

Planen. Entwickeln. Bauen. Verwalten.
Geschäftsbericht 2009



Kennzahlen

<i>in Mio. €</i>	2009	2008
Umsatz	20,4	10,2
Gesamtleistung	18,6	30,3
EBIT	-7,2	7,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5,8	-6,0
Jahresergebnis	-8,9	1,7
Ergebnis je Aktie (in €)	-1,66	0,35
Veränderung Finanzmittelfonds	0,8	-2,3
Kurzfristiges Vermögen	43,3	46,3
Langfristiges Vermögen	95,0	101,4
Eigenkapital	24,4	30,9
Eigenkapitalquote (in %)	17,7	20,9



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.

Unser Profil

- > Spezialist für Neubau und Revitalisierung von Einzelhandels- und Fachmarktzentren
- > Zusammenarbeit mit namhaften Mietern (große Handelskonzerne und Filialisten)
- > 18 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
- 24 Aktie
- 25 Corporate-Governance-Bericht
- 31 Bericht des Aufsichtsrats
- 36 Konzernlagebericht
- 52 Konzernabschluss
- 61 Konzernanhang
- 93 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,

wir blicken auf ein bewegtes und schwieriges Geschäftsjahr 2009 zurück: Während sich die Umsatzerlöse der GWB verdoppelt haben, verzeichnen wir aufgrund von uns durchgeführten Neubewertungen unseres Immobilienportfolios ein negatives Gesamtergebnis, das wir auch trotz gravierender Kosteneinsparungen nicht verhindern konnten.

Nachdem die Finanzkrise mit voller Wucht auch den Immobilienmarkt getroffen hat, gibt es nun erste Anzeichen, die uns Grund zu neuem Optimismus geben. Insbesondere die Kaufpreisvorstellungen für Einzelhandelsobjekte zwischen Käufer- und Verkäuferseite nähern sich weiter an. Damit kehren wir in diesem Bereich endlich zu Normalität zurück. CB Richard Ellis hat festgestellt, dass sich im deutschen Immobilienmarkt eine Belebung der Investitionstätigkeit abzeichnet. Im Bereich der Einzelhandelsimmobilien wird erwartet, dass insbesondere die deutschen institutionellen Investoren die Transaktionsvolumina prägen. Diesen positiven Trend können wir auf Basis der aktuellen Gespräche nachvollziehen und bestätigen.

Für uns hat sich nach diesem herausfordernden Jahr die Frage gestellt, mit welchen Maßnahmen wir die aktuelle Situation beherrschen können und welche Schritte für eine nachhaltige Ausrichtung der GWB auf die Zukunft unternommen werden müssen. Die durchgeführte Kapitalerhöhung im 1. Quartal 2010 hat die Liquidität der Gesellschaft erhöht. Um jedoch zu stabilen Geschäftsergebnissen zu gelangen, müssen weitere Maßnahmen folgen. Daran arbeiten wir mit hoher Intensität.

Banken verlangen bei der Finanzierung von Entwicklungsprojekten einen höheren Eigenkapitalanteil – dieser bewegt sich derzeit zwischen 20 und 25%. Bezogen auf unsere aktuellen Projekte Speyer, Völklingen und Bremerhaven mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 85 Mio. € benötigen wir entsprechend rund 20 Mio. € Eigenkapital. Dieses notwendige Kapital zur Realisierung unserer Projekte können wir entweder durch den Verkauf von Projekten oder durch die Aufnahme von Partnern beschaffen.

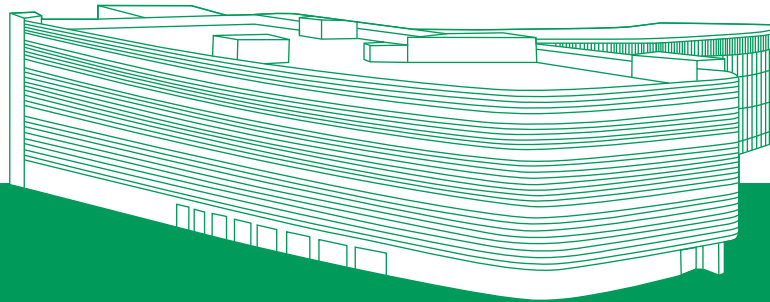
Unsere operativen Kosten haben wir bereits im Jahre 2009 drastisch reduziert, um Verluste – soweit wie möglich – einzugrenzen. Unsere stringente Kostenplanung werden wir auch im Jahre 2010 beibehalten. Es ist nun unsere vorrangige Aufgabe, die GWB weiter zu stabilisieren und wieder zurück in die Gewinnzone zu führen.

Wir danken allen Aktionären, die trotz dieser schwierigen Zeit und der absolut unbefriedigenden Entwicklung der Gesellschaft und des Kurses zu uns gestanden haben und weiter zu uns stehen. Wir sind überzeugt, diese Situation meistern zu können.

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 Gastronomiegebäude
- > moderne Architektur
- > neue Mitte Völklingen

Objektdaten¹

> Mietfläche	12.370 m
> Nettomiete p. a. (Ziel)	2,6 Mio. €
> Erw. Verkehrswert	39 Mio. €

Die Mittelstadt Völklingen ist mit heute 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 2010.



*Links
Straßenansicht*

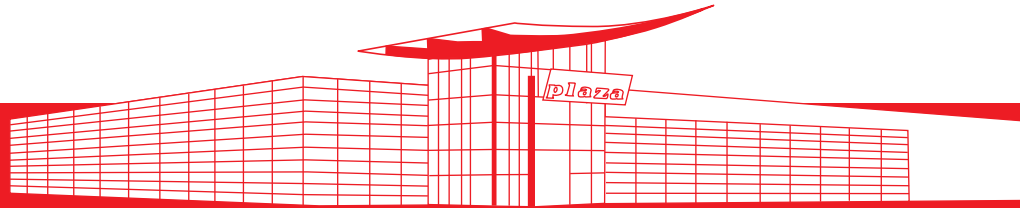
*Mitte und rechts
Haupteingang*



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 Angebots-lücke überzeugend schließen.



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



PLAZA BUXTEHUDE

SB-Warenhaus mit langjährigem Mieter

Tägliches Einkaufen in Buxtehude

Objektdaten

> Mietfläche	6.010 m
> Nettomiete p. a. (Ziel)	791 T€
> Verkaufspreis	10,1 Mio. €

Zum Ende des Jahres 2009 hat die GWB Immobilien AG ein SB-Warenhaus in Buxtehude mit einer Bruttogeschossfläche von 6.160 m² fertiggestellt, verkauft und an den Erwerber übergeben.

Das Objekt ist an die COOP Schleswig-Holstein vermietet. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 17 Jahre.

Die GWB hat sich inzwischen die angrenzenden Grundstücke gesichert, die dieses Objekt weiter ergänzen werden.

Die Erschließung erfolgte über die Konrad-Adenauer-Allee, die als Zubringer zur neuen Autobahn vorgesehen ist und damit dem Standort zukünftig eine hervorragende Anbindung gewährleistet.

Zudem liegt das Objekt auch innerstädtisch sehr günstig. Die Entfernung zu Innenstadt ist sehr kurz, die City verkehrstechnisch unkompliziert erreichbar.

Buxtehude liegt in der Metropolregion Hamburg und ist eine Mittelstadt am südlichen Rande des Alten Landes im Landkreis Stade in Niedersachsen. Die Stadt liegt geografisch zwischen dem Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek und der Kreisstadt Stade. Mit rund 40.000 Einwohnern ist Buxtehude die zweitgrößte Stadt des Landkreises.



*Links
Ansicht Eingangsbereich*

*Mitte und rechts
Parkflächen und Seitenansicht*



*Das SB-Warenhaus wurde im Oktober 2009
an den Mieter Plaza übergeben.*



KLINIKUM BREMERHAVEN

Ärztehaus und Rehasentrum mit Vorbild-Konzept

Medizinische Versorgung an der Nordseeküste

Objektdaten

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

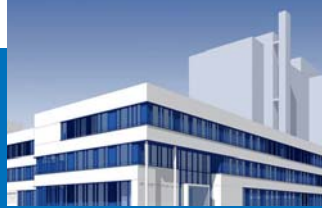
Bereits in den Jahren 2003 und 2004 hat die GWB in Lübeck-Travemünde ein Konzept für eine Praxisklinik entwickelt und diese auch gebaut. Dieses Projekt wurde von der Landesregierung Schleswig-Holstein als Vorbild-Konzept bezeichnet.

In Bremerhaven errichtet die GWB nun als Erweiterungsbau des Klinikums Bremerhaven-Reinkenheide ein Ärztehaus mit Rehasentrum, das dem Konzept von Travemünde weitgehend entspricht.

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. Die GWB realisiert das Ärztehaus mit Rehasentrum als Investor. 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.

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



*Links
Ansicht Eingang*

*Mitte und rechts
Gebäudeansichten*

Die Stadt Bremerhaven liegt im Bundesland Bremen und hat ca. 116.000 Einwohner (Stand Juni 2007). 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.



AKTUELLES OBJEKTPORTFOLIO



In 2009 haben wir das Objekt Buxtehude veräußert. Der Wert unseres gesamten Portfolios beträgt zum Ende des Jahres 134,9 Mio. € (Bilanzwert).

Bad Sülze	
Fertigstellung	1997
Mietfläche	2.400 m ²
Nettomiete p. a. (Ziel)	138,0 T€
Bilanzwert zum 31.12.09	1,9 Mio. €
Status	Portfolio GWB

Die GWB errichtete 1997 dieses Nahversorgungscenter 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)	140,4 T€
Bilanzwert zum 31.12.09	2,3 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.

Nahversorgungszentrum Guben	
Fertigstellung	1997
Mietfläche	2.372 m ²
Nettomiete p. a.	271,7 T€
Bilanzwert zum 31.12.09	3,4 Mio. €
Status	Portfolio GWB

Das Nahversorgungscenter wurde von der GWB 1997 errichtet. Guben liegt an der Grenze zur Republik Polen und ist eine Stadt, die sich aus zwei Stadtteilen zusammensetzt: Guben auf der deutschen Seite und Neiße und Gubin auf der polnischen Seite. Das Objekt liegt in einem dicht besiedelten Wohngebiet und hat dort eine Versorgungslücke geschlossen. Mit den Mietern REWE, Schlecker, Sparkasse, Apotheke und weiteren Läden ist dieses Einkaufszentrum inzwischen fest implantiert. Das Objekt ist zu 100% vermietet.

KÖNIGPASSAGE Lübeck	
Erworben	2007
Mietfläche	15.051 m ²
Nettomiete p. a. (Ziel)	2,9 Mio. €
Bilanzwert zum 31.12.09	35,1 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)	698,4 T€
Bilanzwert zum 31.12.09	7,9 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. 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)	1,5 Mio. €
Bilanzwert zum 31.12.09	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 31.12.09	4,7 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.

AKTUELLES OBJEKTPORTFOLIO



Einkaufszentrum Röbel

Fertigstellung	1996
Mietfläche	1.465 m ²
Nettomiete p. a.	158,4 T€
Bilanzwert zum 31.12.09	2,1 Mio. €
Status	Portfolio GWB

Das Einkaufszentrum wurde von der GWB 1996 errichtet. Die Nahversorgungsfunktion, der ansprechende Branchenmix des Objektes und die ausgesprochen gute Sichtbarkeit sind Standortfaktoren, die das Objekt auszeichnen und den erfolgreichen Betrieb seit Jahren unterstützen und sichern. Parkmöglichkeiten sind in ausreichender Anzahl vorhanden und stehen den Kunden kostenlos zur Verfügung. Das Objekt ist zu 100 % vermietet. Zur Zeit wird über die Vergrößerung des Penny Marktes verhandelt.

Geschäftshaus „Spaldinghof“, Hamburg

Erworben	2008
Mietfläche	12.695 m ²
Nettomiete p. a. (Ziel)	1,5 Mio. €
Bilanzwert zum 31.12.09	17,4 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 Büroggeschosse 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 31.12.09	4,1 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.

SB-Warenhaus Wuppertal

Erworben	2007
Mietfläche	8.520 m ²
Nettomiete p. a.	1,7 Mio. €
Bilanzwert zum 31.12.09	14,9 Mio. €
Status	Portfolio GWB

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein SB-Warenhaus, das an die Unternehmensgruppe real,- (METRO) vermietet ist. Die Stadt Wuppertal hat im Jahr 2007 alle laufenden Vorhaben gestoppt, so dass in absehbarer Zeit keine neuen Objekte entstehen werden. Durch diese Entscheidung hat dieser Standort eine Aufwertung erfahren und aus diesem Grund hat die GWB das Objekt erworben. Der bestehende Mietvertrag ist ein Triple-Net-Vertrag.



ENTWICKLUNGS- PROJEKTE

Ärztelhaus und Rehalzentrum 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	Gepl. Baubeginn 2. Hj. 2010

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 Ärztelhaus 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	43,7 Mio. €
Erw. Verkehrswert	53,2 Mio. €
Status	Baubeginn in 2010

Moderne trifft Tradition. Hinter denkmalgeschützten Fassaden der ehemaligen 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 es ist vorgesehen, kurzfristig mit den Bauarbeiten zu beginnen. Es ist das zurzeit größte Objekt der GWB. Das Centermanagement wird von der GWB OBJEKT übernommen.

Einkaufszentrum Völklingen

Gepl. Fertigstellung	2012
Mietfläche	12.370 m ²
Gepl. Nettomiete p. a.	2,6 Mio. €
Gepl. Investment	30,4 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 2010 mit dem Bau begonnen werden kann.

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. Der Aufbau eines Immobilienportfolios ist ein weiteres Unternehmensziel. Die Wertschöpfungskette der GWB besteht aus fünf Tätigkeitsbereichen, die eng miteinander verbunden sind:

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 2.450 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 132 Standorte in Bearbeitung, von denen acht potenzielle Standorte aktiv entwickelt werden.¹

Für die Akquisition hat die GWB regionale Büros eingerichtet. Aufgrund der neuen Daten über Kaufkraftkennzahlen, die von der Michael Bauer Research GmbH veröffentlicht wurden, haben wir unsere Akquisitionsstandorte angepasst. Mit den Standorten Südwest und Süd sind wir in der kaufkraftstärksten Region von Deutschland mit erhöhter Intensität tätig.

