden					
Segment-schulden	99.719	23	33	0	99.775
Nicht zugeordnete Schulden					1.464
Gesamte Schulden					101.239
Weitere Segmentinformationen					
Investitionen in das immaterielle und Sachanlagevermögen	1	0	1	0	2
Planmäßige Abschreibung	22	0	2	0	24
Weitere nicht zahlungswirksame Aufwendungen neben der Abschreibung	479	0	0	0	479

Konzern-Segment- berichterstattung 2009

<i>in T€</i>	Verkauf/ Vermietung	Verwaltung	Übrige	Elimi- nierung	Summe
Umsatzerlöse					
Externe Erlöse	18.869	1.496	15	0	20.380
Erlöse zwischen den Segmenten	2.278	530	293	-3.101	0
Gesamte Umsatzerlöse	21.147	2.026	308	-3.101	20.380
Ergebnis					
Segmentergebnis	-7.594	281	118	0	-7.195
Zinserträge	12	0	1		13
Zinsaufwendungen	-5.057	0	-4		-5.061
Ertragsteuern					3.311
Nicht zugeordnete Aufwendungen					0
Anteil anderer Gesellschafter					-106
Konzern-Jahresüberschuss					-9.038
Wesentliche Segmenterträge					
Ergebnisse aus IAS-40-Bewertung	-3.931	0	0	0	-3.931
Angaben zur Vermögenslage					
Segmentvermögen	137.271	47	127	0	137.445
Nicht zugeordnetes Vermögen					872
Gesamtes Vermögen					138.317
Segmentsschulden	112.774	45	26	0	112.845
Nicht zugeordnete Schulden					1.046
Gesamte Schulden					113.891
Weitere Segmentinformationen					
Investitionen in das immaterielle und Sachanlagevermögen	1	0	0	0	1
Planmäßige Abschreibung	26	2	32	0	60
Weitere nicht zahlungswirksame Aufwendungen neben der Abschreibung	3.978	0	0	0	3.978

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung (IFRS) 2009 und 2010

<i>in €</i>	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Neubewertungs- rücklage	Bilanz- gewinn	Anteile anderer Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
Saldo 01.01.2009	4.900.000,00	15.466.255,31	248.580,99	-69.081,18	10.286.614,75	107.632,78	30.940.002,65
Kapitalerhöhung	1.625.000,00	893.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.518.750,00
Kosten der Kapitalerhöhung	0,00	-139.865,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-139.865,00
Ausgabe Wandelschuldanleihe	0,00	30.133,57	0,00	0,00	0,00	0,00	30.133,57
Marktbewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren	0,00	0,00	0,00	8.673,99	0,00	0,00	8.673,99
Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.037.436,37	105.596,26	-8.931.840,11
Saldo 31.12.2009	6.525.000,00	16.250.273,88	248.580,99	-60.407,19	1.249.178,38	213.229,04	24.425.855,10
Saldo 01.01.2010	6.525.000,00	16.250.273,88	248.580,99	-60.407,19	1.249.178,38	213.229,04	24.425.855,10
Kapitalerhöhung	650.000,00	357.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.007.500,00
Verkaufsoption auf einen nicht beherrschenden Anteil	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-64.322,00	-64.322,00
Periodenergebnis							
a) Kosten Kapitalerhöhung	0,00	-62.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-62.650,00
b) Marktbewertung zur Veräußerung verfügbarer Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	39.030,76	0,00	0,00	39.030,76
c) Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.013.776,97	87.341,94	-2.926.435,03
Periodenergebnis	0,00	-62.650,00	0,00	39.030,76	-3.013.776,97	87.341,94	-2.950.054,27
Saldo 31.12.2010	7.175.000,00	16.545.123,88	248.580,99	-21.376,43	-1.764.598,59	236.248,98	22.418.978,83

Bilanzierungsgrundsätze und -methoden

1. Grundsätze der Rechnungslegung

Die GWB Immobilien AG mit Sitz in 22962 Siek (Deutschland) ist beim Amtsgericht Lübeck im Handelsregister unter der Nummer HRB 6613 HL seit dem 21. März 2006 eingetragen. Am 4. Oktober 2006 wurden im Rahmen des Börsengangs die Aktien (WKN A0JKHG) der Gesellschaft erstmals am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) gehandelt.

Die GWB Immobilien AG ist am Markt für gewerblich genutzte Immobilien tätig. Der Konzern befasst sich mit dem Erwerb, der Errichtung, der An- und Vermietung und der Verwaltung sowie dem Verkauf von Handels- und Gewerbeobjekten. Der Bereich der Einzelhandelsimmobilien bildet den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.

Der Konzernabschluss der GWB Immobilien AG zum 31. Dezember 2010 ist nach den am Bilanzstichtag gültigen Richtlinien des International Accounting Standards Board (IASB), London, erstellt worden und berücksichtigt die Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). In dem vorliegenden Konzernabschluss hat der Konzern alle für das Geschäftsjahr 2010 verpflichtend anzuwendenden Vorschriften der IFRS berücksichtigt, soweit sie für den vorliegenden Konzernabschluss relevant sind.

Für das Vorjahr werden, in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften, entsprechende Vergleichswerte angegeben. Darüber hinaus werden alle nach deutschem Handelsrecht verlangten Angaben und Erläuterungen veröffentlicht, auch wenn sie nach IFRS nicht verlangt werden.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren gewählt. Der Konzernabschluss ist in Euro (EUR) erstellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (T€) auf- oder abgerundet.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss zur Weitergabe an den Aufsichtsrat am 17. Mai 2011 freigegeben. Die Feststellung des Konzernabschlusses erfolgt auf der Bilanzsitzung am 19. Mai 2011, insoweit besteht bis zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit einer Änderung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat.

2. Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden.

Konzernanhang

3. Neu veröffentlichte Bilanzierungsstandards

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde auf Grundlage aller für das Geschäftsjahr 2010 verbindlichen Standards und Interpretationen, wie sie von der Europäischen Union übernommen worden sind, aufgestellt.

Die folgenden Standards bzw. Interpretationen sind erstmalig im IFRS-Abschluss zum 31. Dezember 2010 anzuwenden:

Norm	Verpflichtende Anwendung ¹⁾	
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (überarbeitet 2008)	31.12.2009
IFRS 1	Änderung von IFRS 1 – Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender	01.01.2010
IFRS 2	Änderung von IFRS 2 – Konzerninterne anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich	01.01.2010
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet 2008)	01.07.2009
IAS 27	Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet 2008)	01.07.2009
IAS 39	Änderung von IAS 39 – Geeignete Grundgeschäfte	01.07.2009
IAS 39	Verbesserungen zu IFRS 2008 – Änderung von IFRS 5	01.07.2009
IAS 39	Verbesserungen zu IFRS 2009	31.12.2009
IFRIC 12	Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen	29.03.2009
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien	31.12.2009
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb	30.06.2009
IFRIC 17	Sachdividenden an Eigentümer	01.07.2009
IFRIC 18	Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden	01.07.2009

¹⁾ Die dargestellte verpflichtende Anwendung der neuen Standards, Interpretationen und Ergänzungen bezieht sich auf die Anwendungszeitpunkte, die im Rahmen des EU-Endorsements bestimmt wurden. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens gemäß den IFRS kann von diesem Zeitpunkt abweichen.

Die erstmalige Anwendung dieser Standards, Interpretationen und Ergänzungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens.

IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung

Der IASB hat im Juni 2009 eine Änderung von IFRS 2 zum Anwendungsbereich und zur Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich im Konzern veröffentlicht. Der Konzern hat diese Änderung zum 1. Januar 2010 angewandt.

IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet) und IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet)

IFRS 3 (überarbeitet) führt wesentliche Änderungen bezüglich der Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen ein. Es ergeben sich Auswirkungen auf die Bewertung von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss, die Bilanzierung von Transaktionskosten, die erstmalige Erfassung und die Folgebewertung einer bedingten Gegenleistung sowie sukzessive Unternehmenserwerbe. Diese Neuregelungen werden sich auf die Ansatzhöhe des Geschäfts- und Firmenwerts, auf das Ergebnis der Berichtsperiode, in der ein Unternehmenszusammenschluss erfolgt, und auf künftige Ergebnisse auswirken.

IAS 27 (überarbeitet) schreibt vor, dass eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen, die nicht zum Verlust der Beherrschung führt, als Transaktionen mit Eigentümern in ihrer Eigenschaft als Eigentümer bilanziert wird. Aus einer solchen Transaktion kann daher weder ein Geschäfts- oder Firmenwert noch ein Gewinn oder Verlust resultieren. Außerdem werden Vorschriften zur Verteilung von Verlusten auf die Eigentümer des Mutterunternehmens und die Anteile ohne beherrschenden Einfluss und die Bilanzierungsregeln für Transaktionen, die zu einem Beherrschungsverlust führen, geändert. Die Neuregelungen aus IFRS 3 und IAS 27 wirken sich auf den Erwerb und den Verlust der Beherrschung an Tochterunternehmen und auf die Transaktionen mit Anteilen ohne beherrschenden Einfluss am oder nach dem 1. Januar 2010 aus.

IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Geeignete Grundgeschäfte

Es wird klargestellt, dass es zulässig ist, lediglich einen Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflow-Schwankungen eines Finanzinstruments als Grundgeschäft zu designieren. Dies umfasst auch die Designation von Inflationsrisiken als gesichertes Risiko bzw. Teile davon in bestimmten Fällen.

IFRIC 12 Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen

In IFRIC 12 wird die Bilanzierung von Auftragsvergaben der öffentlichen Hand an private Unternehmen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben im Wege der Konzessionsvergabe geregelt.

IFRIC 15 Verträge über die Errichtung von Immobilien

IFRIC 15 legt dar, bei welchen Transaktionen IAS 18 „Umsatzerlöse“ beziehungsweise IAS 11 „Fertigungsaufträge“ anzuwenden ist.

IFRIC 16 Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb

IFRIC 16 präzisiert die bilanzielle Behandlung von Sicherungen für Investitionen in Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Konzernwährung entspricht.

IFRIC 17 Sachdividenden an Eigentümer

Diese Interpretation enthält Leitlinien zur Bilanzierung von Vereinbarungen, bei denen ein Unternehmen Sachausschüttungen an Eigentümer als Ausschüttung aus den Rücklagen oder als Dividenden vornimmt. Diese Interpretation hat keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Das IASB und das IFRIC haben die nachfolgend aufgelisteten Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2010 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Eine Anerkennung durch die EU sowie die Übernahme in das europäische Recht sind bisher teilweise nicht erfolgt. Der Konzern wendet diese Standards und Interpretationen nicht vorzeitig an.

