

GSW Immobilien AG

Zwischenbericht

H1 - 2015



Die GSW

Die GSW Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „GSW“ oder „GSW Gruppe“ bezeichnet) ist eine börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin. Ende 2013 wurde die GSW im Wege eines Aktientausches durch die Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, mehrheitlich übernommen. Die Deutsche Wohnen AG hält derzeit rund 93,8% der GSW-Aktien.

Der Immobilienbestand der GSW umfasst rund 54.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 3,9 Mrd.

Portfolio

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich ausschließlich in der Wachstumsregion Berlin. Der Immobilienbestand der GSW stellt sich zum 30. Juni 2015 wie folgt dar:

	30.06.2015		31.12.2014	
	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm ²	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm ²
Wohnen	53.117	3.160	59.068	3.563,1
Gewerbe	921	103,9	973	109,9
Summe	54.038	3.264,2	60.041	3.673,0

In den ersten sechs Monaten dieses Jahres wurden insgesamt 5.994 Einheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel verkauft (Vorjahr 596). Darin enthalten ist der Verkauf eines Portfolios mit rund 5.700 Einheiten am 1. April 2015 an einen institutionellen Erwerber.

Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete für Wohnraum am 30. Juni 2015 betrug im Gesamtbestand EUR 5,72 pro m² (30. Juni 2014: 5,53 pro m²). Der durchschnittliche Wohnungsleerstand betrug am 30. Juni 2015 rund 2,3 Prozent (30. Juni 2014: 2,5 Prozent).

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Nachfolgend wird die Ertragslage der GSW anhand der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2015 im Vergleich zur Vorjahresperiode dargestellt:

	H1 / 2015 EUR Mio.	H1 / 2014 EUR Mio.
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	98,5	107,1
Ergebnis aus Verkauf	21,6	10,2
Verwaltungsaufwendungen	-24,8	-28,6
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	1,3	-0,9
Betriebsergebnis (EBITDA)	96,6	87,8
Abschreibungen	-0,1	-0,1
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	303,6	-
Finanzergebnis	-46,5	-52,6
Ergebnis vor Steuern	353,6	35,2
Laufende Steuern	-2,6	-1,0
Latente Steuern	-108,9	20,4*
Periodenergebnis	242,1	54,6*

*Vorjahresangabe retrospektiv angepasst durch Klarstellung IFRIC IC aus dem Mai 2014 zum IAS 12 (siehe GSW Konzernjahresabschluss 2014)

Die GSW konnte das operative Ergebnis EBITDA gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum von EUR 87,8 Mio. auf EUR 96,6 Mio. bzw. 10,0% erhöhen. Das Periodenergebnis stieg insgesamt um EUR 187,5 Mio.

Wesentlicher Einflussfaktor ist die Immobilienbewertung, die die Gesellschaft erstmals auch zum 30. Juni 2015 durchgeführt hat. Daraus ergab sich ein Bewertungsgewinn von EUR 303,6 Mio.

Weiterhin resultiert der Anstieg des Konzernergebnisses maßgeblich aus der Steigerung des Vertriebsergebnisses aufgrund des Blockverkaufs zum 1. April 2015 sowie der Senkung der Verwaltungsaufwendungen.

Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten Personal- und Sachkosten. Aufgrund des Abschlusses eines weiteren Sozialplans im Juni 2015 wurden Restrukturierungsrückstellungen von EUR 8,7 Mio. gebildet, die die Verwaltungsaufwendungen einmalig belasten.

Das Finanzergebnis hat sich insgesamt verbessert. Dazu trugen geringere Zinsaufwendungen für Darlehen bei, die sich aufgrund der Refinanzierung im Dezember 2014 nunmehr im Konzernergebnis widerspiegeln. Aus der Derivatebewertung zum 30. Juni 2015 ergeben sich Bewertungsaufwendungen in Höhe von insgesamt EUR 13,9 Mio. Darin enthalten sind Einmalaufwendungen aus der Auflösung der Hedgerücklagen für ältere Swaps in Höhe von EUR 18,2 Mio., die im Rahmen einer

Refinanzierung im Juni 2015 gekündigt worden sind. Aus der Bewertung der übrigen Swaps ergab sich hingegen ein Bewertungsgewinn von EUR 4,3 Mio.