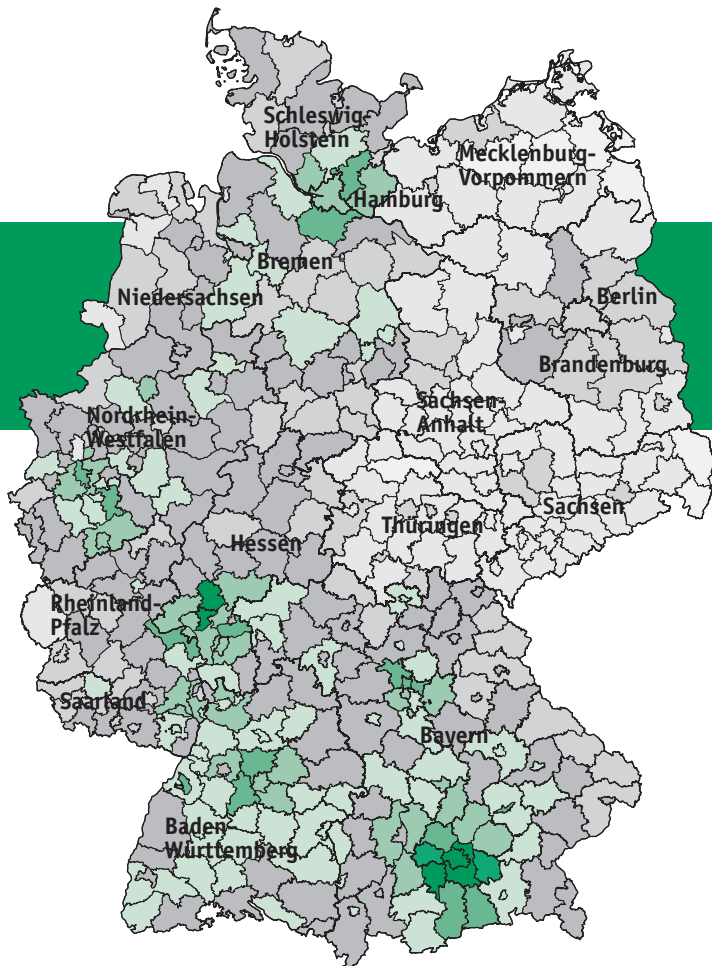
¹ siehe auch „Status Marktbearbeitung“ Seite 17.

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.

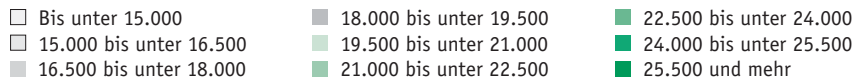
Entwickeln und Bauen

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.



Kaufkraft 2010 in Deutschland

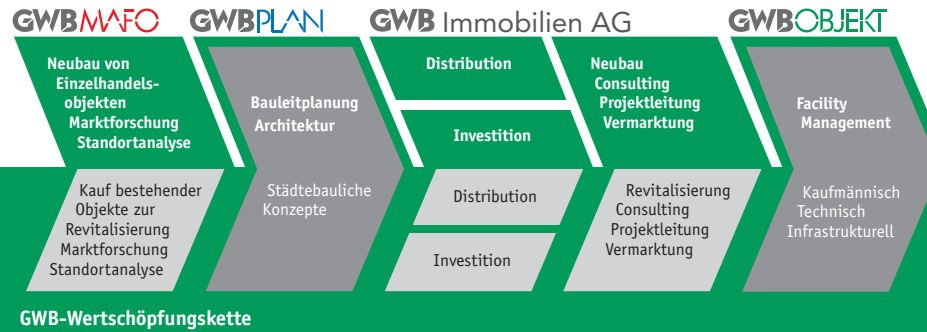
in € pro Kopf



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

Vermietung und Verkauf

Auch nach der Baufertigstellung bleibt die GWB Immobilien AG als Partner vor Ort: Neben dem Aufbau eines Portfolios sind die Vermietung und der Verkauf von Gewerbeimmobilien nach wie vor 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 handelspezifische 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:

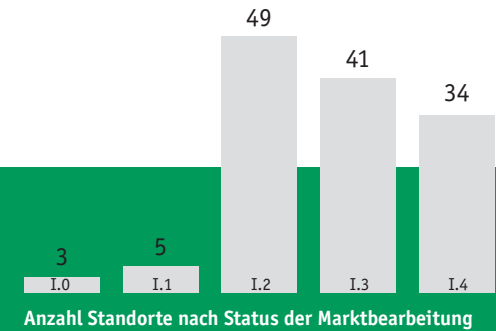
1. Planung, Entwicklung und Neubau von Einkaufs- und Fachmarktzentren
2. Revitalisierung von bestehenden Einkaufs- und Fachmarktzentren

Spezialist in einem attraktiven Nischenmarkt

Neubau von Einkaufs- und Fachmarktzentren

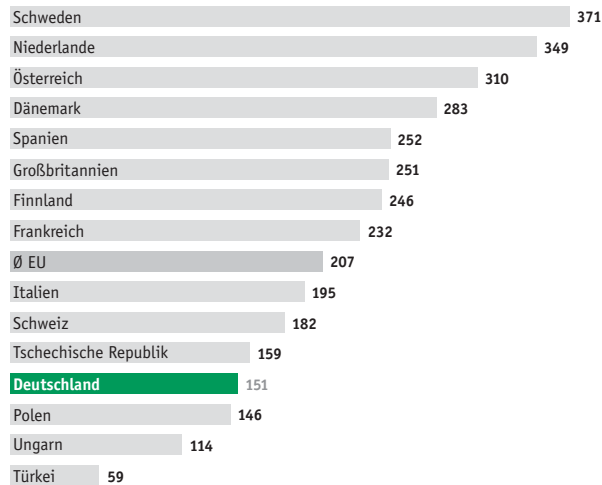
Mit unserer klaren Fokussierung auf Shoppingcenter in mittelgroßen Städten agieren wir in einem profitablen Nischenmarkt. Einkaufszentren sind fester Bestandteil des Einzelhandels in Deutschland: Die GWB Immobilien AG hat den „Wandel im Handel“ bereits frühzeitig erkannt und ihr Geschäft nunmehr vorwiegend 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.

Bei sorgfältiger Planung erhöhen 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.



Entwicklungspotenzial bei Einzelhandelsflächen

Einzelhandelsfläche (Shoppingcenter) in m² pro 1.000 Einwohner



Stand 03/2008

Quelle: Cushman & Wakefield, Pressemitteilung v. 3. November 2008

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 Vorkzentren von Metropolen erheblicher Nachholbedarf besteht. Aktuell haben wir neben den bereits in Bearbeitung befindlichen Standorten (Status I) weitere 1.432 Standorte (Status II) im Fokus.

Status Marktbearbeitung

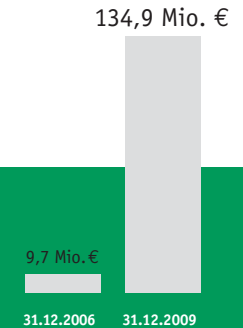
Status I

- > 3 Standorte mit **Priorität I.0**
 - > Kaufvertragsverhandlungen
 - > Baurechtsprüfungen
 - > Beginn Vermietung
- > 5 Standorte mit **Priorität I.1**
 - > Standort konkret
 - > Grundstücke vorhanden
 - > Verhandlungen laufen
- > 49 Standorte mit **Priorität I.2**
 - > Standort wird bearbeitet
 - > Es bestehen Chancen
- > 41 Standorte mit **Priorität I.3**
 - > Standort unter Beobachtung
- > 34 Standorte mit **Priorität I.4**
 - > Chancen lt. Marktanalyse
 - > Standort noch nicht besucht

Status II

1.432 Zielstandorte, bisher unbearbeitet

Entwicklung Portfolio (Bilanzwerte)



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. 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.

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

Das Portfolio der GWB Immobilien AG hat sich seit dem Börsengang vor 4 Jahren von 9,7 Mio. € (31.12.2006) auf 134,9 Mio. € erhöht (31.12.2009). Dieser Wert beinhaltet nicht das Objekt Buxtehude, das im Jahr 2009 verkauft wurde. Die Mieteinnahmen betragen im Geschäftsjahr 2009 insgesamt 8,9 Mio. €.

Der Aufbau eines Portfolios kann nur in kleinen Schritten erfolgen, wenn wir dieses aus eigener Kraft bewältigen wollen. Eigenkapital können wir ohne Partner nur aus dem Erlös generieren, den wir durch den Verkauf von Objekten realisieren. Nachdem sich der Markt mehr und mehr normalisiert, werden wir auch beim Verkauf wieder erfolgreich agieren. Eigenkapital können wir auch beschaffen, indem wir das Kapital weiter erhöhen. Wir schließen auch diesen Weg nicht mehr aus; allerdings sollte es dann ein großer Schritt sein, um eine Strategie mit dem Ziel zu entwickeln, das Portfolio gravierend auszubauen.

Seit 18 Jahren sind wir im Bereich der Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien in Deutschland tätig: Unsere langjährige Erfahrung, die umfassende Marktkennntnis sowie unser „Alles aus einer Hand“-Prinzip gehören zu den wichtigsten Stärken in einem wettbewerbsintensiven Umfeld.

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.

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.

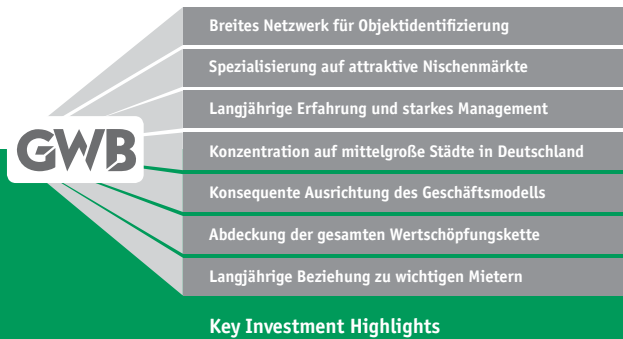
Langjährige Expertise

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 Marktkennntnis und Erfahrung aus zahlreichen Projekten machen unsere Mitarbeiter zu Experten in ihrem jeweiligen Tätigkeitsbereich.

„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.

**Was uns
auszeichnet**



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 Hallhuber, DM, Müller-Kaufhaus, ALDI, C&A, EDEKA, Bestseller, S.Oliver, Triumph, Das Depot, Kaiser's Tengelmann, REWE, RENO, H+M, 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. 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.

„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.“¹

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.

Nach Aussagen der GfK steht den Deutschen für das Jahr 2010 durchschnittlich ein verfügbares Einkommen in Höhe von 18.904 € p.a. zur Verfügung. Dies entspricht nahezu dem Vorjahreswert (18.946 €).²

Unser Marktpotenzial

¹ Simone Baecker-Neuchl, GfK GeoMarketing 01/2008.

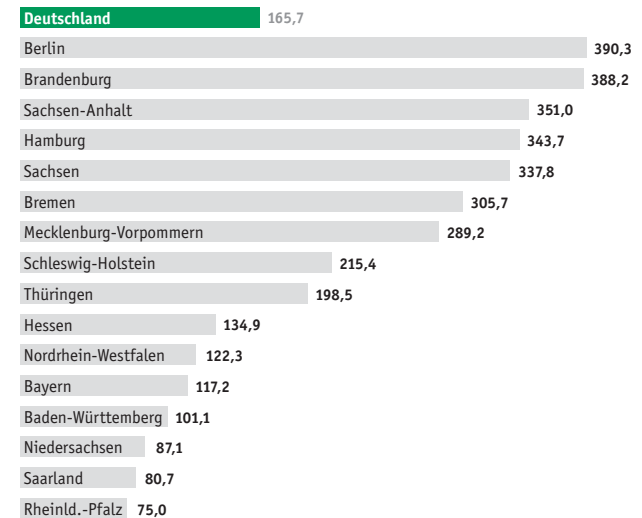
² Pressemitteilung GfK GeoMarketing v. 14. Dezember 2009

Im innereuropäischen Vergleich besteht für Deutschland weiterhin ein hohes Entwicklungspotential bei Shoppingcentern. Gemäß einer Studie von Cushman & Wakefield liegt Deutschland mit 151 m² Einzelhandelsfläche (Shoppingcenter) pro 1.000 Einwohner im unteren Bereich und deutlich unter dem EU-Durchschnitt, der 207 m² Einzelhandelsfläche pro 1.000 Einwohnern beträgt.¹

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 Demographischer Wandel [WDW]). Die Abbildung rechts zeigt eine statistische Erfassung der jeweiligen Einzelhandelsflächen auf Länderebene.

Einkaufszentren: Fläche je 1.000 Einwohner

Gesamtfläche 13,7 Mio. m², Stand Januar 2007



¹ siehe Tabelle auf Seite 18

Quelle: Institut für Gewerbezentren (IfG), Starnberg.

Attraktive Pipeline

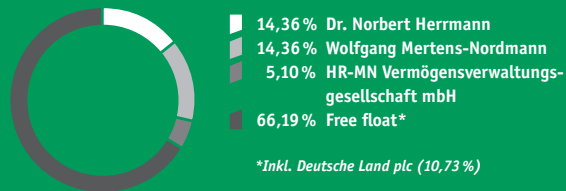
Für die zwei Säulen, auf denen die GWB aufgebaut ist – Projektentwicklung und Revitalisierung – gibt es ausreichend Marktvolumen. Neue Standorte befinden sich, wie bereits erwähnt, in der Entwicklung. Neben den Objekten Speyer, Völklingen und Bremerhaven arbeiten wir weiter an Projekten, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden können. Das Investitionsvolumen beträgt hier rund 110 Mio. €. Da es nicht gelingen wird, alle Objekte baurechtlich durchzusetzen und zu realisieren, ist diese Summe als Marktpotenzial zu werten.

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 2010 in %



GWB-Aktienkursentwicklung in €



Aktie

Aktienstammdaten		2009	2008
Anzahl Aktien	in Tsd.	6.525	4.900
Höchstkurs	in €	2,55	10,40
Tiefstkurs	in €	1,22	1,30
Jahresendkurs	in €	1,89	2,33
Börsenwert (31.12.)	in Mio. €	12,3	11,4
Grundkapital (31.12.)	in Mio. €	6,5	4,9
Eigenkapital (31.12.)	in Mio. €	24,4	30,9

Im Jahre 2009 waren im Bereich der gewerblichen Immobilien, wie letztlich in nahezu jeder Branche in Deutschland, Finanzierungen sowohl für Käufer wie Verkäufer nur schwer zu erhalten. Dies galt umso mehr für den Mittelstand.