Norm		Verpflichtende Anwendung
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards	01.07.2010
IFRS 7	Finanzinstrumente	01.07.2011
IFRS 9	Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung	01.01.2013
IAS 12	Ertragsteuern	01.01.2012
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	01.01.2011
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung – Klassifizierung von Bezugsrechten	01.01.2011
IFRIC 14	Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen	01.01.2011
IFRIC 19	Ablösung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten	01.01.2011

IFRS 7 Finanzinstrumente

Die Änderung des IFRS 7 führt zu zusätzlichen Angaben bei der Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten.

IFRS 9 Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung

IFRS 9 in seiner veröffentlichten Fassung spiegelt die erste Phase des IASB-Projekts zum Ersatz von IAS 39 wider und behandelt die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte, wie diese in IAS 39 definiert sind. Der Standard ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. In weiteren Phasen wird der IASB die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten, Sicherungsbeziehungen und Ausbuchungen behandeln. Der Abschluss dieses Projekts wird für Anfang 2011 erwartet. Dieser Standard wurde von der EU noch nicht übernommen.

IAS 12 Ertragsteuern

Die Änderung des IAS 12 umfasst eine begrenzte Änderung in Bezug auf die Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte.

IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen

Durch die Änderung wird die Definition von nahe stehenden Unternehmen und Personen verdeutlicht, um die Feststellung solcher Beziehungen zu vereinfachen und Inkonsistenzen bei der Anwendung zu beseitigen. Der geänderte Standard führt eine teilweise Befreiung von den Angabepflichten für einer öffentlichen Stelle nahestehende Unternehmen ein. Der Konzern erwartet keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

IAS 32 Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung

Der geänderte IAS 32 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen, anzuwenden. Dabei wird die Definition einer finanziellen Verbindlichkeit insofern geändert, als Bezugsrechte (und bestimmte Optionen oder Optionsscheine) dann als Eigenkapitalinstrumente zu klassifizieren sind, wenn solche Rechte zum Erwerb einer festen Anzahl von Eigenkapitalinstrumenten des Unternehmens zu einem festen Betrag in beliebiger Währung berechtigen

und das Unternehmen sie anteilig allen gegenwärtigen Eigentümern derselben Klasse seiner nicht-derivativen Eigenkapitalinstrumente anbietet.

IFRIC 14 Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen

Der geänderte IFRIC 14 enthält Leitlinien zur Bestimmung des erzielbaren Betrags eines Nettopensionsvermögenswerts. Die Änderung erlaubt es Unternehmen, die Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen als einen Vermögenswert zu behandeln.

IFRIC 19 Ablösung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten

IFRIC 19 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen, anzuwenden. Die Interpretation stellt klar, dass die Tilgung einer finanziellen Verbindlichkeit an einen Gläubiger durch ausgegebene Eigenkapitalinstrumente als gezahltes Entgelt eingestuft wird. Die ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Falls dieser nicht verlässlich ermittelt werden kann, ist der Bewertung der beizulegende Zeitwert der getilgten Verbindlichkeit zugrunde zu legen. Gewinne und Verluste werden sofort erfolgswirksam erfasst.

4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen mit wesentlichem Einfluss auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden beeinflussen insbesondere die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Bewertung von Finanzimmobilien basiert auf verschiedenen Schätzungen und Annahmen, wobei das Ertragspotenzial einer Immobilie auf Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt wird. Die zukünftigen Mietzinseinnahmen werden auf Basis aktueller Vertragsmieten und jährlicher Sollmieteinnahmen prognostiziert. Im Fall auslaufender Geschäftsmietverträge wird eine aus aktueller Sicht nachhaltige Marktmiete eingesetzt.

Bewirtschaftungs- und Gebäudekosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Objektabrechnungen und beinhalten nicht umlagefähige Betriebs- und Unterhaltskosten sowie zukünftige Instandsetzungskosten anhand der mehrjährigen Jahresbudgets. Diese Kosten berücksichtigen ausschließlich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrundeliegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichert. Zukünftige werterhöhende Investitionen und damit verbundene Mehrerträge werden nicht eingerechnet.

Die Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen plus eines immobilienindividuellen Risikozuschlags.

Die bei der Bewertung der Finanzimmobilien sowie der Immobilien des Vorratsvermögens getroffenen Annahmen können sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es können bisher nicht bekannte Probleme oder Risiken in Zusammenhang mit dem Immobilienportfolio auftreten. Durch solche Entwicklungen, die auch kurzfristig möglich sind, könnte sich die Ertragslage des Konzerns verschlechtern, der Wert des Immobilienportfolios deutlich abnehmen oder die laufenden Umsatzerlöse aus Vermietungen erheblich vermindert werden.

Die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios resultiert zum einen aus den immobilienindividuellen Faktoren, zum anderen aus der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage in Deutschland. Es besteht stets das Risiko, das bei einer Verschlechterung der allgemeinen konjunkturellen Lage oder der Branchenlage die vom Konzern bilanzierten Wertansätze korrigiert werden müssen. Sollten nicht erwartete Wertverluste im Bereich des Immobilienportfolios auftreten, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Die Schätzungen und die zu Grunde liegenden Annahmen werden fortlaufend überprüft. Anpassungen bezüglich der für die Rechnungslegung relevanten Schätzungen und Annahmen werden in der Änderungsperiode berücksichtigt, sofern die Änderung nur diese Periode betrifft. Eine Änderung wird in der Periode der Änderung und in späteren Perioden berücksichtigt, sofern die Änderung sowohl die Berichtsperiode als auch die späteren Perioden betrifft. Beurteilungen der Geschäftsleitung des Konzerns hinsichtlich getroffener Annahmen, Schätzungen und Ermessensentscheidungen, die wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben, werden bei der Beschreibung der jeweiligen Vermögenswerte, Schulden, Aufwendungen oder Erträge dargestellt.

5. Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses über den Anteil des Konzerns an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens bemessen.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zweck des jährlichen Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die von dem Unternehmenszusammenschluss profitieren sollen.

Minderheitsanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Reinvermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile werden in der Gewinn- und Verlustrechnung und in der Bilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Bilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Konzerninterne Gewinne und Verluste, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie die zwischen den konsolidierten Gesellschaften bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten werden eliminiert.

In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen, an denen die GWB Immobilien AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zusteht einbezogen. Die Anteile an der Projektgesellschaft market 11 GmbH & Co. KG wurden im Geschäftsjahr zum überwiegenden Teil veräußert, so dass dieses Unternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss einzubeziehen ist. Der aufgestellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 umfasst damit neben dem Mutterunternehmen zwölf (i. V.: dreizehn) vollkonsolidierte inländische Tochterunternehmen. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss erfolgt zu

dem Zeitpunkt, an dem die GWB Immobilien AG die Mehrheit der Stimmrechte an dem Unternehmen erlangt. Die Endkonsolidierung erfolgt zu dem Stichtag, an dem die Anteile an dem Tochterunternehmen veräußert worden sind.

6. Immaterielle Vermögenswerte

Unter den immateriellen Vermögenswerten werden ausschließlich erworbene Vermögensgegenstände ausgewiesen. Abnutzbare immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen pro rata temporis entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, bewertet.

7. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, grundsätzlich vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen pro rata temporis entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer, aktiviert. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis 150 € werden aus Vereinfachungsgründen im Jahr des Zugangs abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang ausgewiesen. Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten einen Wert von 150 € überschreiten, aber nicht 1.000 € übersteigen, wird ein Sammelposten gebildet. Der Sammelposten wird im Wirtschaftsjahr der Bildung und den vier folgenden Wirtschaftsjahren mit je einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst.

Den planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens liegen im Wesentlichen die folgenden planmäßigen Nutzungsdauern zugrunde:

<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung:</i>	3	bis	15	Jahre
--	----------	------------	-----------	--------------

Die Restwerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden der Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft.

8. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Immobilien, die von der GWB Immobilien AG langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden.

Im Geschäftsjahr erworbene Immobilien deren Verwendungszweck zum Bilanzstichtag noch nicht abschließend bestimmt ist, werden ebenfalls unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Nach Bestimmung des Verwendungszweckes werden diese Immobilien entsprechend ihrem Verwendungszweck als selbstgenutzte Immobilien, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien oder als Vorratsimmobilien ausgewiesen.

Im Übrigen werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, deren Verkauf an Dritte beschlossen wurde, gemäß IFRS 5 zu Marktwerten separat als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Die Bewertung der Objekte erfolgt beim erstmaligen Ansatz zunächst mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten. In den Folgeperioden (quartalsweise) werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten (Marktwert) bewertet. Der Marktwert spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider und berücksichtigt unter anderem die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen über künftige Mietverhältnisse und -erträge nach den aktuellen Marktbedingungen.

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Wert oberhalb 20 Mio. € basieren auf Bewertungen von renommierten, unabhängigen Sachverständigen in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode. Gutachten für diese Objekte werden alle zwei Jahre angefertigt. Bei wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen und Parameter erfolgt eine vorzeitige gutachterliche Bewertung. Die Marktwerte

der als Finanzinvestition gehaltenen Objekte mit einem Wert bis zu 20 Mio. € erfolgen auf Basis eigener Bewertungen nach vergleichbaren Verfahren. Nach der DCF-Methode werden die zukünftig erwarteten Zahlungsmittelüberschüsse einer Immobilie auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer detaillierten Planungsperiode (Wert > 20 Mio. € = 10 Jahre; Wert < 20 Mio. € = 5 Jahre) die Einzahlungsüberschüsse der jeweiligen Objekte ermittelt. Diese Überschüsse ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Für das Ende der Detailplanungsperiode wird ein Restwert des Bewertungsobjekts prognostiziert. Hierbei werden die Einzahlungsüberschüsse des letzten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wird dann ebenfalls unter Anwendung eines Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den beizulegenden Zeitwert des Bewertungsobjekts. Es erfolgt weiterhin ein Abzug von Veräußerungskosten.

Der Diskontierungszins lag zum 31. Dezember 2010 durchschnittlich zwischen 3,55 % und 9,00 % (i. V.: zwischen 4,50 % und 11,25 %) pro Standort. Der Kapitalisierungszins lag im Geschäftsjahr zwischen 6,00 % und 9,00 % (i. V.: zwischen 6,00 % und 6,50 %).

Als zugrundeliegende Einflussfaktoren wurden dabei die Standortgröße, Wirtschaftskraft, Immobilienzustand und durchschnittliche Mietvertragslaufzeit der Objekte mit einbezogen. Leerstandsquoten lagen zwischen 0 % und 45 % und wurden objektbezogen ermittelt und berücksichtigt. Leerstandskosten fanden in Höhe von 1,0 % des Leerstandes und Instandhaltungskosten in Höhe von 3 % der Mieteinnahmen Berücksichtigung.