Nachdem der Einstieg der Hanseatic Group Mitte Juni vollkommen überraschend am Veto des dortigen Aufsichtsrates scheiterte und zusätzlich die geplante Zusammenarbeit mit der HSH Real Estate AG aufgrund der Schwierigkeiten der HSH Nordbank AG nicht realisiert wurde, konnte die Kapitalbasis der GWB innerhalb der Finanz- und Bankenkrise durch eine Kapitalerhöhung stabilisiert werden.

Die im September in vollem Umfang gezeichnete Kapitalerhöhung im Volumen von 1,625 Mio. Aktien erbrachte einen Mittelzufluss von rund 2,5 Mio. €. In diesem Zusammenhang gelang es, zahlreiche neue Aktionäre zu gewinnen. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich von 4.900.000 € auf 6.525.000 €.

Losgelöst davon konnte man mit dem Verkauf von 600.000 Aktien aus dem Bestand der HR-MN Vermögensverwaltungsgesellschaft an den mittelständischen Immobilieninvestor Cologne Property Administration im Juli einen neuen langfristig orientierten Investor als strategischen Partner gewinnen.

Durch beide Maßnahmen erhöhte sich zum weiteren der Freefloat der Aktie deutlich.

Die Aktie der GWB Immobilien AG bewegte sich im Geschäftsjahr 2009 im Bereich zwischen 1,22 € (Tiefstkurs am 19.03.09) und 2,55 € (Höchstkurs am 09.10.09). Sie eröffnete das Jahr mit einem Kurs von 2,20 € am 02.01.09. Mit erfolgreicher Platzierung der neuen Aktien im September erfuhr die Aktie deutliche Impulse hinsichtlich Kursverlauf und Handelsvolumen. Der Schlusskurs des Jahres lag bei 1,89 € am 30.12.09.

Im Geschäftsjahr 2009 haben sich aufgrund des Verkaufs des Objektes Buxtehude der Portfoliowert und die Bilanzsumme leicht verringert. Die Mieteinnahmen blieben gegenüber 2008 nahezu unverändert. Trotz dieses leichten bilanziellen Rückgangs und der höheren Aktienanzahl aufgrund der Kapitalerhöhung liegt der Net Asset Value des Unternehmens mit 3,76 € zum Stichtag 31.12.09 weiter deutlich über dem Wert der Aktie im Jahresverlauf.

Die Anlage in GWB-Aktien gilt weiterhin als Investition in Wachstum und in das langjährige Know-how und die Leistungsbereitschaft der Mitarbeiter eines Unternehmens mit einer klar fokussierten Strategie.

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 91 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 ver-

antwortete 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 Kenntniserlangung 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>
HR-MN Vermögensverwaltungsgesellschaft	Kauf	Aktie	DE000A0JKHGO	15.09.2009, Außerbörslich	30.000	1,55	46.500
Jörg Utermark	Kauf	Aktie	DE000A0JKHGO	15.09.2009, Außerbörslich	5.000	1,55	7.750
Wolfgang Mertens-Nordmann	Kauf	Aktie	DE000A0JKHGO	15.09.2009, Außerbörslich	12.000	1,55	18.600
Norbert Herrmann	Kauf	Aktie	DE000A0JKHGO	15.09.2009, Außerbörslich	7.000	1,55	10.850
HR-MN Vermögensverwaltungsgesellschaft	Verkauf	Aktie	DE000A0JKHGO	16.07.2009, Außerbörslich	600.000	1,50	900.000
Wolfgang Mertens-Nordmann	Verkauf	Aktie	DE000A0JKHGO	22.04.2009, Außerbörslich	80.000	12,50	1.000.000
Norbert Herrmann	Verkauf	Aktie	DE000A0JKHGO	22.04.2009, Außerbörslich	80.000	12,50	1.000.000

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 14,36 % (Dr. Norbert Herrmann) und 14,36 % (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 5,10 % der Aktien und gehört den beiden Vorstandsmitgliedern zu je 50 %.

Der Streubesitz beläuft sich auf 66,19 %.¹

¹ alle Angaben zu den Aktionären: Stand April 2010.

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 45 vorgestellt.

Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat der GWB Immobilien AG haben im Dezember 2009 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 2010 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 ihre Organe 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 Vorstands und 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 Vorstands und 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.

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 2009 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 Ertragsituation 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 sechs 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 Unternehmensplanung einschließlich Investitions- und Personalplanung
- > die strategische Ausrichtung der Gesellschaft
- > die Weiterentwicklung der Risikofrüherkennungssysteme

Veränderungen im Aufsichtsrat

Herr Henrik Lingenhölz, bis zum 20.05.2009 stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, sowie Herr David Maxwell, schieden am 20.05.2009 aus dem Aufsichtsrat der GWB Immobilien AG aus. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20.05.2009 wurden Herr Jürgen Mertens sowie Herr Carsten Hahne neu in den Aufsichtsrat gewählt. Am 02.06.2009 wurde Herr Mertens zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden der GWB Immobilien AG gewählt. Herr Carsten Hahne legte am 16.06.2009 sein Amt nieder.

Auf Antrag der Gesellschaft wurde mit Beschluss des Amtsgerichtes Lübeck vom 17.06.2009 Herr Michael Müller zum weiteren Mitglied des Aufsichtsrats der GWB Immobilien AG berufen.

Bericht des Aufsichtsrats

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.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Der Aufsichtsrat hat sich der weiteren Umsetzung der Maßnahmen des Deutschen Corporate Governance Kodex gewidmet. Vorstand und Aufsichtsrat haben im Dezember 2009 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 27. April 2010 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 27. April 2010 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 27. April 2010



Dr. Thomas Röh

Detailindex Finanzteil

Konzernlagebericht

- 36 Rahmenbedingungen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung in 2009
- 37 Die GWB Immobilien AG
- 42 Aussagen zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Entwicklung
- 45 Risikobericht
- 47 Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems hinsichtlich des Rechnungslegungsprozesses
- 48 Ausblick zum Geschäft und zu den Rahmenbedingungen
- 49 Angaben gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB und § 315 Abs. 4 HGB
- 51 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Konzerngeschäftsjahres 2009 (§ 315 Abs. 2 Nr. 1 HGB)
- 51 Bilanzeid

Konzernabschluss

- 52 Konzernbilanz
- 54 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 55 Konzerngesamteinkommensrechnung
- 56 Konzernkapitalflussrechnung
- 58 Konzern-Segmentberichterstattung
- 60 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernanhang

- 61 Bilanzierungsgrundsätze und -methoden
- 71 Erläuterungen zur Bilanz
- 86 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 90 Sonstige Angaben

- 93 Bestätigungsvermerk



Es war ein schwieriges Jahr für die GWB Immobilien AG: Dennoch ist es uns gelungen, unsere Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr zu verdoppeln. Unser Ergebnis ist maßgeblich von einem negativen Bewertungsergebnis aus dem Immobilienportfolio beeinflusst. Bitte lesen Sie mehr im nachfolgenden Finanzteil.

Konzernlagebericht

1. Rahmenbedingungen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung in 2009

Im Jahr 2009 war das Wachstum der deutschen Wirtschaft das erste Mal seit sechs Jahren negativ. Der Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP) gegenüber dem Vorjahr betrug 5,0% (nach vorläufigen Berechnungen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes) und war damit so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit.

Im Jahr 2008 wurde noch ein Wachstum des BIP in Höhe von 1% sowie in 2007 in Höhe von 2,6% gegenüber dem jeweiligen Vorjahreszeitraum ausgewiesen.

Damit wurden die Auswirkungen der Finanz- und Kapitalmarktkrise, die Mitte 2007 in den Vereinigten Staaten ihren Anfang nahm, auch in Deutschland im Jahr 2009 voll spürbar, nachdem die deutsche Wirtschaft sich in 2008 international vergleichsweise gut behauptet hatte und bis dahin noch die Hoffnung vorherrschte, dass ein Übergreifen der internationalen Finanzkrise auf Deutschland aufgrund der Besonderheiten des deutschen Bankensektors vermieden werden könnte.

Mit einer Reihe von Maßnahmen wurde sowohl auf nationaler wie auch internationaler Ebene versucht, diesen Auswirkungen entgegenzusteuern. An erster Stelle stand hierbei zunächst die Stabilisierung des Finanzsystems, da im Verlauf der Krise auch systemrelevante Finanzinstitute von den Verwerfungen erfasst wurden und ein Zusammenbruch des Finanz- und Kapitalmarktes unbedingt verhindert werden musste. Das Finanzmarktstabilisierungsgesetz und der daraus resultierende Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung sind hierbei zu nennen. Die Stärkung der Eigenkapitalbasis der Banken, die Wiederherstellung der Refinanzierungskreisläufe oder der Ankauf problematischer Wertpapiere gehörten zu den Instrumenten, die – neben weiteren Instrumenten – eingesetzt wurden.

Mehrere Konjunkturprogramme wurden aufgelegt, darunter z. B. auch die Umweltprämie, die die Förderung des Erwerbs von neuen PKW zum Inhalt hatte. Nach Angabe des statistischen Bundesamtes war der Effekt dieses Programms deutlich spürbar, ohne diese Prämie hätte sich der private Konsum in 2009 um 0,5% vermindert.

Der verstärkte Einsatz von Kurzarbeit in den Unternehmen konnte darüber hinaus verhindern, dass die Rezession voll auf den Arbeitsmarkt durchschlug. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote stieg von 7,8% im Jahr 2008 auf „nur“ 8,2% im Jahresdurchschnitt 2009.

Diesem positiven Effekt der Kurzarbeit steht allerdings der Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Arbeitsproduktivität im Jahr 2009 gegenüber. Diese sank in 2009 um 4,9%, während der Rückgang in 2008 gegenüber dem Jahr 2007 nur bei 0,1% lag.

Ebenso fielen in 2009 die Exporte gegenüber dem Vorjahr um 14,7% und trugen damit auf der Entstehungsseite des BIP maßgeblich zu dem starken Rückgang des Bruttoinlandsproduktes bei.

Deutlich bemerkbar machte sich die Finanz- und Wirtschaftskrise auch in dem vom statistischen Bundesamt ausgewiesenen Finanzierungsdefizit des Staates in Höhe von 77,2 Mrd. €. Sowohl die Einnahmen des Staates wie auch die Ausgaben trugen negativ zu diesem Defizit bei. Die Einnahmen sanken in 2009 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,2%, während die Ausgaben sogar um 5,0% stiegen.

Entwicklungen im Immobilienmarkt

In 2009 betrug der bundesweit registrierte Investmentumsatz in Gewerbeimmobilien ca. 10,59 Mrd. €. Damit lag der Umsatz rund 49% unter dem Vorjahresergebnis. Dieser Einbruch entspricht einer Größenordnung, die das Ausmaß der Auswirkungen der Kapital- und Finanzmarktkrise auf den

Immobilienmarkt widerspiegelt. Dennoch ist festzuhalten, dass die meisten Indikatoren und Kennziffern der Transaktionen spätestens ab dem dritten Quartal 2009 eine Stabilisierung und aufwärtsgerichtete Tendenz, wenn auch auf noch niedrigem Niveau anzeigen.

Auch sind wieder vermehrt Immobilientransaktionen im Wert von über 100 Mio. € festzustellen, eine Größenordnung, die es in den zwei Jahren zuvor fast nicht mehr gegeben hatte.

Im Jahr 2009 wurde in Deutschland mit rund 3,71 Mrd.€ Transaktionsvolumen am meisten in Büroobjekte investiert (dies ist ein Anteil von 35 % am gesamten Investment in gewerbliche Immobilien). Das zweithöchste Volumen mit rund 3,3 Mrd. € entfiel auf den Bereich der Einzelhandelsimmobilien. Dies entspricht einem Anteil von gut 31 %.

705 Mio. € wurden in Logistikimmobilien (entsprechend 6,7%) und rund 2,87 Mrd. € in alle übrigen Objektarten, wie z. B. Hotel-, Freizeit-, Sozial- und gemischt genutzte Immobilien (Anteil entspricht rund 27%) investiert.

Der Anteil internationaler Investoren am Gesamtumsatz ist in 2009 weiter gesunken. Während dieser Anteil im Jahr 2008 noch bei rund 57% lag, betrug der Wert in 2009 nur noch knapp 14%.

Die GWB geht davon aus, dass bei einer Normalisierung der Kapital- und Kreditbedingungen die Marktteilnehmer in einen Markt für gewerbliche Immobilien zurückkehren werden, der dem des Jahres 2005 entsprechen könnte.

Bei der Betrachtung und Bewertung des Immobilienmarktes wird zu häufig nur global von ‚Immobilien‘ gesprochen, ohne zwischen den einzelnen Segmenten zu differenzieren. Die GWB befasst sich mit dem Segment Einzelhandelsimmobilien. Hier ist erkennbar, dass sich dieser Bereich wieder einmal als ein stabiler Markt zeigt, denn in diesem Segment ist sowohl die Nachfrage höher, als auch die Preisentwicklung positiver.

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 2009. 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.

Die GWB kann seit 1992 auf die Erfahrung aus über 40 erfolgreich realisierten Projekten zurückgreifen.

In den Jahren 2006 und 2007 erzielte die GWB Immobilien AG die beiden besten Ergebnisse ihrer Unternehmensgeschichte. Auch für das Geschäftsjahr 2008 hat die GWB Immobilien AG ein positives EBIT und ein positives Jahresergebnis ausweisen können. Aufgrund der Finanzkrise und deren Folgen konnte diese Entwicklung im Jahr 2009 nicht fortgesetzt werden.

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. In den letzten eineinhalb Jahren hat sich der Markt

im Zuge der Kapitalmarktkrise verändert. Der Kreis potentieller Investoren wird nun wieder mehr von deutschen Interessenten bestimmt, die Nachfrage insbesondere aus England hat sich dagegen reduziert.

Die knappe Liquidität der Marktteilnehmer sowohl auf Käufer- wie auch Verkäuferseite hatte in den Jahren 2008 und 2009 bestimmenden Einfluss auf den Markt. Transaktionen, in denen große Immobilienpakete verkauft und gekauft wurden und die in den Jahren 2004 bis 2007 zunehmend einen Großteil des Handelsvolumens bestimmten, gingen in ihrer anteilmäßigen Bedeutung deutlich zurück. Die Kriterien ‚Sicherheit‘ und ‚Rendite‘ bezogen auf das einzelne Objekt dominierten nun die Entscheidung von Investoren, sodass Transaktionen sehr viel selektiver und bei niedrigeren Volumina durchgeführt wurden. Teilnehmer am Markt auf der Käuferseite waren nun Investoren mit guter bis sehr guter Eigenkapitalausstattung oder große Fondsgesellschaften.

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. Es gibt zur Zeit kaum einen vergleichbaren Mitbewerber, der sich in demselben Markt wie die GWB bewegt und dabei ein gleichartiges Leistungsspektrum abdeckt.

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. Durch die rechtlichen Rahmenbedingungen wird die Realisierung solcher Projekte jedoch zunehmend schwieriger. Aus diesem Grund richtet sich der Fokus der GWB seit einiger Zeit vermehrt auf Innenstadtprojekte.

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 Gewerbebranchen gekümmert hat und auf diesen Grundstücken neue Entwicklungen schuf.

Revitalisierung

Diesen Begriff haben wir in den vergangenen Jahren im Bereich der Einzelhandelsimmobilien mitgeprägt. 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 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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20.05.2009 wurde Herr Jürgen Mertens zum Aufsichtsratsmitglied der GWB Immobilien AG gewählt. Er ersetzt Herrn Henrik Lingenhölin, der an diesem Tag sein Mandat niederlegte.

Ferner wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20.05.09 das Aufsichtsratsmitglied Herr David Maxwell abberufen. Mit Beschluss der gleichen Hauptversammlung wurde Herr Carsten Hahne zum neuen Aufsichtsratsmitglied der GWB Immobilien AG gewählt.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Lübeck vom 23.07.09 und mit Wirkung zum 17.06.09 wurde Herr Michael Müller zum neuen Aufsichtsratsmitglied der GWB Immobilien AG bestellt. Herr Müller ersetzt Herrn Carsten Hahne, der sein Mandat zum 17.06.09 niedergelegt hat.

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. Ein Objekt wird nur dann realisiert, wenn das Investment insgesamt den 11,0–11,8-fachen Wert der geplanten Jahresnettomiete nicht übersteigt.
4. Mit dem Bau von Objekten wird nur dann begonnen, wenn mindestens 60–70% der Mietfläche fest vermietet sind.
5. Die Bruttorendite (Verhältnis Miete/Investment) sollte 8,5% nicht unterschreiten.

6. Bei bestehenden Einkaufszentren, die erworben werden, sollte die Bruttorendite 8,0% nicht unterschreiten.

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

8. 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 2009 beschäftigte die GWB Immobilien AG inklusive der GWB OBJEKT 22 fest angestellte Mitarbeiter. Zusätzlich hat die GWB OBJEKT für das Center Management in den Objekten Lübeck, Bamberg und Nauen weitere 12 Personen angestellt (i. V.: 11). 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 Dipl.-Ing. I. Fernandes Marktforschung M. Reißmann	Bauabwicklung Dipl.-Ing. H. Grefrath Objektmanagement Immobilienkauffrau M. Eggers Bautechnik H. Dittloff E. Olthoff Projektentwicklung	Standortentwicklung und Vermietung C. Dette Qualitätsmanagement Immobilienkauffrau P. Balewski Akquisition/ Standortsicherung Regionalbüros: Nord, Mitte, Süd, Südwest

3. Aussagen zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Entwicklung

Durch die gravierenden Veränderungen der Rahmenbedingungen und deren Folgen war es uns nicht möglich, die geplante Strategie zügig fortzusetzen. Der Ausfall eines neuen Partners im Jahre 2009 und der Rückzug der HSH Real Estate AG aus den gemeinsam gegründeten Projektgesellschaften haben dazu geführt, dass wir den erforderlichen Liquiditätszufluss für weiteres Wachstum nicht umsetzen konnten.

Aufgrund der Entwicklungen an den Finanzmärkten sind in Deutschland viele Unternehmensgruppen betroffen. Das gilt für uns, wie auch für die potentiellen Käufer von Objekten. Finanzierungen waren von mittelständischen Unternehmen nur schwer zu erhalten, zumindest nicht in der gewünschten Höhe.

Die im Mai 2009 geplante Aufnahme eines neuen Großaktionärs ist gescheitert, weil die vereinbarten Mittel nicht zur Verfügung gestellt werden konnten. Hinzu kam, dass die geplante Zusammenarbeit mit der HSH Real Estate AG nicht umgesetzt wurde, weil dieses Institut durch die Situation der HSH Nordbank AG quasi nur bedingt handlungsfähig war. Die Folge war der Ausfall von ca. 42 Mio. € an liquiden Mitteln.

Wir konnten daher nicht mit dem Bau des Objektes Speyer beginnen. Um das Risiko einzugrenzen, haben wir das Objekt umgeplant, so dass sich das Investment von zunächst 49 Mio. € auf nunmehr 43,7 Mio. € reduziert hat. Wir gehen davon aus, dass dieses Objekt bis Ende 2011 fertig gestellt sein wird.

Das Objekt Plaza in Buxtehude konnte fertig gestellt werden, wurde verkauft und an den Käufer im Jahre 2009 übergeben. Der Kaufpreis ist bezahlt. Das Objekt Bremerhaven ist durchgeplant, weitgehend vermietet und der Bauantrag ist eingereicht. Das Investment beträgt 10,7 Mio. €.

Das Objekt CityCenter Völklingen befindet sich in der aktiven Umsetzung, und wir gehen davon aus, dass zum Beginn des 2. HJ 2010 mit dem Bau begonnen werden kann. Das Investment beläuft sich auf ca. 30 Mio. €.

Im September 2009 hat die GWB eine vom Vorstand der GWB Immobilien AG am 18.05.2009 beschlossene Kapitalerhöhung mit Zustimmung des Aufsichtsrats durchgeführt, die vollständig gezeichnet wurde. Hierdurch erhöhte sich das Grundkapital der GWB Immobilien AG von 4.900.000 € auf 6.525.000 €. Die neuen Aktien wurden zu einem Preis von 1,55 € je Aktie begeben. Aus dieser Kapitalerhöhung floss dem Unternehmen ein Bruttoemissionserlös in Höhe von insgesamt rund 2,5 Mio. € zu.

Mit Beschluss des Vorstands der GWB Immobilien AG vom 15. Oktober 2009 und Beschluss des Aufsichtsrats hat die GWB Immobilien AG im Oktober 2009 die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung durchgeführt. Insgesamt wurden 345.828 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je 2,50 € platziert. Der GWB floss aus dieser Platzierung ein Erlös von 864.570 € zu.

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

Ertragslage

Das Konzernergebnis nach Steuern und vor Anteilen Dritter beträgt in 2009 –8.932 T€ (i. V.: 1.725 T€). Das Ergebnis je Aktie ist von 0,35 € auf –1,66 € gesunken, wobei sich die neuen Aktien von 1.625.000 Stück auf das Ergebnis auswirken. Das EBIT hat sich um 14.557 T€ vermindert und beträgt –7.194 T€ (i. V.: 7.363 T€).

Die Umsatzerlöse der GWB Immobilien AG belaufen sich in 2009 auf rund 20,4 Mio. € (i. V.: rund 10,1 Mio. €). Neben dem Erlös aus dem Verkauf des Objektes Buxtehude von rund 10,1 Mio. € wurden sie wie bereits im Vorjahr zum größten Teil (8,9 Mio. €; i. V.: 9,0 Mio. €) aus Mieterlösen generiert.

In den Bestandsveränderungen der Vorräte in Höhe von 2.953 T€ wirken sich neben dem Abgang durch den Verkauf des Objektes Plaza Buxtehude mit 10,7 Mio. € die Investitionen in verschiedene Objekte mit 11,2 Mio. € aus. Dabei werden zum überwiegenden Teil die Investitionen in die Objekte Buxtehude (7,1 Mio. €), Speyer (3,5 Mio. €), Bremerhaven (0,4 Mio. €) und Völklingen (98 T€) erfasst. Diese Aufwendungen werden unter anderem ebenso in der Position Materialaufwand erfasst.

Die Materialaufwendungen beinhalten außerdem die Aufwendungen für Nebenkosten der verwalteten Objekte in Höhe von 1,9 Mio. € (insbesondere Lübeck, Nauen, Nürnberg und Spaldinghof) (i. V.: 2,2 Mio. €).

In 2009 betragen die Personalaufwendungen 2,7 Mio. €. Sie konnten damit erneut gegenüber dem Vorjahr um 8,6% reduziert werden (i. V.: 2,9 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind in 2009 im Vergleich zu 2008 um 1.446 T€ gesunken und betragen 2,8 Mio. € (i. V.: 4,3 Mio. €). Dies entspricht einer sehr deutlichen Einsparung von 33,7%. Auch bei den betrieblichen Aufwendungen ist dies ebenso wie bei den Personalaufwendungen die zweite Einsparung in Folge. Schon in 2008 konnten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 5,5% verringert werden.

Das Finanzergebnis ist gegenüber 2008 um 15 T€ zurückgegangen und beträgt im Berichtszeitraum –5,0 Mio. € (i. V.: –5,1 Mio. €). Der Ausbau des Immobilien-Portfolios, gestiegene Finanzierungskosten aufgrund der schwierigen Marktverhältnisse sowie die Wertanpassung des Zinssicherungsgeschäftes (Swap) mit 285 T€ begründen diese Veränderung. Aus dem Zinssicherungsgeschäft wird kein Liquiditätsabgang resultieren.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der GWB Immobilien AG beträgt zum 31.12.2009 138,3 Mio. € und hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2008 um rund 9.374 T€ gemindert.

In der Position Vorräte finden sich zum überwiegenden Anteil die fertigen Objekte Wuppertal, Bad Freienwalde, Anklam, Bad Sülze sowie die unfertigen Objekte Speyer, Buxtehude und Bremerhaven. Für die Objekte Speyer und Buxtehude wurden nach IAS 23 Fremdkapitalkosten in Höhe von 1,6 Mio. € in die Herstellungskosten einbezogen.

In der Position Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden die Objekte Guben, Clausthal-Zellerfeld, Reinbek, Tangstedt, Lübeck, Nauen, Nürnberg und Röbel ausgewiesen. In den Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte wird das Objekt Spaldinghof ausgewiesen.

In den kurzfristigen Schulden werden die Verbindlichkeiten erfasst, 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 50,2 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte übersteigen die langfristigen Schulden um 74,6 Mio. €.

Zum Ende 2009 beträgt das Eigenkapital der GWB Immobilien AG 24,4 Mio. € und hat sich damit gegenüber dem 31.12.2008 um rund 6,5 Mio. € verringert (i. V.: 30,9 Mio. €).

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem 31.12.2008 nahezu konstant geblieben und beträgt zum 31.12.2009 17,7% (i. V.: 20,9%).

Finanzlage

Die Ablösung der Kredite aus den Mitteln durch den Verkauf des Objektes Buxtehude und die Einzahlungen auf die Kapitalerhöhung sowie der weitere Ausbau des Immobilienportfolios bestimmen den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von –4,7 Mio. €.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich dieser Cashflow verringert, da im Vorjahr die Anschaffungskosten der im Bau befindlichen Objekte Speyer und Buxtehude sowie weitere Objekte finanziert wurden.

Saldiert mit dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sowie aus der Investitionstätigkeit haben sich die liquiden Mittel der Gesellschaft zum 31.12.2009 um rund 782 T€ erhöht und betragen am Ende des Berichtszeitraums 1,8 Mio. €. Die Sicherung der Liquidität ist wesentlich für die weitere Entwicklung der GWB und wird vom Vorstand mit höchster Priorität betrieben. Zu den Maßnahmen gehören Verhandlungen über liquiditätsschaffende Maßnahmen, zu denen Objektverkäufe, Kapitalerhöhungen oder Joint Venture Partnerschaften gehören. Die Rückführung der Kontokorrentkredite um 3,6 Mio. € hat zu einer zusätzlichen Anspannung der Liquiditätslage geführt.

Mit den Banken konnten für alle Finanzierungen Prolongationen vereinbart werden. Bei dem Objekt Lübeck (29,7 Mio. € Darlehen), das bei der HSH Nordbank AG finanziert ist, wurde noch keine langfristige Vereinbarung getroffen, die jedoch verhandelt wird. Aus diesem Grunde musste das Darlehen vorübergehend in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden und hat diesen Bereich entsprechend erhöht.

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 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 der 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 Jahre 2009 ist es der GWB nicht gelungen, die geplanten Verkäufe abzuwickeln, so dass auch die daraus entstehenden Liquiditätsüberschüsse nicht zur Verfügung stehen. Hierdurch ist die Liquiditätssituation der Gesellschaft angespannt und der Fortbestand/die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft von der Generierung zusätzlicher liquider Mittel abhängig. Durch verschiedene Maßnahmen soll darauf in den ersten Monaten des Jahres 2010 reagiert werden (Verkauf von Objekten, Kapitalerhöhung, Aufnahme von Darlehen). Ein Teil dieser Maßnahmen konnte im März 2010 bereits vollzogen werden.

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 Stand-

ort 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 Budget 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 – sowie von externer Seite durch den Wirtschaftsprüfer geprüft.

6. Ausblick zum Geschäft und zu den Rahmenbedingungen

In unserem Ausblick im Geschäftsbericht 2008 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass das Jahr 2009 schwierig einzuschätzen sei und davon abhängig sein würde, ob es gelingt, Bestandsobjekte zu annehmbaren Preisen zu veräußern. Der Käufermarkt für Immobilien hat sich inzwischen wesentlich verbessert, und wir verhandeln aktuell über mehrere Transaktionen, die erfolgsversprechend verlaufen. Das Jahr 2010 wird dennoch schwierig werden; denn trotz geplanter Verkäufe und anderer Maßnahmen, die eine Stärkung der Gesellschaft zur Folge haben, sind wir in Deutschland noch nicht in normalen Zeiten angekommen.