Gewinne und Verluste aus der Änderung der Marktwerte werden im Quartal der Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswertes wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

Die GWB Immobilien AG geht zum Abschlussstichtag weiterhin davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht im Ermessen der GWB liegenden Faktoren resultieren werden. Hierzu zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- sowie Kapitalisierungszinsen. Potenzielle Auswirkungen geänderter Annahmen dieser beiden Bewertungsparameter können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.

Die GWB Immobilien AG bilanziert keine im Rahmen von Operating Leasingverträgen gehaltenen Immobilien unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Diskontierungszinssatz	Kapitalisierungszinssatz 2010		
in %			
	-0,25 %	0,00 %	+0,25 %
-0,25	95.735 T€	93.224 T€	90.762 T€
0,00	94.238 T€	91.652 T€	89.312 T€
+0,25	92.750 T€	90.289 T€	87.972 T€

Diskontierungszinssatz	Kapitalisierungszinssatz 2009		
in %			
	-0,25 %	0,00 %	+0,25 %
-0,25	79.891 T€	77.689 T€	75.657 T€
0,00	78.734 T€	76.569 T€	74.565 T€
+0,25	77.605 T€	75.469 T€	73.500 T€

9. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte die verkauft werden sollen, entsprechend IFRS 5 als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, sofern ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist.

Die Bewertung der Verkaufsobjekte erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten zum Zeitpunkt der Umgliederung und zu jedem folgenden Abschlussstichtag.

10. Finanzanlagen

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen oder als zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen klassifiziert. Die finanziellen Vermögenswerte sind bei erstmaliger Erfassung zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als solchen, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die dem Erwerb direkt zurechenbar sind.

Die Einteilung der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz. Umklassifizierungen werden, sofern diese zulässig und erforderlich sind, zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen.

*Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete
finanzielle Vermögenswerte*

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und finanzielle Vermögenswerte, die beim erstmaligen Ansatz als zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden. Gewinne oder Verluste aus solchen finanziellen Vermögenswerten werden direkt erfolgswirksam erfasst.

Als „Finanzielle Vermögenswerte oder finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind“ sind Derivate eingestuft, die nicht als Sicherungsinstrument designed sind oder als solche nicht effektiv im Sinne des IAS 39 sind.

Solche Finanzinstrumente sind zu unterteilen in Stufe 1 bis 3 je nachdem, inwieweit der beizulegenden Zeitwert beobachtbar ist:

- Stufe 1-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus notierten Preisen auf aktiven Märkten für finanzielle Vermögenswerte oder Schulden ergeben
- Stufe 2-Bewertungen sind solche Bewertungen, die auf anderen Input-Parametern als Stufe 1 beruhen und für die der beizulegende Zeitwert entweder direkt oder indirekt aus beobachtbaren Marktdaten abgeleitet werden kann
- Stufe 3-Bewertungen sind solche, die sich aus Modellen ergeben, welche Parameter verwenden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Der beizulegende Zeitwert der Derivate wird von externen Banken ermittelt. Die Bewertung ist der Stufe 2 zuzuordnen.

Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder ermittelbaren Zahlungsbeträgen und festen Fälligkeitsterminen werden als bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen klassifiziert, wenn der Konzern die Absicht hat und in der Lage ist, diese bis zur Fälligkeit zu halten. Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden diese Vermögenswerte mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die als zur Veräußerung klassifiziert und nicht in eine der anderen drei Kategorien eingeteilt werden. Nach der erstmaligen Bewertung werden diese Finanzanlagen zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden bis zum Abgang des Vermögensgegenstandes erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

11. Bilanzierung derivativer Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente, wie beispielsweise Zinsswaps, um sich gegen Zins- und Wechselkursrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeiten, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Der Marktwert von Zinsswaps bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten während des Geschäftsjahres, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, und der unwirksame Teil eines grundsätzlich wirksamen Sicherungsinstruments werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Zum 31. Dezember 2010 erfüllten die vom Konzern gehaltenen derivativen Finanzinstrumente die Bedingungen für eine bilanzielle Darstellung als Sicherungsbeziehung nicht, so dass diese erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden.

12. Verkaufsoption auf einen nicht beherrschenden Anteilseigner (IAS 27/IAS 39 Put options written over non-controlling interests)

Der Konzern bewertet die Verkaufsoption nicht beherrschender Anteilseigner in Übereinstimmung mit dem IFRS Interpretations Committee (IC), d. h. der Ansatz einer solchen Verkaufsoption erfolgt als finanzielle Verbindlichkeit, die beim Zugang zum beizulegenden Zeitwert (dies entspricht dem Barwert des zu leistenden Gegenwerts für die Übernahme der Anteile) bewertet wird. Die Folgebewertung erfolgt in Übereinstimmung mit IAS 39 erfolgswirksam im Gewinn oder Verlust des jeweiligen Geschäftsjahres.

13. Latente Steuern

Entsprechend IAS 12 werden Steuerabgrenzungen nach der „liability method“ auf temporäre Abweichungen zwischen der steuerlichen Bewertung und der Bewertung nach IFRS vorgenommen. Die Abgrenzungen werden in Höhe der voraussichtlichen Steuerbelastung bzw. -entlastung nachfolgender Geschäftsjahre gebildet. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung von Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag.

Zur Berechnung der latenten Steuern werden die Steuersätze verwendet, die am Bilanzstichtag gelten oder faktisch beschlossen sind. Aktive latente Steuern werden nur in der Höhe bilanziert, in der voraussichtlich zukünftige steuerpflichtige Ergebnisse zur Verrechnung der temporären Differenzen bzw. zur Nutzung der steuerlichen Verluste zur Verfügung stehen werden. Latente Steuern werden erfolgswirksam erfasst, sofern sie nicht direkt im Eigenkapital erfasst werden. Latente Steuerschulden und -ansprüche werden saldiert, soweit sich Aufrechnungsmöglichkeiten ergeben.

Aktive latente Steuern werden für steuerliche Verlustvorträge in dem Maß berücksichtigt, in dem deren Verwertung durch zukünftige steuerbare Erträge wahrscheinlich ist. Die Nutzbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge ist durch die allgemeine Ertragsentwicklung oder bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung eingetretene Ereignisse begründet.

14. Vorräte

Vorräte werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum niedrigeren, realisierbaren Nettoveräußerungswert (voraussichtlich erzielbarer Veräußerungserlös abzüglich der bis zum Verkauf noch anfallenden Kosten) angesetzt.

Kosten der Verwaltung werden berücksichtigt, soweit sie direkt der Errichtung und dem Erwerb von Objekten zuzurechnen sind.

15. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden zum Nennwert, gemindert um Wertberichtigungen, bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken. Einzelwertberichtigungen werden vorzunehmen.

Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle als Forderung bilanzierten Beträge eingehen werden (wie zum Beispiel Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder bekannte finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der betreffenden Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

16. Wertminderungen von Vermögenswerten

Eine Wertminderung von Vermögenswerten (außerplanmäßige Abschreibung) wird immer dann vorgenommen, wenn der Buchwert den voraussichtlich erzielbaren Betrag übersteigt.

17. Liquide Mittel

Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

18. Rückstellungen

Rückstellungen werden für rechtliche und faktische Verpflichtungen gebildet, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Konzernressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Verpflichtungshöhe vorgenommen werden kann. Dabei wird von dem Erfüllungsbetrag mit der höchsten Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen.

19. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

20. Finanzielle Schulden

Die finanziellen Schulden werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

21. Fremdwährungsumrechnung

Der Konzernabschluss und alle Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden in Euro (Funktionale Währung) aufgestellt. Fremdwährungstransaktionen werden zunächst zu dem am Tag des Geschäftsvorfalles gültigen Kassakurs in Euro umgerechnet. Monetäre Vermögenswerte und Schulden in einer Fremdwährung werden grundsätzlich zu jedem Stichtag unter Verwendung des Stichtagskurses in Euro umgerechnet. Alle Währungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst.

22. Ertrags- und Aufwandsrealisation

Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge werden unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung dann vereinnahmt, wenn abgrenzbare Leistungen oder Lieferungen erbracht bzw. erfolgt sind.

Miet- und Pächterlöse

Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung werden unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend den Vertragslaufzeiten realisiert, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderung wahrscheinlich ist.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien

Etragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften werden vorgenommen, wenn:

- alle wesentlichen wirtschaftlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden
- der Konzern keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält
- die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf tatsächlich angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmbar sind
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Konzern der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird.

Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden.

Betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

23. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zurechenbar sind, werden bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre vorgesehene Nutzung oder zum Verkauf bereit sind, zu den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet.

Alle anderen Fremdkapitalkosten werden direkt im Aufwand erfasst.

24. Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn durch die Leasingbedingungen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasing klassifiziert. Es liegen im Konzern nur Operating-Leasing-Verhältnisse vor.

Mieteinnahmen und Mietzahlungen bei Operating-Leasing-Verhältnissen werden im Periodenergebnis linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingverhältnisses verteilt.

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasing-Verhältnisse bilanziert.

Erläuterungen zur Bilanz

25. Unternehmenszusammenschlüsse

Eine Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Unternehmen	Sitz	Eigenkapital	Jahres-	Beteili-
		am 31.12.2010	ergebnis 2010	gungs- quote
		<i>in T€</i>	<i>in T€</i>	<i>in %</i>
GWB OBJEKT Gesellschaft für Objektmanagement mbH	Siek	25	0	100
GWB MAFO KG für Markt- und Standortanalysen mbH & Co.	Siek	-99	71	100
Projektgesellschaft market 1 GmbH	Siek	1.412	0	100
Projektgesellschaft market 2 GmbH	Siek	4.568	0	100
Projektgesellschaft market 3 GmbH & Co. KG	Siek	1.024	1.849	100
Projektgesellschaft market 4 GmbH	Siek	-121	0	100
Projektgesellschaft market 6 GmbH	Siek	2.953	873	90
Projektgesellschaft market 10 GmbH & Co. KG	Siek	59	3	100
Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG	Siek	16	-1	100
Verwaltung Projektgesellschaft market 10 GmbH	Siek	31	3	100
GWB Vermögens- und Grundbesitzverwaltungs-gesellschaft mbH	Siek	36	0	100
GWB PLAN Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH	Siek	46	78	100

Ein Anteil von 94,9 % an der **Projektgesellschaft market 11 GmbH & Co. KG** wurde von der GWB Immobilien AG für einen Kaufpreis von 750 T€ veräußert. Die verbleibenden Anteile in Höhe von 1 T€ werden als Beteiligung in den Finanzanlagen ausgewiesen. Der maßgebliche Abtretungstichtag war der 15. November 2010. Im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis zum 15. November 2010 hat die Projektgesellschaft market 11 GmbH & Co. KG einen Jahresfehlbetrag von 5 T€ erzielt, der im Konzern verbleibt. Insgesamt ergibt sich ein Veräußerungsgewinn von 740 T€.