Die großen Objekte der GWB wie die Postgalerie Speyer, das CityCenter in Völklingen und die Reha-Klinik in Bremerhaven werden in diesem Jahr endgültig in die Bauphase gehen. Wir haben neue Equity-Partner finden müssen und sind nun sicher, dass die Realisierung erfolgen wird. Mit diesen drei Objekten bewältigen wir ein Investitionsvolumen von ca. 84 Mio. €. Diese Objekte werden 2011 fertig gestellt und sollen dann verkauft werden.

Wir haben noch weitere neue Objekte in der Pipeline und uns liegen Angebote von fertigen Objekten vor, die wir erwerben können. Da die Anforderungen nach Eigenkapital höher geworden sind, werden wir diese weitere Entwicklung nur mit Partnern oder durch den Verkauf von Objekten finanzieren können.

Positiv ist dabei, dass es inzwischen einen großen Markt für Equity-Partner gibt, so dass wir uns weiter entwickeln werden. Wir schließen auch eine weitere umfangreiche Kapitalerhöhung nicht aus und können uns auch vorstellen, strategisch durch neue Partnerschaften zu wachsen.

Im März 2010 wurde eine Kapitalerhöhung um 650.000 € (650.000 Stück Aktien) durchgeführt. Diese Emission wurde innerhalb von einem Tag gezeichnet. Mit dieser Maßnahme haben wir die Gesellschaft weiter gestärkt und auch unseren Aktionärskreis weiter vergrößert.

Um den Fortbestand der Gesellschaft und die Umsetzung der geplanten Objektentwicklungen zu sichern sind weitere Liquiditätsschaffende Maßnahmen (Objektverkäufe, Kapitalerhöhungen, Refinanzierung) erforderlich. Der Vorstand geht davon aus, die notwendigen Mittel kurzfristig generieren zu können.

Für das Jahr 2010 streben wir ein ausgeglichenes Ergebnis an. Vorsorglich haben wir unsere Kosten bereits im Jahr 2009 beachtlich gesenkt und werden diese Maßnahmen auch in 2010 fortsetzen.

Im Jahre 2011 erwarten wir ein außerordentlich positives Ergebnis, da in diesem Jahr die Objekte Speyer, Völklingen und Bremerhaven verkauft werden.

Wettbewerbsituation

Wir haben in den vergangenen Jahren immer wieder unsere Strategie erläutert, in mittelgroßen Städten Shoppingcenter zu bauen. In diesen Städten ist das Wachstum für die nächsten Jahre zu finden. Inzwischen wird diese Einschätzung von vielen geteilt, und es gibt immer mehr Aufmerksamkeit dafür. Das hat zur Folge, dass sich auch die großen Player am Markt mit diesen Standorten auseinandersetzen. Auf der einen Seite bedeutet das Wettbewerb, auf der anderen Seite wird damit die Wertigkeit dieser Standorte erhöht und die Folge wird sein, dass immer mehr Anleger sich mit dieser Philosophie beschäftigen. Insofern betrachten wir diese neue Aufmerksamkeit positiv.

Unsere detaillierten Kenntnisse der regionalen Märkte geben uns die Zuversicht, dass wir keinen großen Wettbewerber fürchten müssen. Die GWB hat im vergangenen Jahr einen europaweit ausgeschriebenen Wettbewerb für ein Shoppingcenter in der Innenstadt von Völklingen gewonnen, und das gegen eine beachtliche Konkurrenz.

Die kommenden Jahre werden uns zur Normalität zurückführen und auch die GWB wird dann wieder an Entwicklungen anknüpfen können, die wir im Jahre 2006 und 2007 nachgewiesen haben.

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 6.525.000 € und ist in 6.525.000 € 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)

<i>in %</i>	
Herr Dr. Norbert Herrmann	15,79
Herr Wolfgang Mertens-Nordmann	15,79
Deutsche Land plc	11,80

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 außerordentliche Hauptversammlung der GWB Immobilien AG hat am 11. Januar 2008 beschlossen § 4 Abs. 5 der Satzung neu zu fassen. Nunmehr ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 10. Januar 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um bis zu 2.450.000 € durch Ausgabe von bis zu 2.450.000 neuen auf den Inhaber lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit anteiligem

Betrag des Grundkapitals von jeweils 1,00 € gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch 825 T€.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Mai 2009 um bis zu 1.225.000 EUR durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab dem Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Das am 2. Juni 2006 beschlossene bedingte Kapital besteht nicht mehr.

Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Mai 2009 bis zum 30. April 2014 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.

Grundzüge des Vergütungssystems

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 12 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.

tigkeit 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 2009 wurden an die Vorstandsmitglieder insgesamt erfolgsunabhängige Vergütungen in Höhe von 783.324,16 € gezahlt. Erfolgsabhängige Vergütungen an den Vorstand wurden in 2009 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 2009 eine Gesamtvergütung in Höhe von 20.000 €.

8. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Konzerngeschäftsjahres 2008 (§ 315 Abs. 2 Nr. 1 HGB)

Anfang März 2010 beschloss der Vorstand eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts. Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung wurden 650.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien zu einem Ausgabepreis von 1,55 € pro Stückaktie bei institutionellen Investoren platziert. Dem Unternehmen flossen hierdurch neue Mittel in Höhe von rund 1,0 Mio. € zu.

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 April 2010



Dr. Norbert Herrmann



Wolfgang Mertens-Nordmann



Jörg Utermark

Bilanzeid im
 Jahresfinanzbericht
 (Konzernabschluss)

Konzernbilanz (IFRS)

<i>in €</i>	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Aktiva			
Kurzfristige Vermögenswerte			
Liquide Mittel	34	1.817.620	1.036.401
Vorräte	35	40.979.877	43.933.149
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36	236.730	385.542
Ertragsteuererstattungsansprüche	37	171.533	225.926
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	37	130.117	719.372
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		43.335.876	46.300.391
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	26	1.000	16.168
Geschäfts- oder Firmenwert	24, 27	272.369	187.073
Sachanlagevermögen	28, 29	146.651	173.229
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	30	76.569.000	100.385.000
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	31	17.392.000	0
Finanzanlagen	32	599.858	628.903
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		94.980.877	101.390.373
Aktiva, gesamt		138.316.753	147.690.764

<i>in €</i>	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Passiva			
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige finanzielle Schulden	43	65.460.842	66.412.809
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45	6.973.194	5.146.453
Steuerschulden	42	17.764	27.094
Schulden für zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	31	17.860.230	0
Sonstige kurzfristige Schulden	46	3.174.598	2.553.365
Kurzfristige Schulden, gesamt		93.486.627	74.139.720
Langfristige Schulden			
Langfristige finanzielle Schulden	43	18.137.661	37.964.625
Derivative Finanzinstrumente	33	410.807	126.282
Latente Steuern	41	594.100	3.985.000
Genussscheinkapital	39	535.135	535.135
Fremdkapitalkomponente Wandelanleihe	40	726.568	0
Langfristige Schulden, gesamt		20.404.271	42.611.041
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	38	6.525.000	4.900.000
Kapitalrücklage	38	16.250.274	15.466.255
Gewinnrücklage	38	248.581	248.581
Neubewertungsrücklage	38	-60.407	-69.081
Bilanzgewinn	38	1.249.178	10.286.615
Anteile anderer Gesellschafter	38	213.229	107.633
Eigenkapital, gesamt		24.425.855	30.940.003
Passiva, gesamt		138.316.753	147.690.764

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung (IFRS)

in €	Notes	2009	2008
Umsatzerlöse	47	20.380.130	10.149.671
Bestandsveränderungen der Vorräte	48	-2.953.273	19.619.372
Sonstige betriebliche Erträge	50	1.164.071	546.207
Materialaufwand	51	-13.758.513	-23.980.010
Personalaufwand	52	-2.692.896	-2.945.324
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	29	-60.407	-33.693
Sonstige betriebliche Aufwendungen	53	-2.849.092	-4.295.284
Finanzielle Aufwendungen	54	-5.061.184	-5.712.317
Finanzielle Erträge	54	12.656	648.193
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-5.818.507	-6.003.184
Änderungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	55	-3.931.000	8.302.235
Änderungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes der als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	31	-2.493.000	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	56	3.310.667	-574.314
Konzernjahresergebnis		-8.931.840	1.724.737
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		10.286.615	8.582.038
Anteile Dritter am Konzernjahresüberschuss		-105.596	-20.160
Bilanzgewinn		1.249.178	10.286.615
Ergebnis je Aktie	57	-1,66	0,35

Konzerngesamt-
einkommensrechnung

in €	Notes	2009	2008
I. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		-8.931.840	1.724.737
II. Sonstiges Gesamteinkommen			
+/- erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Transaktionskosten	38	-193.928	0
+/- Überschuss/Fehlbetrag aus veräußerbaren Finanzinstrumenten	38	8.674	-71.688
- Steuern auf sonstiges Gesamteinkommen	38	-52.100	0
= Sonstiges Gesamteinkommen nach Steuern		-237.354	-71.688
III. Gesamteinkommen		-9.169.194	1.653.049
davon Minderheitsgesellschaftern zuzurechnen		0	0
= davon Eigenkapitalgebern der Muttergesellschaft zuzurechnen		-9.169.194	1.653.049

Konzernkapital- flussrechnung (IFRS)

<i>in T€</i>	2009	2008
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	-7.194	2.299
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses vor Steuern auf Netto-Cashflow		
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	60	34
Zunahmen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	6.424	-8.302
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	-20	1.033
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzanlagen	0	-648
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	0	5.712
Abnahme/Zunahme der Vorräte	2.953	-19.618
Abnahme/Zunahme der Liefer- und Leistungsforderungen	149	635
Abnahme/Zunahme der übrigen Forderungen sowie anderer Aktiva (sofern nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	631	23
Abnahme/Zunahme der übrigen Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva (sofern nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	2.558	4.700
Gezahlte Ertragsteuern	-51	-100
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.510	-14.232
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1	-9
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die gemäß IAS 40 gehalten werden	0	-17.480
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-117	-145
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	60	59
Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzanlagevermögens	0	0
Abnahme/Zunahme des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung gehaltenen Wertpapieren	0	72
Auszahlungen für den Kauf von Tochterunternehmen	-1	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-59	-17.503

<i>in T€</i>	2009	2008
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	5.831	36.705
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-8.613	-1.597
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	3.383	0
Einzahlungen für die Ausgabe von Genussscheinen	0	466
Auszahlungen für den Rückkauf von Genussscheinen	0	0
Erträge/Verluste aus der Ergebnisbeteiligung der Genussscheine	0	-584
Gezahlte Zinsen	-5.283	-5.567
Erhaltene Zinsen	13	50
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.669	29.473
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	782	-2.262
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.036	3.298
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.818	1.036
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds	1.818	1.036
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.818	1.036

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-Segment- berichterstattung 2008

<i>in T€</i>	Verkauf/ Vermietung	Verwaltung	Übrige	Elimi- nierung	Summe
Umsatzerlöse					
Externe Erlöse	8.983	1.089	78	0	10.150
Erlöse zwischen den Segmenten	1.914	872	208	-2.994	0
Gesamte Umsatzerlöse	10.897	1.961	286	-2.994	10.150
Ergebnis					
Segmentergebnis	1.733	146	-117		1.762
Zinserträge					648
Ertragsteuern					-574
Nicht zugeordnete Aufwendungen ¹					-111
Anteil anderer Gesellschafter					-20
Konzern-Jahresüberschuss					1.705
Wesentliche Segmenterträge					
Ergebnisse aus IAS-40-Bewertung	8.302	0	0	0	8.302
Angaben zur Vermögenslage					
Segmentvermögen	146.793	42	40	0	146.875
Nicht zugeordnetes Vermögen					816
Gesamtes Vermögen					147.691
Segmentsschulden	112.090	64	50	0	112.204
Nicht zugeordnete Schulden					4.547
Gesamte Schulden					116.751
Weitere Segmentinformationen					
Investitionen in das immaterielle und Sachanlagevermögen	9	0	0	0	9
Planmäßige Abschreibung	31	2	1	0	34
Weitere nicht zahlungswirksame Aufwendungen neben der Abschreibung	1.026	0	0	0	1.026

¹ bei den nicht zugeordneten Aufwendungen handelt es sich um Zinsaufwand für die Genussscheine.

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung (IFRS) 2008 und 2009

<i>in €</i>	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Neubewertungs- rücklage	Bilanz- gewinn	Anteile anderer Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
Saldo 01.01.2008	4.900.000	15.466.255	248.581	2.607	8.582.038	87.473	29.286.954
Kapitalbewegungen	0	0	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
Marktbewertung zur Veräußerung verfügbarer Wertpapiere	0	0	0	-71.688	0	0	-71.688
Periodenergebnis	0	0	0	0	1.704.577	20.160	1.724.737
Saldo 31.12.2008	4.900.000	15.466.255	248.581	-69.081	10.286.615	107.633	30.940.003
Saldo 01.01.2009	4.900.000	15.466.255	248.581	-69.081	10.286.615	107.633	30.940.003
Kapitalerhöhung	1.625.000	893.750	0	0	0	0	2.518.750
Kosten der Kapitalerhöhung	0	-139.865	0	0	0	0	-139.865
Ausgabe Wandelschuldanleihe	0	30.134	0	0	0	0	30.134
Marktbewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren	0	0	0	8.674	0	0	8.674
Periodenergebnis	0	0	0	0	-9.037.436	105.596	-8.931.840
Saldo 31.12.2009	6.525.000	16.250.274	248.581	-60.407	1.249.178	213.229	24.425.855

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 2009 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 2009 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 sind.

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 (TEUR) auf- oder abgerundet.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss zur Weitergabe an den Aufsichtsrat am 26. März 2010 freigegeben. Die Feststellung des Konzernabschlusses erfolgt auf der Bilanzsitzung am 30. März 2010, 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 2009 wurde auf Grundlage aller für das Geschäftsjahr 2009 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 31.12.2009 anzuwenden:

	Norm	Veröffentlichung	Verpflichtende Anwendung
IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütung: Ausübungsbedingungen und Annullierungen	Juni 2009	1. Januar 2009
IFRS 4	Versicherungsverträge	März 2009	1. Januar 2009
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben	März 2009	1. Januar 2009
IFRS 8	Geschäftssegmente	November 2006	1. Januar 2009
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (überarbeitet 2007)	September 2007	1. Januar 2009
IAS 23	Fremdkapitalkosten (überarbeitet)	Mai 2008	1. Januar 2009
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung (Puttable Instruments)	Februar 2008	1. Januar 2009
IFRIC 9	Neubeurteilung eingebetteter Derivate	März 2009	1. Januar 2009
IFRIC 13	Kundenbindungsprogramme	Juni 2007	1. Januar 2009
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb	Juli 2008	1. Oktober 2008
Diverse	Verbesserungen zu IFRS 2008	Mai/April 2008	1. Januar 2009

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

Das IASB und das IFRIC haben die nachfolgend aufgelisteten Standards und Interpretationen veröffentlicht, die bereits in das Recht der Europäischen Union übernommen wurden, aber im Geschäftsjahr 2009 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Der Konzern wendet diese Standards und Interpretationen nicht vorzeitig an.

	Norm	Veröffentlichung	Verpflichtende Anwendung
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet)	Januar 2008	1. Juli 2009
IAS 27	Konzern- und Einzelabschlüsse	Mai 2008	1. Juli 2009
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung	Oktober 2009	1. Februar 2010
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung	März 2009	1. Juli 2009
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien	Juli 2008	1. Januar 2009
IFRIC 17	Sachausschüttungen an Eigentümer	November 2008	1. November 2009
IFRIC 18	Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden	Januar 2009	1. Juli 2009

IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse

Im Januar 2008 veröffentlichte das IASB den überarbeiteten IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse. Nach diesem Standard werden Unternehmenszusammenschlüsse weiterhin nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die wesentlichen Änderungen haben u. a. Auswirkungen auf den Ansatz eines eventuellen Anteils von Minderheiten am Geschäfts- oder Firmenwert und deren Ausweis im Eigenkapital. Die Übergangsbestimmungen sehen eine prospektive Anwendung der Neuregelung vor. Für Vermögenswerte und Schulden, die aus Unternehmenszusammenschlüssen vor der erstmaligen Anwendung des neuen Standards resultieren, ergeben sich keine Änderungen. Die Anwendung der Full-Goodwill-Methode wie auch die Bilanzierung

sukzessiver Unternehmenserwerbe und die zwingende Berücksichtigung bedingter Gegenleistung zum Erwerbszeitpunkt werden tendenziell zu höheren Geschäfts- oder Firmenwerten führen.

IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse

IAS 27 (überarbeitet) schreibt vor, dass eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen, die nicht zum Verlust der Beherrschung führt, als Transaktion mit Anteilseignern in ihrer Eigenschaft als Anteilseigner bilanziert wird. Aus einer solchen Transaktion kann daher weder ein Geschäfts- oder Firmenwert noch ein Gewinn oder Verlust resultieren. Außerdem wurden Vorschriften zur Verteilung von Verlusten auf Anteilseigner des Mutterunternehmens und die Anteile ohne beherrschenden Einfluss und die Bilanzierungsregelungen für Transaktionen, die zu einem Beherrschungsverlust führen, geändert. Die Neuregelungen aus IAS 27 (überarbeitet) werden sich auf künftige Erwerbe oder Verluste der Beherrschung an Tochterunternehmen und Transaktionen mit Anteilen ohne beherrschenden Einfluss auswirken.

IAS 39 Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung

Die Änderungen zu IAS 39 betreffen qualifizierende gesicherte Grundgeschäfte.

IFRIC 15 Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien (Real Estate)

IFRIC 15 stellt Richtlinien zur Erfassung von Erträgen aus dem Verkauf von Immobilien auf, bevor die Errichtung abgeschlossen ist. Die Interpretation klärt, ob eine Vereinbarung über die Errichtung von Immobilien in den Anwendungsbereich von IAS 11 Fertigungsaufträge oder in den Anwendungsbereich von IAS 18 Erträge fällt.

IFRIC 17 Sachausschüttungen an Eigentümer

Die Interpretation beinhaltet Leitlinien zur angemessenen bilanziellen Behandlung für Fälle, in denen eine Gesellschaft unbare Sachausschüttungen an Eigentümer vornimmt.

IFRIC 18 Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden

Die Interpretation betrifft die Bilanzierung aus Sicht der empfangenden Partei von Übertragungen von Vermögenswerten durch Kunden und trifft die Schlussfolgerung, dass in solchen Fällen, in denen der übertragende Vermögenswert die Definition eines Vermögenswertes aus Sicht der empfangenden Partei erfüllt, diese empfangende Partei den Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Übertragung ansetzt. Die Gegenbuchung wird als Erlös im Einklang mit IAS 18 Erlöse erfasst.

Das IASB und das IFRIC haben die nachfolgend aufgelisteten Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2009 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Eine Anerkennung durch die EU sowie die Übernahme in das europäische Recht sind bisher nicht erfolgt. Der Konzern wendet diese Standards und Interpretationen nicht an.

	Norm	Veröffentlichung	Verpflichtende Anwendung
IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütungen, die im Konzern durch Barausgleich erfüllt werden	Juli 2009	1. Januar 2010
IFRS 9	Finanzinstrumente	November 2009	1. Januar 2013
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	November 2009	1. Januar 2011
IAS 32	Klassifizierung von Bezugsrechten	Oktober 2009	1. Februar 2010
IFRIC 14	Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften	November 2009	1. Januar 2011
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente	November 2009	1. Juli 2010
Diverse	Verbesserungen zu IFRS 2009	April 2009	1. Januar 2010

IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütungen, die im Konzern durch Barausgleich erfüllt werden

Der IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütungen stellt klar, wie eine einzelne Tochtergesellschaft in einem Konzern bestimmte anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen in ihrem eigenen Abschluss bilanzieren soll. Im Rahmen der Vereinbarungen erhält das Tochterunternehmen Güter oder Dienstleistungen von Arbeitnehmern oder Lieferanten, aber das Mutterunternehmen oder ein anderes Konzernunternehmen hat diese Arbeitnehmer oder Lieferanten zu bezahlen.

IFRS 9 Finanzinstrumente

IFRS 9 verfolgt einen neuen, weniger komplexen Ansatz für die Kategorisierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Anstatt der bisherigen vier Bewertungskategorien für aktivische Finanzinstrumente gibt es nun nur noch zwei. Die Kategorisierung basiert zum einen auf dem Geschäftsmodell des Unternehmens, zum anderen auf charakteristischen Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme des jeweiligen finanziellen Vermögenswerts.

Das bisherige sog. gemischte Bewertungsmodell bleibt erhalten. Hinsichtlich strukturierter Produkte mit eingebetteten Derivaten ist die ggf. getrennte Bilanzierung nur noch für nicht-finanzielle Basisverträge vorgesehen. Strukturierte Produkte mit finanziellen Basisverträgen sind als Ganzes zu kategorisieren und zu bewerten.

IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen

Im November 2009 veröffentlichte das IASB den überarbeiteten IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen. Die wesentlichen Änderungen betreffen die Definition der nahe stehenden Unternehmen und Personen.

IFRIC 14 Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften

Im November 2009 hat der IASB eine Änderung des IFRIC 14, einer Interpretation zu IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer, veröffentlicht. Die Änderung der Interpretation ermöglicht es den Unternehmen, den Nutzen aus Vorauszahlungen auf Mindestdotierungsverpflichtungen in Pensionsplänen als Vermögenswert anzusetzen.

IFRIC 19 Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten

Diese Interpretation verdeutlicht die Anforderungen in den IFRS, wenn ein Unternehmen die Bedingungen einer finanziellen Verbindlichkeit mit dem Gläubiger neu aushandelt und der Gläubiger dabei Aktien oder andere Eigenkapitalinstrumente des Unternehmens zur vollen oder teilweisen Tilgung der finanziellen Verbindlichkeit akzeptiert.

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 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 anderer Unternehmen an den Joint Ventures aus Vorjahren wurden vom Mutterunternehmen übernommen. Der aufgestellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 umfasst damit neben dem Mutterunternehmen dreizehn (i. V.: acht) vollkonsolidierte inländische Tochterunternehmen sowie kein (i. V.: fünf) quotenkonsolidiertes inländisches Gemeinschaftsunternehmen. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss erfolgt zu dem Zeitpunkt, an dem die GWB Immobilien AG die Mehrheit der Stimmrechte an dem Unternehmen erlangt.

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. In den Folgeperioden 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 (Jones Lang LaSalle GmbH) in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode. 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.

Der Diskontierungszins lag zum 31. Dezember 2009 zwischen 4,5% und 11,25%. Der Kapitalisierungszins lag im Geschäftsjahr zwischen 6,00% und 6,5%.

Gewinne und Verluste aus der Änderung der Marktwerte werden im Jahr 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. Gewinne und Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder Veräußerung 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.

Diskontierungszinssatz	Kapitalisierungszinssatz		
in %	-0,25 %	0,00 %	+0,25 %
-0,25	79.891 T€	77.689 T€	75.657 T€
0,00	78.734 T€	76.570 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 im Wege eines Asset Deals 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.

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 bestimmbareren 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.

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 wirksamen Sicherungsinstruments werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Zum 31. Dezember 2009 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. 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.

13. 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.

14. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

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

15. Wertminderungen von Vermögenswerten

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

16. Liquide Mittel

Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

17. 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.

18. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden

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

19. Finanzielle Schulden

Die finanziellen Schulden werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

20. 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.

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

22. 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 in der Periode direkt im Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

23. 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

24. Unternehmenszusammenschlüsse

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

Unternehmen	Sitz	Eigenkapital	Jahres-	Beteili-
		am 31.12.2009	ergebnis 2009	gungs- quote
		in T€	in T€	in %
GWB OBJEKT Gesellschaft für Objektmanagement mbH	Siek	25	0	100
GWB MAFO KG für Markt- und Standortanalysen mbH & Co.	Siek	-170	56	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	-1.016	-2.427	100
Projektgesellschaft market 4 GmbH	Siek	-121	0	100
Projektgesellschaft market 6 GmbH	Siek	2.082	1.056	90
Projektgesellschaft market 10 GmbH & Co. KG	Siek	96	-2	100
Projektgesellschaft market 11 GmbH & Co. KG	Siek	17	-1	100
Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG	Siek	18	-1	100
Verwaltung Projektgesellschaft market 10 GmbH	Siek	28	-1	100
GWB Vermögens- und Grundbesitzverwaltungs-gesellschaft mbH	Siek	36	0	100
GWB PLAN Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH	Siek	37	57	100

Der Anteil von 50 % an der **GWB PLAN Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH** wurde von der GWB Immobilien AG zu einem Kaufpreis von 1 € erworben. Der maßgebliche Zeitpunkt des Unternehmenszusammenschlusses war der 1. Januar 2009.

Die GWB Immobilien AG ist alleinige Gesellschafterin der GWB PLAN Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der GWB PLAN Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH und die entsprechenden Buchwerte unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt stellen sich wie folgt dar:

in T€	Buchwerte zum	Zeitwerte zum	
	Erwerbs- zeitpunkt	Anpassungen	Erwerbs- zeitpunkt
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	9	0	9
Anlagevermögen	17	0	17
Aktive latente Steuern	30	0	30
Insgesamt erworbene Vermögenswerte	56	0	56
Steuerschulden	0	0	0
Sonstige kurzfristige Schulden	138	0	138
Insgesamt übernommene Verbindlichkeiten	138	0	138
Erworbenes Reinvermögen	-82	0	-82
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb	82	-	-
Summe Anschaffungskosten	0	-	-

Ein Zahlungsmittelabfluss aufgrund des Unternehmenserwerbs ist nicht erfolgt.

Die GWB PLAN Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH hat seit dem Erwerbszeitpunkt der Anteile 57 T€ zum Konzernergebnis beigetragen.

Die Umsatzerlöse des zusammengeschlossenen Unternehmens betragen für die Berichtsperiode 212 T€. Der Gewinn für die Berichtsperiode betrug 57 T€.

Die Anteile Dritter an der **Projektgesellschaft market 10 GmbH & Co. KG, Projektgesellschaft market 11 GmbH & Co. KG, Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG** sowie **Verwaltung Projektgesellschaft market 10 GmbH** wurden im Berichtsjahr von der GWB Immobilien AG übernommen. Der maßgebliche Zeitpunkt des Unternehmenszusammenschlusses war jeweils der 14. Dezember 2009. Die GWB Immobilien AG hält zum Bilanzstichtag 100 % der Anteile an den o.g. Gesellschaften.

Die GWB Immobilien AG hat an den oben genannten Gesellschaften jeweils 49 % Stimmrechtsanteil in 2009 erworben.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der **Projektgesellschaft market 10 GmbH & Co. KG** und die entsprechenden Buchwerte unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt stellen sich wie folgt dar.

<i>in T€</i>	Buchwerte zum Erwerbszeitpunkt	Anpassungen	Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt
Liquide Mittel	29	0	29
Anlagevermögen	20		29
Insgesamt erworbene Vermögenswerte	49	0	49
Sonstige kurzfristige Schulden	1	0	1
Insgesamt übernommene Verbindlichkeiten	1	0	1
Erworbenes Reinvermögen	48	0	48
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb	1	–	–
Summe Anschaffungskosten	49	–	–

<i>in T€</i>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel	29
Abfluss von Zahlungsmitteln	49
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	20

Die Projektgesellschaft market 10 GmbH & Co. KG hat seit dem Erwerbszeitpunkt der Anteile –2 T€ zum Konzernergebnis beigetragen.

Die Umsatzerlöse des zusammengeschlossenen Unternehmens betragen für die Berichtsperiode 0 T€. Der Verlust für die Berichtsperiode betrug 2 T€.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der **Projektgesellschaft market 11 GmbH & Co. KG** und die entsprechenden Buchwerte unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt stellen sich wie folgt dar:

<i>in T€</i>	Buchwerte zum Erwerbszeitpunkt	Anpassungen	Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt
Liquide Mittel	10	0	10
Insgesamt erworbene Vermögenswerte	10	0	10
Sonstige kurzfristige Schulden	1	0	1
Insgesamt übernommene Verbindlichkeiten	1	0	1
Erworbenes Reinvermögen	9	0	9
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb	1	-	-
Summe Anschaffungskosten	10	-	-

<i>in T€</i>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel	10
Abfluss von Zahlungsmitteln	0
Tatsächlicher Zahlungsmittelzufluss	10

Die Projektgesellschaft market 11 GmbH & Co. KG hat seit dem Erwerbszeitpunkt der Anteile -1 T€ zum Konzernergebnis beigetragen.