<i>in T€</i>	2010
Veräußerungserlös (erhalten in Form von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten)	750
Betrag der abgegebenen Zahlungsmittel und -äquivalenten	1
Im Rahmen der Veräußerung abgegangene Vermögenswerte und Schulden	
Goodwill	1
Vorratsvermögen	134
Sonstige Vermögenswerte und Forderungen	19
Bank	1
Verbindlichkeiten	-141

26. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte betreffen Schutzrechte, Lizenzen und einen erworbenen Kundenstamm. Die Schutzrechte und Lizenzen wurden über eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben. Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist im Anlagenspiegel (siehe Tz. 29) dargestellt. Für den Kundenstamm wird von einer unbegrenzten Nutzungsdauer ausgegangen. Durch eine Wertminderung im Sinne von IAS 36 beträgt der Buchwert des Kundenstamms zum 31. Dezember 2010 0 T€. Die Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns unter dem Posten Abschreibungen ausgewiesen.

27. Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts

Der im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworbene Geschäfts- oder Firmenwert wurde für Zwecke der Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36 nachfolgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet:

- > GWB Mafo Kommanditgesellschaft für Markt- und Standortanalysen mbH & Co.
- > GWB Plan Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH
- > Projektgesellschaft market 3 GmbH & Co. KG
- > Projektgesellschaft market 6 GmbH
- > Projektgesellschaft market 10 GmbH & Co. KG
- > Projektgesellschaft market 11 GmbH & Co. KG
- > Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG
- > Verwaltung Projektgesellschaft market 10 GmbH

Der buchmäßige Geschäfts- oder Firmenwert der GWB-Gruppe entfällt zum 31. Dezember 2010 auf folgende zahlungsmittelgenerierende Einheiten:

in T€	2010	2009
GWB MAFO Kommanditgesellschaft für Markt- und Standortanalysen mbH & Co.	63	63
GWB Plan Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH	111	111
Projektgesellschaft market 3 GmbH & Co. KG	14	14
Projektgesellschaft market 6 GmbH	80	80
Projektgesellschaft market 10 GmbH & Co. KG	1	1
Projektgesellschaft market 11 GmbH & Co. KG	0	1
Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG	1	1
Verwaltung Projektgesellschaft market 10 GmbH	1	1
Summe	271	272

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wird auf Basis der Berechnung eines Nutzungswertes unter Verwendung von Cashflow-Prognosen ermittelt. Der für die Cashflow-Prognosen verwendete Abzinsungssatz vor Steuern beträgt 4,8%. Der Abzinsungssatz orientiert sich, aufgrund der hohen Fremdkapitalfinanzierung der Gesellschaft, an den von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssätzen für zukunftsorientierte Zerobonds. Die Basiszinssätze wurden dabei in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des IDW bestimmt. Nach dem Zeitraum von fünf Jahren anfallende Cashflows werden unter Verwendung einer Wachstumsrate von 2% hochgerechnet.

Grundannahmen für die Berechnung des Nutzungswerts

Bei folgenden der Berechnung des Nutzungswertes der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugrunde gelegte Annahmen bestehen Schätzungen:

- > Entwicklung der Erträge und Aufwendungen
- > Abzinsungssätze
- > Wachstumsrate, die der Extrapolation der Cashflows zu Grunde liegt

Die Annahmen basieren auf bestmöglichen Schätzungen des Managements der Gesellschaft. Es können sich Abweichungen ergeben, wenn sich die Marktsituation anders als in der Planung unterstellt entwickelt.

Im Rahmen des Impairment-Tests nach IAS 36 hat sich kein Wertminderungsaufwand für die bilanzierten Geschäfts- oder Firmenwerte ergeben.

Der gegenüber dem Vorjahr um 1 T€ niedrigere Geschäfts- oder Firmenwert ist auf den Verkauf der Anteile an der Projektgesellschaft market 11 GmbH & Co. KG zurückzuführen, der zur Folge hat, dass diese Gesellschaft nicht mehr in den Konzernabschluss einzubeziehen ist.

28. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist im Anlagenspiegel (siehe Tz. 29) dargestellt. Die Sachanlagen umfassen im Wesentlichen Einbauten sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen Computierzubehör und Software.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen waren nicht erforderlich.

29. Anlagenspiegel

<i>in T€</i>	Immaterielle Vermögens- werte	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges Sachanlage- vermögen	Gesamt
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.2009	32	187	383	602
Ab-/Zugänge	24	85	8	117
Stand 31.12.2009	56	272	391	719
Ab-/Zugänge	1	0	1	2
Konsolidierungsbedingte Änderungen	0	-1	0	-1
Stand 31.12.2010	57	271	392	720
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 01.01.2009	16	0	210	226
Ab-/Zugänge	9	0	34	43
Wertminderungen gemäß IAS 36	30	0	0	30
Stand 31.12.2009	55	0	244	299
Ab-/Zugänge	1	0	24	25
Wertminderungen gemäß IAS 36	0	0	0	0
Stand 31.12.2010	56	0	268	324
Buchwerte				
31.12.2009	1	272	147	420
31.12.2010	1	271	124	396

30. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ hat sich wie folgt entwickelt:

<i>in T€</i>	31.12.2010	31.12.2009
Zum beizulegenden Zeitwert bewertet		
Stand 1.1.	76.569	100.385
Abgänge aus Verkäufen	-3.600	0
Umgliederung in IFRS 5	0	-19.885
Umgliederung aus IFRS 5	19.885	0
Nettoergebnis aus Anpassungen des Marktwertes	-1.202	-3.931
Stand 31.12.	91.652	76.569

Im 4. Quartal wurden die Objekte Guben und Röbel mit einem Verkaufspreis von 3.800 T€ veräußert.

Die Immobilie Spaldinghof wurde im Vorjahresabschluss als zur Veräußerung verfügbarer langfristiger Vermögenswert ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden die Veräußerungspläne eingestellt und die Immobilien aufgrund eines Vorstandsbeschlusses wieder in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umgegliedert.

Die Marktwerte zum 31. Dezember 2010 verteilen sich auf die folgenden Objekte:

<i>in T€</i>	31.12.2010	31.12.2009
Objekt Lübeck	34.200	35.060
Objekt Spaldinghof	19.950	0
Objekt Nürnberg	17.089	17.092
Objekt Nauen	8.280	7.911
Objekt Reinbek	5.039	4.732
Objekt Tangstedt	4.672	4.058
Objekt Clausthal-Zellerfeld	2.422	2.292
Objekt Guben	0	3.364
Objekt Röbel	0	2.060
Summe	91.652	76.569

Das Periodenergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich wie folgt entwickelt:

<i>in T€</i>	31.12.2010	31.12.2009
Mieterträge (einschl. Nebenkosten-vorauszahlungen)	6.444	6.677
Betriebliche Aufwendungen (einschl. Reparaturen und Instandhaltung), mit denen Mieterträge erzielt werden	-3.062	-3.012
Betriebliche Aufwendungen (einschl. Reparaturen und Instandhaltung), mit denen keine Mieterträge erzielt werden	0	0
Summe	3.382	3.665

Die Konzerngesellschaften sind Eigentümer sämtlicher als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Beim Konzern bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Immobilien und keine vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln. Hinsichtlich des im Berichtsjahr veräußerten Objektes Röbel besteht für den Konzern die Verpflichtung, zukünftige Erweiterungs- und Umbaukosten im Umfang von 450 T€ zu übernehmen.

31. Angaben zu langfristigen Vermögenswerten, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Spaldinghof	0	17.392

Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Tz. 30.

32. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen bestehen in folgender Zusammensetzung:

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte:		
Beteiligungen	1	0
Wertpapiere	638	599
Genossenschaftsanteile	1	1
Summe	640	600

Nach Veräußerung von 94,9% der Anteile an der Projektgesellschaft market 11 GmbH & Co. KG und der damit verbundenen Nichteinbeziehung in den Konzernabschluss wird die verbliebene Beteiligung von 1 T€ unter den Finanzanlagen ausgewiesen.

Die Wertpapiere dienen vollständig der Sicherung der ausgegebenen Genussscheine und werden als „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ klassifiziert.

Zum Bilanzstichtag war eine Zuschreibung in Höhe von 39 T€ auf den beizulegenden Zeitwert der Wertpapiere erforderlich. Die Zuschreibung wurde gemäß IAS 39 erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

33. Derivate Finanzinstrumente

Der Konzern verwendet Zinsswaps, um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern.

Derivate werden in Übereinstimmung mit IAS 39.9 (a) (iii) als finanzielle Vermögenswerte bzw. finanzielle Verbindlichkeit klassifiziert, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Marktwert der Zinsswaps	-499	-411

Der Wert der Zinsswaps ergibt sich direkt aus den unverändert übernommenen Marktwerten.

Die Anpassung des Buchwertes auf den beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag erfolgte erfolgswirksam unter Berücksichtigung latenter Steuern.

Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps entspricht der Laufzeit der zugehörigen Darlehen.

34. Liquide Mittel

<i>in T€</i>	31.12.2010	31.12.2009
Kurzfristige liquide Mittel		
Konten in laufender Rechnung	271	894
Festgelder/Termingelder	50	923
Kassenbestände	1	1
	322	1.818

Die Fälligkeit der kurzfristigen liquiden Mittel liegt sämtlich innerhalb von drei Monaten.

35. Vorräte

Die Vorräte setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

<i>in T€</i>	31.12.2010	31.12.2009
Unfertige Erzeugnisse und Leistungen	27.167	22.988
Fertige Erzeugnisse	2.770	17.992
	29.937	40.980

Die unfertigen Erzeugnisse und Leistungen betreffen im Wesentlichen Objekte in Speyer, Völklingen sowie Buxtehude. Das Objekt in Bremerhaven wurde im Berichtsjahr veräußert.

Unter den fertigen Erzeugnissen werden bereits fertig gestellte Objekte in Bad Freienwalde, Senftenberg, Dassow, Anklam und Bad Sülze ausgewiesen. Das Objekt in Wuppertal wurde im Berichtsjahr veräußert.

Für die Angabepflichten zu den Grundschulden der einzelnen Objekte wird auf Tz. 44 verwiesen.

Auf Grund der derzeitigen Marktsituation ist nicht absehbar, ob und inwieweit Objekte des Vorratsvermögens innerhalb der nächsten zwölf Monate veräußert werden können.

36. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich zum Bilanzstichtag im Wesentlichen aus ausstehenden Mieten und Nebenkosten zusammen.