Die Umsatzerlöse des zusammengeschlossenen Unternehmens betragen für die Berichtsperiode 0 T€. Der Verlust für die Berichtsperiode betrug 1 T€.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der **Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG** und die entsprechenden Buchwerte unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt stellen sich wie folgt dar:

<i>in T€</i>	Buchwerte zum Erwerbszeitpunkt	Anpassungen	Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt
Liquide Mittel	10	0	10
Insgesamt erworbene Vermögenswerte	10	0	10
Sonstige kurzfristige Schulden	1	0	1
Insgesamt übernommene Verbindlichkeiten	1	0	1
Erworbenes Reinvermögen	9	0	9
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb	1	-	-
Summe Anschaffungskosten	10	-	-

<i>in T€</i>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel	10
Abfluss von Zahlungsmitteln	0
Tatsächlicher Zahlungsmittelzufluss	10

Die **Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG** hat seit dem Erwerbszeitpunkt der Anteile -1 T€ zum Konzernergebnis beigetragen.

Die Umsatzerlöse des zusammengeschlossenen Unternehmens betragen für die Berichtsperiode 0 T€. Der Verlust für die Berichtsperiode betrug 1 T€.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der Verwaltung Projektgesellschaft market 10 GmbH und die entsprechenden Buchwerte unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt stellen sich wie folgt dar:

<i>in T€</i>	Buchwerte zum Erwerbszeitpunkt	Anpassungen	Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt
Liquide Mittel	14	0	14
Insgesamt erworbene Vermögenswerte	14	0	14
Insgesamt übernommene Verbindlichkeiten	0	0	0
Erworbenes Reinvermögen	14	0	14
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb	1	-	-
Summe Anschaffungskosten	15	-	-

<i>in T€</i>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel	14
Abfluss von Zahlungsmitteln	15
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	-1

Die Verwaltung Projektgesellschaft market 10 GmbH hat seit dem Erwerbszeitpunkt der Anteile -1 T€ zum Konzernergebnis beigetragen.

Die Umsatzerlöse des zusammengeschlossenen Unternehmens betragen für die Berichtsperiode 2 T€. Der Verlust für die Berichtsperiode betrug 1 T€.

25. Anteile an Joint Ventures

Die Anteile Dritter an den Joint Ventures aus Vorjahren wurden von der GWB Immobilien AG im Berichtsjahr übernommen.

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 31.12.2009 0 T€. Die Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns unter dem Posten Abschreibungen ausgewiesen.

Für immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurde im Berichtsjahr ein Wertminderungsaufwand im Sinne des IAS 36 in Höhe von 30 T€ erfasst. Die Wertminderung wurde vorgenommen, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass dieser Kundenstamm in der Zukunft umsatzbringend verwendet werden kann. Der Wertminderungsaufwand nach IAS 36 wird in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns unter dem Posten Abschreibungen gezeitigt.

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 2009 auf folgende zahlungsmittelgenerierende Einheiten:

in T€	2009	2008
GWB MAFO Kommanditgesellschaft für Markt- und Standortanalysen mbH & Co.	63	63
GWB Plan Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH	111	30
Projektgesellschaft market 3 GmbH & Co. KG	14	14
Projektgesellschaft market 6 GmbH	80	80
Projektgesellschaft market 10 GmbH & Co. KG	1	n.a.
Projektgesellschaft market 11 GmbH & Co. KG	1	n.a.
Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG	1	n.a.
Verwaltung Projektgesellschaft market 10 GmbH	1	n.a.
Summe	272	187

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 Nutzungswerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugrunde gelegte Annahmen bestehen Schätzungen:

- > Entwicklung der Erträge und Aufwendungen
- > Abzinsungssätze
- > Wachstumsrate, die der Extrapolation der Cashflows zugrunde 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 zusätzliche Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 85 T€ ist im Wesentlichen aus der Übernahme von 50% der Anteile der GWB Plan GmbH zum 01. Januar 2009 entstanden.

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 neue Computer, Drucker sowie Büromöbel.

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 01.01.2008	32	187	374	593
Zugänge	0	0	9	9
Stand 31.12.2008	32	187	383	602
Zugänge	24	85	8	111
Stand 31.12.2009	56	272	391	713
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 01.01.2008	13	0	180	193
Zugänge	3	0	30	33
Stand 31.12.2008	16	0	210	226
Zugänge	9	0	34	37
Wertminderungen gemäß IAS 36	30	0	0	30
Stand 31.12.2009	55	0	244	293
Buchwerte				
31.12.2008	16	187	173	376
31.12.2009	1	272	147	420

30. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

<i>in T€</i>	31.12.2009	31.12.2008
Stand 01.01.	100.385	51.807
Zugänge aus Unternehmenserwerb	0	0
Zugänge aus Käufen	0	17.481
Umbuchungen in die Vorräte	0	-17.916
Umbuchungen aus Vorräten	0	40.711
Umgliederung in IFRS 5	-19.885	-
Nettogewinne aus Anpassungen des Marktwertes (vgl. Tz. 53)	-3.991	8.302
Stand zum 31.12.	76.509	100.385

Die Marktwerte zum 31. Dezember 2009 verteilen sich auf die folgenden Objekte:

<i>in T€</i>	31.12.2009	31.12.2008
Objekt Lübeck	35.060	38.500
Objekt Nürnberg	17.092	17.476
Objekt Nauen	7.911	9.009
Objekt Reinbek	4.732	3.920
Objekt Tangstedt	4.058	3.676
Objekt Guben	3.364	3.270
Objekt Clausthal-Zellerfeld	2.292	2.503
Objekt Röbel	2.060	2.146
Objekt Spaldinghof	0	19.885
Summe	76.569	100.385

Die Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen 6.677 T€ (inklusive Nebenkostenvorauszahlungen). Die betrieblichen Aufwendungen (ohne Zinsaufwendungen und ohne die Nebenkostenvorauszahlungen), die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind und mit denen während des Geschäftsjahres Mieteinnahmen erzielt wurden, betragen 3.012 T€.

Die Konzerngesellschaften sind Eigentümer sämtlicher als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

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

Das Objekt Spaldinghof ist in Übereinstimmung mit IFRS 5 als ein langfristiger Vermögenswert, der zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird, bilanziert. Die Umgliederung erfolgte aufgrund der Beschlussfassung das Objekt zu veräußern. Es wird von einer Veräußerung des Objektes innerhalb des nächsten Wirtschaftsjahres ausgegangen. Das Objekt wird in der Segementberichterstattung des Konzerns in dem Segment „Verkauf/Vermietung“ gezeigt.

Die in 2009 erfassten Wertminderungsaufwendungen in Zusammenhang mit den nach IFRS 5 bilanzierten Vermögenswerten betragen im Geschäftsjahr 2.493 T€.

32. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen bestehen in folgender Zusammensetzung:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Kredite und Forderungen	0	151
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte:		
Wertpapiere	599	473
Genossenschaftsanteile	1	5
Summe	600	629

Das im Vorjahr in den Krediten und Forderungen enthaltene Darlehen an die HR-MN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH wurde im Geschäftsjahr getilgt.

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

Aufgrund der Ausgabe neuer Genussscheine im Geschäftsjahr 2009 sind Wertpapiere mit Anschaffungskosten in Höhe von 117 T€ hinzugekauft worden. Gleichzeitig war zum Bilanzstichtag eine Zuschreibung in Höhe von 9 T€ auf den beizulegenden Zeitwert der Wertpapiere erforderlich. Die Zuschreibung wurde gemäß IAS 39 erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

33. Derivate

Der Konzern verwendet Zinsswaps, um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern.

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Marktwert der Zinsswaps	-411	-126

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

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Kurzfristige liquide Mittel		
Festgelder/Termingelder	923	663
Konten in laufender Rechnung	894	372
Kassenbestände	1	1
	1.818	1.036

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

35. Vorräte

Die Vorräte setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Unfertige Erzeugnisse und Leistungen	22.988	22.317
Fertige Erzeugnisse	17.992	21.616
	40.980	43.933

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

Unter den fertigen Erzeugnissen werden bereits fertig gestellte Objekte in Wuppertal, Bad Freienwalde, Senftenberg, Dassow, Anklam und Bad Sülze ausgewiesen.

Für die Angabepflichten zu den Grundschulden der einzelnen Objekte wird auf Tz. 41 verwiesen.

Auf Grund der derzeitigen Marktsituation ist nicht absehbar, ob und inwieweit Objekt 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 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€.

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€	31.12.2009	31.12.2008
Ertragsteuererstattungsansprüche	172	226
Disagio	55	237
Debitorsche Kreditoren	1	31
Baukostenzuschuss	0	386
Übrige	74	65
	302	945

In den Ertragsteuerforderungen sind Forderungen aus Vorjahren (172 T€) enthalten.

38. Eigenkapital

Zusammensetzung des Konzerneigenkapitals zum 31. Dezember 2009:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Grundkapital	6.525	4.900
Kapitalrücklage	16.250	15.466
Gewinnrücklage	249	249
Neubewertungsrücklage	-60	-69
Bilanzgewinn	1.249	10.286
Anteile anderer Gesellschafter	213	108
Summe Eigenkapital	24.426	30.940

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

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 6.525.000 € ist vollständig eingezahlt und in 6.525.000 nennwertlose Stückaktien eingeteilt. Im Berichtsjahr wurde das gezeichnete Kapital durch Ausgabe von 1.625.000,00 neuen Aktien aus dem genehmigten Kapital um 1.625.000 € auf 6.525.000 € erhöht.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Januar 2008 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 10. Januar 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um bis zu 2.450.000 € durch Ausgabe von bis zu 2.450.000 € 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 genehmigten Kapital und der Aktienaussgabe festzulegen. Das genehmigte Kapital beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch 825 T€.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Mai 2009 um bis zu 1.225.000 € durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab dem Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Das am 2. Juni 2006 beschlossene bedingte Kapital besteht nicht mehr.

Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Mai 2009 bis zum 30. April 2014 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 60 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. Durch die Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr hat sich das Agio um 894 T€ auf 17.109 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 32.35 als Abzug von der Kapitalrücklage gemindert um Ertragssteuervorteile berücksichtigt worden. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt Transaktionskosten in Höhe von 195 T€ als Abzug vom Eigenkapital bilanziert.

39. 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 Genussrechte endet am 31. Dezember 2019, eine vorzeitige Kündigung ist nicht möglich.

Die eingezahlten Genussrechte gewähren den jeweiligen Genussberechtigten eine Mindestverzinsung von 6% des jeweiligen Nennbetrags (Grundverzinsung). Zusätzlich gewähren die Genussrechte 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 Genussrechte 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 2009 wurde den Genussrechten kein (handelsrechtlicher) Verlustanteil zugerechnet, da die Verlustbeteiligung auf das Nennkapital der Genussrechte beschränkt und das Genussrechtskapital durch die Verlustbeteiligungen der Vorjahre aufgezehrt ist.

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Nennwert der Genussscheine	1.848	1.848
Agio	8	8
Disagio	-120	-120
Verlustzuweisung	-1.201	-1.201
	535	535

40. Wandelanleihe

Im Geschäftsjahr 2009 wurde durch die GWB Immobilien AG eine Wandelschuldverschreibung ausgegeben. Der Gesamtnennbetrag der Wandelanleihe beträgt max. 3.062.500 €. Zum 31.12.2009 war ein Betrag in Höhe von 864.570 € gezeichnet. Dies entspricht 345.828 € 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 Ge-

schäftstag 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.

41. 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 Verlustvorträge ermittelt.

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

<i>in T€</i>	2009	2008
Stand 01.01.	3.985	3.400
In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Steuern	-3.310	585
Nicht erfolgswirksam erfasste Steuern	-81	0
Stand 31.12.	594	3.985

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

<i>in T€</i>	2009		2008	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Kundenstamm	0	0	0	1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	4.424	0	6.626
Finanzinstrumente	0	29	0	0
Kurzfristige finanzielle Schulden	0	253	0	0
Verlustvorträge	3.813	0	2.541	0
Mietgarantien	137	0	67	0
Derivative Finanzinstrumente	110	0	34	0
Nach IFRS erfolgsneutral erfasste Transaktionskosten	52	0	0	0
	4.112	4.706	2.642	6.627

Die GWB verfügt zum 31.12.2009 über steuerliche Verluste in Höhe von 15.343 T€. Diese steuerlichen Verluste können unbegrenzt mit den künftigen zu versteuernden Ergebnissen der Unternehmen, in denen diese Verluste entstanden sind, verrechnet werden. Für diese steuerlichen Verlustvorträge wurden latente Steueransprüche in Höhe von 4.093 T€ angesetzt. Die steuerlichen Verluste betreffen überwiegend die Muttergesellschaft und setzen sich aus den Verlusten für die letzten drei 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.

42. Steuerschulden

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

43. Finanzielle Schulden

Die finanziellen Schulden gliedern sich wie folgt:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Kurzfristige finanzielle Schulden	65.461	66.413
Langfristige finanzielle Schulden	18.138	37.965
	83.599	104.378

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 über fünf Jahren in Höhe von 4.558 T€.

In den finanziellen Schulden sind 3.138 T€ Schulden in ausländischer Währung (CHF) enthalten. Die Umrechnung erfolgte zum Kurswert am Bilanzstichtag, wodurch sich ein Kursverlust in Höhe von 3 T€ ergab.

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

Kreditinstitut	Sicherheit	Buchwert der Vermögenswerte in T€
Eurohypo AG	Grundschild Objekt Guben	3.364
Eurohypo AG	Grundschild Objekt Röbel	2.060
Hamburger Sparkasse	Grundschild Objekt Clausthal-Zellerfeld	2.292
Hamburger Sparkasse	Grundschild Objekt Dassow	90
HSH Nordbank AG	Grundschild Objekt Lübeck	35.000
HSH Nordbank AG/BBG Bodensee Beteiligungs- GmbH & Co. KG	Grundschild Objekt Speyer	21.304
Deutsche Hypothekenbank	Grundschild Objekt Bad Sülze	1.872
Deutsche Hypothekenbank	Grundschild Objekt Anklam	690
Deutsche Pfandbriefbank AG/ Hauck & Aufhäuser	Grundschild Objekt Wuppertal	14.900
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank	Grundschild Objekt Nauen	7.911
Hamburger Sparkasse	Grundschild Objekt Tangstedt	4.058
Eurohypo AG	Grundschild Objekt Reinbek	4.732
KBC Bank Deutschland AG	Grundschild Objekt Nürnberg	17.092
SEB Bank	Grundschild Objekt Spaldinghof	17.132
SEB Bank	Grundschild Objekt Bad Freienwalde	363
Privatdarlehen	Grundschild Objekt Reinbek	4.732
Norddeutsche Landesbank	Grundschild Objekt Bremerhaven	664

Es bestehen Grundschulden in einer Gesamthöhe von 148.778 T€.