In Höhe von 27 T€ (i. V.: 82 T€) wurden Einzelwertberichtigungen gebildet. Die Einzelwertberichtigungen wurden gebildet, da mit einem Forderungsausgleich wahrscheinlich nicht mehr gerechnet werden kann. Allerdings wird eine Ausbuchung der Forderung erst dann vorgenommen, wenn eine Uneinbringlichkeit sicher ist.

Die endgültigen Forderungsverluste betragen auf Konzernebene im Berichtsjahr 69 T€ (i. V.: 69 T€).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinslich und alle innerhalb eines Jahres fällig.

37. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuererstattungsansprüche

Die sonstigen Vermögenswerte bestehen in folgender Zusammensetzung:

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Übrige	74	74
Ertragsteuererstattungsansprüche	38	172
Debitorische Kreditoren	26	1
Disagio	25	55
	163	302

In den Ertragsteuerforderungen sind Forderungen aus Vorjahren (37 T€) enthalten.

38. Eigenkapital

Zusammensetzung des Konzerneigenkapitals zum 31. Dezember 2010:

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Grundkapital	7.175	6.525
Kapitalrücklage	16.545	16.250
Gewinnrücklage	249	249
Neubewertungsrücklage	-21	-60
Bilanzgewinn	-1.765	1.249
Anteile anderer Gesellschafter	236	213
Summe Eigenkapital	22.419	24.426

Zur Entwicklung der Bestandteile des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung (Anlage 3).

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 7.175.000 € ist vollständig eingezahlt und in 7.175.000 nennwertlose Stückaktien eingeteilt. Im Berichtsjahr wurde das gezeichnete Kapital durch Ausgabe von 650.000 neuen Aktien aus dem genehmigten Kapital um 650.000 € auf 7.175.000 € erhöht.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2010 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 30. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um bis zu 3.587.500 € durch Ausgabe von bis zu 3.587.500 neuen auf den Inhaber lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit anteiligem Betrag des Grundkapitals von jeweils 1,00 € gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Ausgegeben werden dürfen jeweils Stammaktien und/oder stimmrechtslose Vorzugsaktien. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten und Bedingungen der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital und der Aktienaussgabe festzulegen.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2010 um bis zu 2.362.500 € durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab dem Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Das am 20. Mai 2009 beschlossene bedingte Kapital besteht nicht mehr.

Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktienrechten an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2015 von der Gesellschaft begeben werden. Sie wird insoweit durchgeführt, als von Options- oder Wandelschuldverschreibungen aus den vorgenannten Schuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungsverpflichtungen aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden keine eigenen Aktien gekauft oder verkauft.

Im Eigenkapital des Konzerns befinden sich 249 T€ die im Zuge der Erstellung der IFRS-Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2003 erfolgsneutral als Gewinnrücklage erfasst worden sind. Zum Zeitpunkt der Umstellung auf IFRS betrug die Gewinnrücklage 211 T€. Beim Ausgleich in den Folgejahren sind die in der Gewinnrücklage enthaltenen latenten Steuern erfolgsneutral mit dem Eigenkapital verrechnet worden.

Die Neubewertungsrücklage in Höhe von –21 T€ beinhaltet die erfolgsneutral erfassten Anpassungen der zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumente.

Kapitalrücklage

In der Kapitalrücklage des Konzerns werden im Rahmen des Börsengangs entstandene Agio sowie die Eigenkapitalkomponente der Wandelanleihe ausgewiesen.

Im Rahmen der erstmaligen Emission ist der Gesellschaft ein Agio in Höhe von 16.215 T€ zugeflossen, das sich durch eine Kapitalerhöhung in den Vorjahren auf 17.109 T€ erhöht hat. Durch die im Geschäftsjahr stattgefundene Kapitalerhöhung hat sich das Agio um weitere 357 T€ auf 17.466 T€ erhöht.

Die Kosten für die Ausgabe der Aktien im Rahmen des Börsengangs sowie die Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Ausgabe der Wandelschuldverschreibung sind nach IAS 32.37 als Abzug von der Kapitalrücklage gemindert um Ertragssteuervorteile berücksichtigt worden. Der Betrag der erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Transaktionskosten belief sich im Geschäftsjahr 2010 auf 85 T€, die entsprechenden latenten Steuern auf einen Betrag in Höhe von 23 T€.

Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien

Folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der im Umlauf befindlichen Aktien:

	Anzahl Aktien
01.01.2010	6.525.000
Kapitalerhöhung	650.000
31.12.2010	7.175.000

39. Kapitalmanagement

Primäres Ziel des Kapitalmanagements des Konzerns ist es sicherzustellen, dass das Eigenkapital sowie die Schuldentilgungsfähigkeit erhalten bleibt.

Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe der Kennzahl Eigenkapitalquote. Bestandteile dieser Kennzahl sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses nach IFRS sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital.

Die Steuerung der Kapitalstruktur erfolgt durch Kapitalherabsetzungen bzw. Emission neuer Anteile sowie der Ausgabe von Finanzinstrumenten, die nach IFRS als Eigenkapital klassifiziert werden.

<i>in T€</i>	2010	2009	Veränderung in %
Eigenkapital	22.419	24.426	-7,8
Bilanzsumme	123.658	138.317	-10,6
Eigenkapitalquote in % nach bilanziellen Buchwerten	18,1	17,7	

40. Genussscheinkapital

Im Geschäftsjahr 2006 hat die Konzernmutter GWB Immobilien AG, bis zum 21. März 2006 firmierend als GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG, Genussscheine ausgegeben. Die Genussscheine werden an der Frankfurter und Stuttgarter Börse unter der Wertpapierkennnummer A0DQSE gehandelt. Die Laufzeit der Genussscheine endet am 31. Dezember 2019, eine vorzeitige Kündigung ist nicht möglich.

Die eingezahlten Genussscheine gewähren den jeweiligen Genussberechtigten eine Mindestverzinsung von 6 % des jeweiligen Nennbetrags (Grundverzinsung). Zusätzlich gewähren die Genussscheine eine quotale Beteiligung an einem Anteil von 35 % des auszuschüttenden Jahresergebnisses (handelsrechtlicher Jahresüberschuss) der Emittentin (Gewinnbeteiligung). Die Gewinnbeteiligung wird jedoch höchstens in der Höhe gewährt, dass zusammen mit der Grundverzinsung jährlich 12 % des jeweiligen Nennbetrags der Genussscheine nicht überschritten werden. Die Zahlung der Grundverzinsung erfolgt jeweils zum 30. Juni des auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Jahres bzw., sofern der Jahresabschluss bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgestellt worden ist, unmittelbar nach der endgültigen Feststellung.

Die Genussscheine nehmen anteilig an einem handelsrechtlichen Verlust der GWB Immobilien AG teil. Im Geschäftsjahr 2010 wurde den Genussberechtigten kein (handelsrechtlicher) Verlustanteil zugerechnet, da die Verlustbeteiligung auf das Nennkapital der Genussscheine beschränkt.

<i>in T€</i>	31.12.2010	31.12.2009
Nennwert der Genussscheine	1.848	1.848
Agio	8	8
Disagio	-120	-120
Verlustzuweisung	-1.201	-1.201
Anpassung an Fair Value der Wertpapiere zur Absicherung der Genussscheine	104	0
	639	535

41. Wandelanleihe

Im Geschäftsjahr 2009 wurde durch die GWB Immobilien AG eine Wandelschuldverschreibung ausgegeben. Der Gesamtnennbetrag der Wandelanleihe beträgt max. 3.062.500 €. Zum 31. Dezember 2010 war ein Betrag in Höhe von 924.570 € gezeichnet. Dies entspricht 369.828 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je 2,50 €. Die Teilschuldverschreibungen berechtigen zur Wandlung und werden ab dem 14. November 2009 bis zum 31. Oktober 2014 mit 7,5 % p.a. verzinst.

Bei den zu wandelnden Aktien handelt es sich um stimmberechtigte Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil von jeweils 1,00 € am Grundkapital der Gesellschaft. Hierzu wurde ein bedingtes Kapital II i.H.v. bis zu 1.225.000,00 € beschlossen und im Handelsregister eingetragen.

Der Zeitpunkt zur Ausübung des Wandlungsrechts ist auf mehrere Ausübungszeiträume eingeschränkt. Die Wandlung ist möglich 14 Geschäftstage vor Laufzeitende, jeweils am dritten Tag nach jeder ordentlichen Hauptversammlung und den zehn darauf folgenden Geschäftstagen sowie am 15. Dezember der Kalenderjahre 2009 bis 2013 und den zehn vorhergehenden Geschäftstagen. Nicht gewandelt werden kann die Anleihe außerdem an einem Geschäftstag an dem die GWB Immobilien AG ein Angebot zum Bezug von neuen Aktien oder Wandelschuldverschreibungen mit Wandel und Optionsrechten in den Gesellschaftsblättern veröffentlicht sowie an den diesem Angebot folgenden Geschäftstagen bis zum Ablauf des letzten Tages der Bezugsfrist.

Die ausgegebenen Teilschuldverschreibungen können unter bestimmten Voraussetzungen von der Emittentin zwangsgewandelt werden. Das Umtauschverhältnis der Teilschuldverschreibungen beträgt 1:1. Eine Anpassung des Wandlungspreises bzw. des Umtauschverhältnisses kann unter bestimmten Voraussetzungen, z.B. im Fall einer Kapitalerhöhung oder der Neuausgabe von Schuldverschreibungen mit Wandlung- oder Optionsrechten, erfolgen.

Ein im Geschäftsjahr 2010 erhaltenes Darlehen in Höhe von 1.500.000 € ist mit einem Bezugsrecht für den Darlehensgeber ausgestattet. Der Darlehensgeber erhält das Recht im Rahmen einer Kapitalerhöhung ca 1.000.000 Aktien für einen Kurs von 1,55 € zu erwerben. Sofern das Optionsrecht nicht ausgeübt wird, ist das Darlehen bis spätestens zum 31. Dezember 2011 zurückzahlen.

42. Latente Steuern

Die Bewertung der aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt nach IAS 12. Latente Steuern werden auf sämtliche temporäre Differenzen zwischen den steuerlichen und den bilanziellen Wertansätzen, aus Konsolidierungsvorgängen sowie auf realisierbare Verlustvorräte ermittelt.

Die Entwicklung der latenten Steuern (Nettobetrag passiver latenter Steuern nach Abzug aktiver latenter Steuern) kann nachfolgender Übersicht entnommen werden:

in T€	2010	2009
Stand 01.01.	594	3.985
In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Steuern	-571	-3.310
Nicht erfolgswirksam erfasste Steuern	-23	-81
Stand 31.12.	0	594

Die aktiven und passiven latenten Steuern verteilen sich auf folgende Bilanzposten:

in T€	2010		2009	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	5.076	0	4.424
Vorräte	0	256	0	0
Finanzinstrumente	0	31	0	29
Kurzfristige finanzielle Schulden	0	0	0	253
Verlustvorräte	5.088	0	3.813	0
Mietgarantien	68	0	137	0
Derivative Finanzinstrumente	133	0	110	0
Nach IFRS erfolgsneutral erfasste Transaktionskosten	74	0	52	0
	5.363	5.363	4.112	4.706

Der GWB-Konzern verfügt zum 31. Dezember 2010 über steuerliche Verluste von 20.971T€. Diese steuerlichen Verluste können unbegrenzt mit den künftigen zu versteuernden Ergebnissen der Unternehmen, in denen diese Verluste entstanden sind, verrechnet werden. Für diese steuerlichen Verlustvorräte wurden latente Steueransprüche in Höhe von 5.088 T€ angesetzt. Die steuerlichen Verluste betreffen überwiegend die Muttergesellschaft und setzen sich aus den Verlusten für die letzten vier Geschäftsjahre zusammen. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende zu versteuernde Differenzen oder Steuergestaltungsmöglichkeiten um latente Steueransprüche ansetzen zu können. Die Gesellschaft geht auch im Falle weiterer Kapitalmaßnahmen davon aus, dass die steuerlichen Verluste erhalten bleiben.

Steuerliche Verlustvorräte, für die in der Bilanz keine latenten Steueransprüche angesetzt wurden, bestehen in Höhe von 1.590 T€.

43. Steuerschulden

Unter den Steuerschulden werden die Ertragsteuerschulden (Gewerbsteuer) für das Vorjahr ausgewiesen. Aufgrund des steuerrechtlichen Verlustes fällt für das aktuelle Jahr keine Ertragsteuer an.

44. Finanzielle Schulden

Die finanziellen Schulden gliedern sich wie folgt:

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Kurzfristige finanzielle Schulden	60.830	65.461
Langfristige finanzielle Schulden	25.138	18.138
	85.968	83.599

Die finanziellen Schulden betreffen Darlehen und Kontokorrentverbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Finanzschulden betreffen die von der GWB-Gruppe in Anspruch genommenen Kontokorrentlinien bei Hausbanken und Darlehen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr. Die Zinsen werden bei Inanspruchnahme variabel berechnet. Außerdem werden in den kurzfristigen finanziellen Schulden die Darlehen bei der HSH Nordbank für das Objekt in Speyer sowie das Objekt in Lübeck ausgewiesen. Die Darlehen dienen grundsätzlich der langfristigen Finanzierung der Objekte, werden jedoch kurzfristig prolongiert.

Die langfristigen finanziellen Schulden betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit über ein Jahr.

Es bestehen Finanzschulden mit einer Restlaufzeit mehr als fünf Jahren in Höhe von 5.144 T€.

In der folgenden Übersicht sind die Buchwerte der Vermögensgegenstände dargestellt, die als Sicherheit für Verbindlichkeiten gegeben wurden:

Kreditinstitut	Sicherheit	Buchwert der Vermögenswerte in T€
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank	Grundschild Objekt Nauen	8.464
KBC Bank Deutschland AG	Grundschild Objekt Nürnberg	18.320
Privatdarlehen	Grundschild Objekt Nürnberg	
Privatdarlehen	Grundschild Objekt Nürnberg	
Hamburger Sparkasse	Grundschild Objekt Clausthal-Zellerfeld	2.292
Hamburger Sparkasse	Grundschild Objekt Tangstedt	4.392
Eurohypo AG	Grundschild Objekt Reinbek	5.126
Privatdarlehen	Grundschild Objekt Reinbek	
HSH Nordbank AG	Grundschild Objekt Lübeck	34.200
HSH Nordbank AG	Grundschild Objekt Speyer	24.898
BBG Bodensee Beteiligungs-GmbH & Co. KG	Grundschild Objekt Speyer	
Nord LB	Grundschild Objekt Buxtehude	510
SEB Bank	Grundschild Objekt Bad Freienwalde	363
Hamburger Sparkasse	Grundschild Objekt Dassow	90
Deutsche Hypothekenbank	Grundschild Objekt Anklam	400
Deutsche Hypothekenbank	Grundschild Objekt Bad Sülze	1.872
SEB Bank	Grundschild Objekt Spaldinghof	19.950
BBG Bodensee Beteiligungs-GmbH & Co. KG	Grundschild Objekt Spaldinghof	

Es bestehen Grundschulden in einer Gesamthöhe von 131.706 T€.

Weiterhin wurden zur Absicherung der Verbindlichkeiten die Mieteinnahmen der Objekte Clausthal-Zellerfeld, Dassow, Bad Sülze, Anklam, Bad Freienwalde, Lübeck, Spaldinghof, Reinbek, Tangstedt, Speyer und Nürnberg in stiller Form abgetreten.

Außerdem wurden für die Darlehen Lübeck und Speyer die Verkaufserlöse bei einem Verkauf der Objekte an die Bank abgetreten. Von dem Objekt Speyer wurden zusätzlich noch die Ansprüche aus Werkverträgen sowie aus Bauwesen- und Rohbau-/Feuerversicherung abgetreten.

Das Darlehen für das Objekt Spaldinghof ist zusätzlich mit einer cash-covenant-Vereinbarung versehen. Demnach ist innerhalb der ersten drei Jahre der Finanzierung ein einmaliger Betrag in Höhe von 15 % der Jahresnettomiete von der GWB AG anzusparen und an das Kreditinstitut zu verpfänden.

Von Kontokorrentkonten der SEB (Objekt Speyer) wurden Kontoguthaben in Höhe von 100 T€ verpfändet. Kontoguthaben der Hamburger Sparkasse (Objekt Lübeck) wurden in Höhe von 5 T€ verpfändet.

Die Ablösung von einem Privatdarlehen in Höhe von 2.000 T€ erfolgt durch unwiderrufliche Stimmrechtsvollmacht im Rahmen einer Kapitalerhöhung. Dem Darlehensgeber wurden mit Kooperationsvereinbarung 1.213.000 Aktien der Gesellschaft mit Einräumung einer Call-/Put-Option zugesprochen.

Gegenüber der Nord LB wurden Forderungen gegenüber der Stadt Buxtehude sowie Rückgewähransprüche aus den Grundschulden der Deutschen Hypothekenbank (Grundbuch Anklam und Bad Sülze) abgetreten.

Zusätzlich besteht für ein Darlehen ein notariell beurkundetes Schuld-
anerkennnis.

Die nachfolgende Tabelle zeigt für die wesentlichen Darlehen des Konzerns zum 31. Dezember 2010 die Konditionen sowie die Fälligkeiten:

	Zinssatz	Fälligkeit	2010 in T€
Wesentliche Darlehen Kreditinstitute			
Bankdarlehen über 29.790 T€	EURIBOR + 1,5	Verhandlung	29.790.000
Bankdarlehen über 13.350 T€	3,79	31.12.2012	12.591.234
Bankdarlehen über 9.312 T€	Drei-Monats-EURIBOR	Verhandlung	9.581.695
Bankdarlehen über 8.500 T€	Kapitalmarkt-zins + 2,0	30.10.2011	8.154.661
Bankdarlehen über 4.700 T€	3,65	bis 31.07.2015	4.195.537
Bankdarlehen über 3.199 T€	4,35	31.08.2026	3.028.887
Bankdarlehen über 3.000 T€	5,20	30.09.2026	2.611.781
Bankdarlehen über 1.400 T€	3,35	31.12.2011	1.305.797
Bankdarlehen über 1.295 T€	3,65	bis 31.07.2015	1.032.070
Kontokorrentkonten			2.406.333
Wesentliche Darlehen Sonstige			
Darlehen über 2.900 T€	18,00	März 2011 / 31.07.2012	4.051.521
Darlehen über 2.300 T€	15,00	mit Verkauf Objekt Spaldinghof	3.213.193
Sonstige Darlehen Kreditinstitute			459.447
Sonstige Darlehen			3.545.635
			85.967.791

Bei den Darlehen der Bodensee Beteiligungs – GmbH & Co. KG lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 eine Leistungsstörung aufgrund eingetretener Zahlungsverzögerungen seitens der GWB Immobilien AG sowie deren Tochterunternehmen vor. Der Buchwert der Darlehensverbindlichkeiten, bei denen zum Ende der Berichtsperiode ein Zahlungsverzug vorliegt, beträgt 7.265 T€. Der Zahlungsverzug betrifft sowohl vereinbarte Tilgungsleistungen als auch die entsprechenden Zinszahlungen an den Darlehensgeber. Im Februar 2011 sind die betreffenden Darlehensbedingungen neu ausgehandelt worden.

45. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Mittel – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – beinhalten verzinsliche Darlehen, sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über Forderungen aus vergebenen Darlehen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Zahlungsmittel. Der Konzern schließt darüber hinaus derivative Finanzinstrumente ab.

Die GWB Immobilien AG ist Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt.

Finanzielles Risikomanagement

Die Überwachung und Steuerung der genannten Risiken unterliegt im GWB-Konzern direkt dem Vorstand. Eine wesentliche Risikokonzentration aus Finanzinstrumenten ist für den Konzern nicht vorhanden.

Marktrisiko

Marktrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cash-flow eines Finanzinstrumentes aufgrund von Marktpreisänderungen schwanken. Bei den Finanzinstrumenten ist die GWB Immobilien AG hauptsächlich dem Marktrisiko infolge von Zinsänderungen ausgesetzt. Wechselkurs- und sonstige Preisrisiken spielen im Konzern nur eine untergeordnete Rolle.

Sensitivitätsanalyse bezüglich des Zinssatzes (Zinsänderungsrisiko)

Im Folgenden wird die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen möglichen Änderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkungen auf variabel verzinsliche Darlehen) dargestellt. Alle anderen Variablen bleiben konstant. Im Vergleich zur Vorperiode wurden sämtliche finanzielle Schulden des Konzerns in die Sensitivitätsanalyse einbezogen.

Eine Sensitivitätsanalyse wurde für die Finanzpassiva des Konzerns im Anwendungsbereich des IFRS 7 durchgeführt. Eine Zunahme des Zinsniveaus um 1 Prozentpunkt würde den Nettozinsaufwand pro Jahr um 1 Mio. € erhöhen.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht das Risiko eines möglichen Liquiditätsengpasses mittels einer permanenten Planung.

Das Ziel des Konzerns ist es, die kontinuierliche Deckung des Bedarfs an liquiden Mitteln durch die Inanspruchnahme von Kontokorrentlinien sowie durch die Vereinbarung kurz- und langfristiger Darlehen sicherzustellen.