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

Außerdem wurden für die Darlehen Lübeck, Speyer, Nürnberg und Wuppertal 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. Im Rahmen des Darlehensvertrages für das Objekt Wuppertal wurden zusätzlich die Rechte und Ansprüche aus Versicherungspolice und Objektmanagementverträgen abgetreten. Für das Objekt in Bremerhaven wurden die Rechte aus dem Generalunternehmervertrag, alternativ aus den Einzelgewerkverträgen, abgetreten.

Für das Darlehen Guben wurde ein Festgeldkonto in Höhe von 840 T€ verpfändet.

Für die Darlehen Lübeck und Speyer wurden zusätzlich Guthaben auf den Kontokorrentkonten in Höhe von 8 T€ verpfändet.

Das Darlehen für das Objekt Spaldinghof ist zusätzlich mit einer cash-convenant-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.

Für ein Kontokorrentkonto wurde ein Guthabekonto in Höhe von 13 T€ verpfändet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt für die wesentlichen Darlehen des Konzerns zum 31. Dezember 2009 die Konditionen sowie die Fälligkeiten:

in T€	Zinssatz	Fälligkeit	2009	2008
Bankdarlehen über 29.790 T€	EURIBOR + 1,5	Verhandlung	29.790	29.790
Bankdarlehen über 13.350 T€	3,792	31.12.2012	12.945	13.283
Bankdarlehen über 8.500 T€	Kapitalmarktzins + 2,0	30.10.2011	8.333	8.500
Bankdarlehen über 12.850 T€	3-Monats-EURIBOR + 1,1	Verhandlung	10.653	11.708
Bankdarlehen über T€ 9.312	3-Monats-EURIBOR	Verhandlung	9.312	8.995

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden nur die Konditionen für die wesentlichsten Darlehen des GWB-Konzerns dargestellt. Neben den oben aufgeführten Darlehen bestehen noch 10 weitere Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 18.910 (i.V.: 11/21.422 T€), die der Konzern zur Finanzierung der einzelnen Immobilien aufgenommen hat.

Bei den Darlehen der Bodensee Beteiligungs – GmbH & Co. KG lag zum Bilanzstichtag 31.12.2009 eine Leistungsstörung aufgrund eingetretener Zahlungsverzögerungen seitens der GWB Immobilien AG vor. Der Buchwert der Darlehensverbindlichkeiten, bei denen zum Ende der Berichtsperiode ein Zahlungsverzug vorliegt, beträgt 6.438 T€.

44. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – 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.

Marktrisiko

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

Sensitivitätsanalyse bezüglich des Zinssatzes

Im Folgenden wird die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigen 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 Planung permanent.

Zum 31. Dezember 2009 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	2.370	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.973	0	0	0	0
Wandelanleihe	0	0	0	727	0
sonstige kurzfristige Schulden	0	3.275	0	0	0
verzinsliche Darlehen	0	16.679	51.681	26.171	4.558
Summen	9.343	19.954	51.681	26.898	4.558

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 2009 musste der Konzern Forderungsverluste in Höhe von 69 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.

45. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

46. Sonstige kurzfristige Schulden

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

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Sonstige Rückstellungen	1.978	1.331
Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kautionen	424	458
Steuerverbindlichkeiten	392	355
Verbindlichkeiten aus der Mindestverzinsung der Genussscheine	222	111
Kreditorische Debitoren	0	1
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	259	298
	3.275	2.554

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 die Vorjahrestantiemen der Vorstände der GWB Immobilien AG (600 T€), Rückstellungen für Mietgarantien (516 T€), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (616 T€) sowie Kosten für Jahresabschlusserstellung und -prüfung (196 T€).

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

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

47. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2009	2008
Erlöse Objektverkäufe	10.085	0
Umsatzerlöse aus der Vermietung	8.886	9.055
Dienstleistungen	798	300
Erlöse Werbegemeinschaft	353	773
Sonstige Umsatzerlöse	258	22
	20.380	10.150

Im Berichtsjahr wurde das Objekt Buxtehude bis auf eine Teilfläche 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.

48. Bestandsveränderung der Vorräte

Die Bestandsveränderung der Vorräte setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	01.01.2009	Bestands- veränderung	31.12.2009
Unfertige Erzeugnisse und Leistungen	22.317	671	22.988
Fertige Erzeugnisse und Leistungen	21.616	-3.624	17.992
	43.933	-2.953	40.980

49. Andere aktivierte Eigenleistungen

Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine anderen Eigenleistungen aktiviert.

50. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2009	2008
Ausbuchung Verbindlichkeit	950	0
Sachbezüge	83	82
Auflösung von Rückstellungen	51	105
Kursgewinne	3	0
Baukostenzuschüsse	0	324
Übrige Erträge	77	35
	1.164	546

51. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2009	2008
Aufwendungen für fertige Erzeugnisse	10.702	20.794
Aufwendungen Nebenkosten für Mieten	3.057	3.186
	13.759	23.980

52. Personalaufwand

in T€	2009	2008
Löhne und Gehälter	2.367	2.617
Soziale Abgaben	326	328
	2.693	2.945

Im Jahresdurchschnitt wurden einschließlich Geschäftsführer und Vorstände 34 Arbeitnehmer (i. V.: 21) im Konzern beschäftigt. Die Arbeitnehmer der GWB Plan GmbH (im Vorjahr quotall konsolidiert) sind im Berichtsjahr in der Anzahl der Arbeitnehmer im Konzern enthalten. In den Personalkosten sind für das Geschäftsjahr 2009 keine Tantiemen enthalten.

53. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in T€	2009	2008
Rechts- und Beratungskosten	547	734
Reise- und Marketingaufwendungen	362	328
Kreditbearbeitungsgebühren	318	291
Aufwendungen für Investor Relations und Hauptversammlung	281	359
Raumkosten	219	213
Fremdarbeiten	215	418
nicht abziehbare Vorsteuer	141	120
Forderungsverluste	69	373
Mietleasing	37	30
Aufwendungen Kursdifferenzen	0	323
Mietgarantien	0	285
Verkaufsprovisionen	0	190
Aufwendungen für Genussscheine	0	70
Übrige	660	561
	2.849	4.295

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Leasingaufwendungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen in Höhe von 207 T€ (i. V.: 283 T€) enthalten.

54. Finanzergebnis

Folgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung des Finanzergebnisses:

in T€	2009	2008
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13	648
Vergütungen für Genussrechtskapital	-111	-111
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.950	-5.601
	-5.048	-5.064

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden bei qualifizierten Vermögenswerten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 943 T€ (i. V.: 304 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 31.12.2009 in Höhe von 285 T€ (i. V.: 126 T€) enthalten.

Der nach der Effektivzinsmethode berechnete Zinsaufwand für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, betrug in der Berichtsperiode 11 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€	2009	2008
Objekt Reinbek	812	0
Objekt Tangstedt	382	0
Objekt Guben	94	117
Objekt Spaldinghof	0	2.406
Objekt Wuppertal	0	-1.114
Objekt Röbel	-86	97
Objekt Clausthal-Zellerfeld	-211	-1
Objekt Nürnberg	-384	0
Objekt Nauen	-1.098	1.479
Objekt Lübeck	-3.440	5.318
	-3.931	8.302

56. 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€	2009	2008
Ertragsteueraufwand	1	-11
Latente Ertragsteuern	3.310	585
	3.311	574

Der laufende Ertragsteueraufwand 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.

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

in T€	2009	2008
Ergebnis vor Ertragsteuern	-12.663	2.239
Theoretischer Steuersatz in %	26,7	26,7
Theoretischer Steueraufwand	-3.381	598
Steuerermehrungen aufgrund steuerlich nicht abzugsfähiger Aufwendungen	0	0
Sonstige Steuereffekte	-31	-24
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	-3.412	574

Der theoretische Steuersatz in 2009 setzt sich aus dem durchschnittlichen Gewerbesteuersatz und dem Körperschaftsteuersatz sowie dem Solidaritätszuschlag zusammen, so dass ein durchschnittlicher Steuersatz von 26,7% zu Grunde gelegt wird.

57. 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 im Geschäftsjahr 2009 ein verwässerndes Ereignis eingetreten.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

	2009	2008
Den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbares Konzernergebnis (in €)	-9.037.436	1.704.577
Stückaktien im Umlauf	6.525.000	4.900.000
Durchschnittliche Stückaktien im Umlauf	5.441.667	4.900.000
Ergebnis je Aktie (in €)	-1,66	0,35

Das verwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

	2009
Den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbares um Ergebniseffekte aus potenziellen Aktien bereinigtes Konzernergebnis (in €)	-9.029.211
Durchschnittliche Stückaktien im Umlauf	5.441.667
Durchschnittliche potenzielle Aktien im Umlauf	57.638
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-1,64

Am 11. März 2009 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

58. 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.

59. 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 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.

60. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen bei Restlaufzeiten bis zu sieben Jahren beträgt 1.619 T€. Auf das folgende Geschäftsjahr entfallen 443 T€ (i.V.: 297 T€), auf den Zeitraum von zwei bis fünf Jahren entfallen 791 T€ (i.V.: 731 T€) und auf den Zeitraum von länger als fünf Jahren entfallen 385 T€ (i.V.: 462 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 2009 beträgt die Restlaufzeit noch 8 Jahre. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für Hardware, Telefonanlagen und PKW mit Laufzeiten zwischen drei und fünf Jahren.

61. Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Die Mitglieder des Vorstands 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.

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 2009 wurden den Vorstandsmitgliedern Gesamtbezüge in Höhe von 783 T€ (i.V.: 820 T€) gewährt. Die Angabe gem. § 285 Nr. 9 a Satz 5–9 HGB unterbleibt aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung am 21. Juli 2006.

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2009 insgesamt 2,1 Mio. Stückaktien (i.V.: 2,2 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
- > Henrik Lingenhölin (Aufsichtsratsmitglied bis zum 20.05.2009; stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 20.05.2009), Direktor der Hofkammer des Hauses Württemberg
- > David Maxwell (Aufsichtsratsmitglied bis 20.05.2009), Vorstand der Deutsche Land plc.
- > Jürgen Mertens (Aufsichtsratsmitglied seit 20.05.2009; stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 02.06.2009)
- > Carsten Hahne (20.05.2009 bis 17.06.2009), Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Aufsichtsratsvorsitzender der Hanseatic Holding AG

> Michael Müller (seit 17.06.2009), geschäftsführender Gesellschafter der Cologne Property Administration GmbH und der Günther Fischer Gesellschaft für Baubetreuung GmbH

In der Hauptversammlung vom 20. Mai 2009 wurde Herr David Maxwell als Mitglied des Aufsichtsrats abberufen, gleichzeitig wurden Herr Jürgen Mertens und Herr Carsten Hahne in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Henrik Lingenhölin hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates niedergelegt.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt 20 T€ (i.V.: 21 T€).

Die HR-MN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH hielt zum 31. Dezember 2009 insgesamt 0,4 Mio. Stückaktien (i.V.: 0,9 Mio. Stückaktien) und damit mehr als 1% am Grundkapital der GWB Immobilien AG.

Forderungen gegenüber nahe stehenden Unternehmen und Personen bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Im Vorjahr betragen die Forderungen gegenüber nahe stehenden Personen insgesamt 151 T€. 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€	2009	2008
HR-MN Vermögensverwaltung GmbH	720	0
Dr. Norbert Herrmann und Wolfgang Mertens-Nordmann	272	0
Cologne Property Administration GmbH	650	0
	1.642	0

Das Darlehen der HR – MN Vermögensverwaltung GmbH wird mit einem Zinssatz in Höhe von 9 % p. a. verzinst. Das Darlehen von Dr. Herrmann und Herrn Mertens-Nordmann wird mit einem Zinssatz von 10 % p. a. verzinst.

Die Darlehen der Cologne Property Administration GmbH werden mit 11 % p. a. verzinst. Für ein Darlehen in Höhe von 400 T€ hat die Cologne Property Administration GmbH das Recht, dieses Darlehen durch Übertragung von Aktien jederzeit zurückzufordern. Für die Bewertung dieser Wandlung gilt ein Kurs, der 20 % unter dem jeweiligen Börsenkurs liegt, jedoch mindestens 1,55 € beträgt.

Die Vorstände der Gesellschaft haben dieser selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt 661 T€ gewährt.

62. Honorar des Wirtschaftsprüfers

Das Honorar für den Konzernabschlussprüfer GHP Revision, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, betrug im Geschäftsjahr 106 T€ für die Abschlussprüfung (i. V.: 98 T€), 3 T€ (i. V.: 10 T€) für sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen und 29 T€ für sonstige Leistungen (i. V.: 32 T€).

63. Entsprechenserklärung

Im Dezember 2009 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 2009 abgegeben. Die Erklärung wurde mit der Veröffentlichung auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

64. Risikoberichterstattung

Die Risikoberichterstattung ist ausführlich im Lagebericht des Konzerns dargestellt.

65. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Geschäftsverlauf 2010 erfolgt planmäßig.

Siek, im April 2010

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 2009 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 Jahres-

abschlüsse 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 21. April 2010

GHP Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Schinzl)
Wirtschaftsprüfer

(Britting)
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber

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

Konzeption, Design, Text und Umsetzung

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

Druck

Druckservice Stäcker, Hamburg

Fotografie

Bildarchiv GWB Immobilien AG

Finanzkalender

10. Mai 2010

Veröffentlichung 3-Monatsabschluss

01. Juli 2010

Hauptversammlung

August 2010

Veröffentlichung 6-Monatsabschluss

November 2010

Veröffentlichung 9-Monatsabschluss



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