Zum 31. Dezember 2010 weisen die wesentlichen finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, undiskontierten Zahlungen.

<i>in T€</i>	Täglich fällig	Bis zu 3 Monate	3 bis 12 Monate	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Kontokorrentkonten	2.406	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.982	0	0	0	0
Wandelanleihe	0	0	1.500	804	0
sonstige kurzfristige Schulden	0	7	2.228	592	0
verzinsliche Darlehen	0	13.570	44.854	19.994	5.144
Summen	11.388	13.577	48.582	21.390	5.144

Der abgeschlossene Zinsswap der Gesellschaft hat eine fixierte Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko besteht für den Konzern darin, dass eine Gegenpartei ihren vertragsgemäßen Verpflichtungen nicht nachkommt und dies zu finanziellen Verlusten bei der GWB Immobilien AG führt. Fällige Forderungen und Bonität der Kunden werden durch das Konzern-Controlling laufend überwacht. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich aus einer Vielzahl von Forderungen gegenüber Mietern zusammen. Das maximale Ausfallrisiko bei den Debitoren und übrigen Forderungen entspricht dem Buchwert. Für Forderungen, an deren Werthaltigkeit Zweifel aufkommen, werden Einzelwertberichtigungen gebildet. Im Geschäftsjahr 2010 musste der Konzern Forderungsverluste in Höhe von 30 T€ hinnehmen.

Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln, Wertpapieren und derivativen Finanzinstrumenten wird als klein erachtet, da der Konzern ausschließlich mit Banken zusammenarbeitet, die eine gute Bonität aufweisen. Das maximale Kreditrisiko entspricht auch hier den aktuellen Buchwerten.

46. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

47. Sonstige kurzfristige Schulden

Die sonstigen kurzfristigen Schulden haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und setzen sich wie folgt zusammen:

<i>in T€</i>	31.12.2010	31.12.2009
Sonstige Rückstellungen	1.617	1.978
Übrige Sonstige Verbindlichkeiten	360	259
Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kauttionen	344	424
Verbindlichkeiten aus der Mindestverzinsung der Genussscheine	332	222
Steuerverbindlichkeiten	174	392
	2.827	3.275

Die Steuerverbindlichkeiten betreffen die sonstigen Steuerverbindlichkeiten (Umsatzsteuer) ohne Ertragsteuern.

Die sonstigen Rückstellungen (HGB) werden als „accruals“ im Einklang mit IAS 37 unter den sonstigen kurzfristigen Schulden aufgeführt. Sie betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Umbaukosten (416 T€), Rückstellungen für die Vorjahrestantiemen der Vorstände der GWB Immobilien AG (388 T€), Rückstellungen für Mietgarantien (258 T€) sowie Kosten für Jahresabschlussprüfung (120 T€).

Die sonstigen kurzfristigen Schulden haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

48. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2010	2009
Erlöse Objektverkäufe	12.406	10.085
Umsatzerlöse aus der Vermietung	7.669	8.886
Dienstleistungen	658	798
Sonstige Umsatzerlöse	310	258
Erlöse Werbegemeinschaft	276	353
	21.319	20.380

Im Berichtsjahr wurde das Objekt Wuppertal und eine Teilfläche des Objekts Bad Freienwalde veräußert.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung betreffen die laufenden Vergütungen im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen von Immobilien.

Die Mieten sind abhängig von Größe und Quadratmeterpreisen. Dabei wurden im Wesentlichen feste Laufzeiten von zehn Jahren vereinbart. Verlängerungsoptionen wurden dabei noch nicht berücksichtigt. Weitere Leasingbeschränkungen bestehen nicht.

Künftige Mietleasingzahlungen aus unkündbaren Operating – Leasing-Verhältnissen bestehen zum 31. Dezember 2010 in folgender Höhe:

in T€	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	länger als 5 Jahre	Gesamt
Auf Immobilien	3.877	8.196	2.960	15.033

49. Bestandsveränderung der Vorräte

Die Bestandsveränderung der Vorräte setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	01.01.2010	Bestandsveränderung	Änderung Konsolidierungskreis	31.12.2010
Unfertige Erzeugnisse und Leistungen	22.988	4.707	-528	27.167
Fertige Erzeugnisse und Leistungen	17.992	-15.221	0	2.771
	40.980	-10.514	-528	29.938

In den Bestandsveränderungen sind Wertberichtigungen in Höhe von 322 T€ und Abgänge in Höhe von 14.900 T€ erfasst.

50. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

<i>in T€</i>	2010	2009
Verkauf Finanzanlagen	750	0
Auflösung von Rückstellungen	310	51
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	101	950
Übrige Erträge	80	77
Sachbezüge	77	83
Kursgewinne	0	3
	1.318	1.164

51. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

<i>in T€</i>	2010	2009
Aufwendungen für fertige Erzeugnisse	3.483	10.702
Aufwendungen Nebenkosten für Mieten	3.188	3.057
	6.671	13.759

52. Personalaufwand

<i>in T€</i>	2010	2009
Löhne und Gehälter	1.850	2.367
Soziale Abgaben	311	326
	2.161	2.693

Im Jahresdurchschnitt wurden einschließlich Geschäftsführern und Vorständen 37 Arbeitnehmer (i. V.: 34) im Konzern beschäftigt. In den Personalkosten sind für das Geschäftsjahr 2010 keine Tantiemen enthalten.

53. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die folgenden Posten werden als wesentliche Bestandteile in die Ermittlung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen einbezogen:

<i>in T€</i>	2010	2009
Rechts- und Beratungskosten	749	547
Aufwendungen Währungsumrechnungen	403	0
Übrige	333	660
Aufwendungen für Investor Relations und Hauptversammlung	307	281
Fremdarbeiten	262	215
Raumkosten	220	219
Kfz-, Reise- und Marketingaufwendungen	215	362
Mietgarantie	209	0
Kreditbearbeitungsgebühren	206	318
Forderungsverluste	70	69
Nicht abziehbare Vorsteuer	60	141
Mietleasing	37	37
	3.071	2.849

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Leasingaufwendungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen in Höhe von 284 T€ (i. V.: 207 T€) enthalten.

54. Finanzergebnis

Folgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung des Finanzergebnisses:

in T€	2010	2009
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13	13
Anpassung Genussscheinkapital an Fair Value Wertpapiere zur Sicherung	-104	0
Vergütungen für Genussrechtskapital	-111	-111
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.043	-4.950
	-4.245	-5.048

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden bei qualifizierten Vermögenswerten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 733 T€ (i. V.: 943 T€) als Anschaffungs- oder Herstellungskosten direkt aktiviert. Die Fremdkapitalzinsen wurden unter Anwendung der zu Grunde liegenden Darlehenszinssätze bestimmt.

In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind zudem die Aufwendungen aus der Bewertung der Zinsswaps zum 31. Dezember 2010 in Höhe von 88 T€ (i. V.: 285 T€) enthalten.

Der nach der Effektivzinsmethode berechnete Zinsaufwand für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, betrug in der Berichtsperiode 24 T€.

55. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes verteilen sich auf die einzelnen Objekte wie folgt:

in T€	2010	2009
Objekt Tangstedt	614	382
Objekt Nauen	369	-1.098
Objekt Reinbek	307	812
Objekt Clausthal-Zellerfeld	130	-211
Objekt Spaldinghof	65	0
Objekt Nürnberg	-3	-384
Objekt Röbel	-860	-86
Objekt Lübeck	-860	-3.440
Objekt Guben	-964	94
	-1.202	-3.931

Für die im vierten Quartal verkauften Objekte Guben und Röbel wurden gemäß der neuen Bilanzierungsrichtlinie des GWB Konzern zum 30. September 2010 bereits Abwertungen auf den Fair Value vorgenommen.

56. Änderungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes der als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte

Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von 2.493 T€ (i. V.: -2.493 T€) betrifft das Objekt Spaldinghof, welches zum Jahresende in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert wurde.

57. Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus dem Verkauf des Objektes Guben wurde ein Erlös von 2.500 T€ und aus dem Verkauf des Objektes Röbel ein Erlös von 1.300 T€ erzielt. Der Buchwert der abegangenen Immobilien belief sich beim Objekt Guben auf 2.400 T€ und beim Objekt Röbel auf 1.200 T€.

58. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Als Ertragsteuern sind sowohl die gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag als auch die im Konzern gebildeten latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen. Die Ertragsteuern sind auf Basis der gültigen Gesetze und Verordnungen berechnet.

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2010	2009
Ertragsteueraufwand/-ertrag	4	1
Latente Ertragsteuern	572	3.310
	576	3.311

Der laufende Ertragsteuerertrag setzt sich ausschließlich aus Beträgen aus den in den Konzernabschluss einbezogenen Gewinn- und Verlustrechnungen zusammen und betrifft ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Die Ergebnisse werden einheitlich thesauriert.

In den ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und Ertrag befinden sich Anpassungen für periodenfremde tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von 24 T€.

Die Überleitung von der theoretisch zu erwartenden Steuerbelastung zum tatsächlich im Konzernabschluss erfassten Betrag stellt sich wie folgt dar:

in T€	2010	2009
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.502	-12.243
Theoretischer Steuersatz in %	26,7	26,7
Theoretischer Steuerertrag	935	3.269
Abwertung bislang erfasster Verlustvorträge	-424	0
Sonstige Steuereffekte	65	42
Ausgewiesener Ertragsteuerertrag	576	3.311

Der theoretische Steuersatz in 2010 setzt sich aus dem durchschnittlichen Gewerbesteuersatz und dem Körperschaftsteuersatz sowie dem Solidaritätszuschlag zusammen, so dass ein durchschnittlicher Steuersatz von 26,7 % (i. V.: 26,7 %) zu Grunde gelegt wird.

59. Ergebnis je Aktie

In Übereinstimmung mit IAS 33 wird das Ergebnis je Aktie ermittelt, indem der Konzernjahresüberschuss durch die gewichtete Durchschnittszahl der ausgegebenen Aktien dividiert wird. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potenzielle Aktien oder durch Kapitalerhöhungen auftreten. Bei der GWB Immobilien AG ist durch die Ausgabe der Wandelanleihe in den Geschäftsjahren 2009 und 2010 ein verwässerndes Ereignis eingetreten.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

	2010	2009
Den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbares Konzernergebnis (in €)	-2.926.435	-9.037.436
Stückaktien im Umlauf	7.175.000	6.525.000
Durchschnittliche Stückaktien im Umlauf	7.012.500	5.441.667
Ergebnis je Aktie (in €)	-0,42	-1,66

Das verwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

	2010
Den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbares um Ergebniseffekte aus potenziellen Aktien bereinigtes Konzernergebnis (in €)	-2.815.546
Durchschnittliche Stückaktien im Umlauf	7.012.500
Durchschnittliche potenzielle Aktien im Umlauf	1.010.989
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-0,35

Am 09.03.2010 hat die GWB Immobilien AG eine Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts durchgeführt. Insgesamt wurden 650.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien ausgegeben.

Sonstige Angaben

60. Konzernkapitalflussrechnung

In den Unternehmen werden nur solche Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gehalten, über die uneingeschränkt verfügt werden kann.

Der Bestand an Zahlungsmitteln umfasst Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

61. Segmentberichterstattung

Die Segmente sind nach Geschäftsbereichen aufgeteilt. Eine Aufteilung nach geographischen Segmenten wurde nicht vorgenommen, da die Gesellschaft nur in einer Region tätig ist und somit eine geographische Segmentberichterstattung entfällt.

Die Segmente wurden eingeteilt nach den Bereichen Verkauf und Vermietung, Verwaltung sowie Marktforschung und Planung. Entgegen der Aufteilung in der Projektbeschreibung werden hierbei lediglich drei Segmente dargestellt, da die Bereiche Marktforschung und Planung zu einem einzigen Geschäftssegment unter der Bezeichnung Übrige zusammengefasst werden.

Das Segment Verkauf und Vermietung beinhaltet den eigentlichen Kern der Geschäftstätigkeit der GWB Immobilien AG. Die Gesellschaft erwirbt Grundstücke, um darauf Handels- und Gewerbeobjekte zu errichten. Hierzu zählt auch die Vermietung von Objekten, die im eigenen Bestand gehaltenen werden.

Der Tätigkeitsbereich Verwaltung umfasst die Sicherung der Mieterträge, die Erhaltung der Bausubstanz sowie die Senkung von Bewirtschaftungskosten. Die Gesellschaft erbringt diese Leistungen für Gewerbeobjekte, die der Konzern im eigenen Bestand hält, die verkauft werden sollen oder bereits verkauft worden sind. Mit der technischen Betreuung werden externe Dienstleister beauftragt.

Im Segment „Marktforschung und Planung“ werden einerseits Markt- und Standortanalysen durchgeführt. Dabei wird vor der Realisierung eines Einzelhandelsprojektes geprüft, ob ein nachhaltiger Bedarf für die Schaffung neuer Einzelhandelsflächen besteht. Andererseits wird in diesem Segment auch die Planung erfasst. Sobald ein Grundstück zur Entwicklung eines Projektes erworben wurde, erfolgt die Entwicklung des gesamten Planungsrahmens und sämtlicher damit im Zusammenhang stehender Bauplanungsangelegenheiten. Die tatsächliche Durchführung der Bauvorhaben erfolgt anschließend durch verschiedene Generalunternehmer.

Die Verrechnungspreise zwischen den verschiedenen Segmenten entsprechen den Marktpreisen.

In den Umsatzerlöse sind Umsatzerlöse enthalten, die zu mindestens 10 % mit einem einzelnen externen Kunden erzielt werden (12.406 T€). Diese Umsatzerlöse sind in dem Segment Verkauf und Vermietung enthalten.

62. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen bei Restlaufzeiten bis zu sechs Jahren beträgt 1.283 T€. Auf das folgende Geschäftsjahr entfallen 263 T€ (i. V.: 443 T€), auf den Zeitraum von zwei bis fünf Jahren entfallen 850 T€ (i. V.: 791 T€) und auf den Zeitraum von länger als fünf Jahren entfallen 170 T€ (i. V.: 385 T€).

Bei den Leasingverhältnissen handelt es sich im Wesentlichen um den Mietvertrag für das Gebäude in Siek. Dieser Vertrag hat eine feste Laufzeit von 15 Jahren, zum 31. Dezember 2010 beträgt die Restlaufzeit noch 6 Jahre. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für Hardware, Telefonanlagen und PKW mit Laufzeiten zwischen einem und vier Jahren.

63. Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats der GWB Immobilien AG sind nahe stehende Personen im Sinne des IAS 24. Als nahe stehende Person im Sinne des IAS 24.9(e) zählt auch die HR-MN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH und die HR-MN Projektgesellschaft mbH & Co. KG, deren Gesellschafter die Vorstände Herr Dr. Herrmann und Herr Mertens-Nordmann sind. Nahe stehende Person ist zudem Herr Volker Heinen, da er über einen Stimmrechtsanteil von mehr als 20 % verfügt.

Geschäftsvorfälle zwischen dem Unternehmen und seinen Tochterunternehmen, die nahe stehende Unternehmen sind, wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden in dieser Anhangangabe nicht erläutert. Einzelheiten zu den Geschäftsvorfällen mit anderen nahe stehenden Unternehmen und Personen sind nachfolgend offengelegt.

Vorstand der Gesellschaft sind:

Dr. Norbert Herrmann, Vorstandsvorsitzender (CEO)

Wolfgang Mertens-Nordmann, stellvertretender Vorsitzender (CTO)

Jörg Utermark, Vorstand (COO)

Für die Tätigkeit im Zeitraum Januar bis Dezember 2010 wurden den Vorstandsmitgliedern Gesamtbezüge in Höhe von 488 T€ (i. V.: 783 T€) gewährt. Die Angabe gem. § 285 Nr. 9 a Satz 5 – 9 HGB unterbleibt aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung am 21.07.2006.

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2010 insgesamt 2,1 Mio. Stückaktien (i. V.: 2,1 Mio. Stückaktien) und damit mehr als 1% am Grundkapital der GWB Immobilien AG.

Dem Aufsichtsrat gehören folgende Personen an:

- > Dr. Thomas Röh (Aufsichtsratsvorsitzender), Steuerberater, Rechtsanwalt, Vorstandsvorsitzender der Stiftung Käte und Werner Staats, Hamburg
- > Jürgen Mertens (Aufsichtsratsmitglied seit 20.05.2009; stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 02.06.2009)
- > Michael Müller (seit 17.06.2009), geschäftsführender Gesellschafter der Cologne Property Administration GmbH und der Günther Fischer Gesellschaft für Baubetreuung GmbH

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt 14 T€ (i. V.: 20 T€).

Im Berichtsjahr wurden das Objekt Guben und das Objekt Röbel an die HR-MN Projektgesellschaft mbH & Co. KG verkauft (siehe Tz. 55).

<i>in €</i>	31.12.2009	30.09.2010	Verkaufspreis
Guben	3.364	2.400	2.500
Röbel	2.060	1.200	1.300

Die GWB Immobilien AG hat gegenüber der Erwerberin des Objektes Guben eine Mietgarantie bis zum Jahr 2017 übernommen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich hieraus keine finanziellen Belastungen ergeben werden.

Bei der Veräußerung des Objektes Röbel wurde eine Ausbauverpflichtung gegenüber einem Mieter nicht an den Erwerber übertragen. Die GWB Immobilien AG hat für diese Verpflichtung eine Rückstellung in Höhe von 416 T€ gebildet.

Zum 31. Dezember 2010 betragen die Forderungen gegenüber der HR-MN Projektgesellschaft mbH & Co. KG aus diesen Verkäufen 2 T€.

Die Objektverwaltung der Objekte Guben und Röbel erfolgt durch den Konzern.

Die HR-MN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH hielt zum 31. Dezember 2010 insgesamt 0,4 Mio. Stückaktien (i. V.: 0,4 Mio. Stückaktien) und damit mehr als 1% am Grundkapital der GWB Immobilien AG.

Es wurden in der Berichtsperiode keine Wertminderungen für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen und Personen vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2010	2009
Volker Heinen	2.000	0
HR-MN Vermögensverwaltung GmbH	600	720
Dr. Norbert Herrmann und Wolfgang Mertens-Nordmann	270	272
Cologne Property Administration GmbH	0	650
	2.870	1.642

Das Darlehen der HR – MN Vermögensverwaltung GmbH wird mit einem Zinssatz in Höhe von 11 % p.a. verzinst. Das Darlehen von Dr. Herrmann und Herrn Mertens-Nordmann wird mit einem Zinssatz von 10 % p.a. verzinst.

Das Darlehen Volker Heinen wird mit einem Zinssatz in Höhe von 9 % verzinst. Das Darlehen wird durch eine Grundschuld an dem Objekt Nürnberg besichert.

64. Honorar des Wirtschaftsprüfers

Das Honorar für den Konzernabschlussprüfer GHP Revision, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, betrug im Geschäftsjahr 120 T€ für die Abschlussprüfung (i. V.: 106 T€), 12 T€ (i. V.: 3 T€) für sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen, 9 T€ für Steuerberatungsleistungen (i. V.: 0 T€) und 40 T€ für sonstige Leistungen (i. V.: 29 T€).

65. Entsprechenserklärung

Im Juli 2010 haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gesellschaft gemeinsam ihre Entsprechungserklärung nach § 161 AktG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2011 abgegeben. Die Erklärung wurde mit der Veröffentlichung auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

66. Risikoberichterstattung

Die Risikoberichterstattung ist ausführlich im Lagebericht des Konzerns dargestellt.

67. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2011 wurde das gezeichnete Kapital durch Ausgabe von 700.000 neuen Stückaktien von 7.175 T€ auf 7.875 T€ erhöht.

Im Februar 2011 hat der Konzern den Darlehensvertrag zur Finanzierung des Objektes Postgalerie Speyer mit einem Kreditvolumen in Höhe von 39 Mio € unterzeichnet.

Der Geschäftsverlauf 2011 erfolgt planmäßig.

Siek, im Mai 2011

GWB Immobilien AG

Der Vorstand



Dr. Norbert Herrmann



Wolfgang Mertens-Nordmann



Jörg Utermark

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der GWB Immobilien AG, Siek, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und den Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss

einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den Vorschriften der International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 18.05.2011

GHP Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Britting)
Wirtschaftsprüfer

(Holst)
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Impressum

Herausgeber

GWB Immobilien AG
Hauptstraße 1a
22962 Sief/Hamburg

Telefon: 04107/90 80 0

Fax: 04107/90 80 72

IR@gwb-immobilien.de

www.gwb-immobilien.de

Konzeption, Design, Text und Umsetzung

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

Druck

Druckservice Stäcker, Hamburg

Fotografie

Bildarchiv GWB Immobilien AG

Finanzkalender

14.07.2011

Hauptversammlung

08/2011

Veröffentlichung 6-Monatsabschluss

11/2011

Veröffentlichung 9-Monatsabschluss

07/08.12.2011

Analystenveranstaltung MKK –
Münchener Kapitalmarktkonferenz



GWB

GWB Immobilien AG
Hauptstraße 1a
22962 Siek/Hamburg

Telefon: 04107/90 80 0
Fax: 04107/90 80 72

IR@gwb-immobilien.de
www.gwb-immobilien.de