Vermögens- und Finanzlage

	30.06.2015		31.12.2014	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.908,3	89,1	3.635,6	88,6
Sonstige langfristige Vermögenswerte	13,5	0,3	13,0	0,3
Summe langfristige Vermögenswerte	3.921,8	89,4	3.648,7	88,9
Kurzfristiges Vermögen	319,9	7,3	11,4	0,3
Zahlungsmittel	100,8	2,3	86,9	2,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände	42,8	1,0	357,1	8,7
Summe kurzfristige Vermögenswerte	463,6	10,6	455,4	11,1
Bilanzsumme	4.385,4	100,0	4.104,0	100,0
Eigenkapital	2.188,5	49,9	2.010,4	49,0
Finanzverbindlichkeiten	1.728,4	39,4	1.800,5	43,9
Sonstige Verbindlichkeiten	468,4	10,7	293,1	7,1
Summe Verbindlichkeiten	2.196,81	50,1	2.093,6	51,0
Bilanzsumme	4.385,4	100,0	4.104,0	100,0

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich maßgeblich durch die Marktwertanpassung erhöht haben.

Von den Zahlungsmitteln in Höhe von EUR 100,8 Mio. stehen rund EUR 1,5 Mio. nicht zur freien Verfügung. Über die Zahlungsmittel hinaus verfügt die GSW über zusätzliche, kurzfristig abrufbare Kreditlinien in Höhe von rund EUR 10 Mio., die zum Abschlussstichtag nicht ausgenutzt waren.

Die Eigenkapitalquote des GSW-Konzerns hat sich auf 49,9 % verbessert.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2014 im Wesentlichen durch laufende Tilgungen und Sondertilgungen aufgrund von Immobilienverkäufen und einer Refinanzierung im Juni 2015 verringert.

Der Verschuldungsgrad (ausgedrückt als Loan to Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2014 wie folgt entwickelt:

	30.06.2015 EUR Mio.	31.12.2014 EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.728,4	1.800,5
Zahlungsmittel	-100,8	-86,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.627,6	1.713,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.908,3	3.635,6
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	42,8	357,1
	3.951,2	3.992,7
Loan to Value Ratio in %	41,2	42,9

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten folgende Posten:

	30.06.2015 EUR Mio.	31.12.2014 EUR Mio.
Derivative Finanzinstrumente	20,6	54,8
Passive latente Steuern	250,2	134,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25,8	24,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	106,1	8,9
Übrige	65,5	70,7
Gesamt	468,4	293,1

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ergibt sich aus der Teilnahme der GSW am konzernweiten Cashpooling der Deutsche Wohnen AG.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	H1 / 2015 EUR Mio.	H1 / 2014 EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	42,4	31,0*
Cashflow aus Investitionstätigkeit	375,9	34,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-195,0	-35,7*
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	223,3	29,5
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	86,9	167,7
Veränderung der flüssigen Mittel durch Cashpooling	-209,3	-
Zahlungsmittel am Ende der Periode	100,8	70,7

*Vorjahreswerte angepasst

Der Anstieg des Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit spiegelt im Wesentlichen den Anstieg des EBITDA wider.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält neben Einzahlungen aus Immobilienverkäufen von EUR 395,5 Mio. hauptsächlich Auszahlungen für Investitionen in den Immobilienbestand in Höhe von EUR 16,0 Mio.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthält Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 93,0 Mio. aufgrund einer Refinanzierung sowie Einzahlungen aus der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von EUR 6,7 Mio. Weiterhin ist die Dividendenauszahlung von EUR 79,4 Mio. im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthalten.

Seit dem Geschäftsjahr 2015 nehmen die GSW-Gesellschaften am konzernweiten Cashpooling der Deutsche Wohnen AG teil. Daraus ergeben sich Nettoforderungen gegenüber der Cashpoolführerin von EUR 209,3 Mio.

Nachtragsbericht

Es sind keine Ereignisse nach dem Abschlussstichtag bekannt geworden, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage beeinflussen.

Berlin, 13. August 2015

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

TEUR	Ziffer	30.06.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	4	3.908.335	3.635.622
Sachanlagen	4	1.431	1.443
Immaterielle Vermögenswerte		36	55
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0	0
Derivative Finanzinstrumente		417	0
Sonstige Vermögenswerte		11.572	11.521
Aktive latente Steuern		5	12
Langfristige Vermögenswerte		3.921.795	3.648.652
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.306	4.658
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen		311.184	793
Forderungen aus Ertragssteuern		959	903
Sonstige Vermögenswerte		1.459	5.079
Zahlungsmittel	4	100.838	86.872
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		420.746	98.305
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		42.821	357.061
Kurzfristige Vermögenswerte		463.566	455.366
Aktiva		4.385.362	4.104.018

TEUR	Ziffer	30.06.2015	31.12.2014
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital*		56.677	56.677
Kapitalrücklage		489.208	489.208
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-8.722	-24.089
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		1.650.534	1.487.948
		2.187.697	2.009.744
Nicht beherrschende Anteile		850	678
Eigenkapital		2.188.547	2.010.422
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	1.700.664	1.702.365
Pensionsverpflichtungen		2.273	2.266
Sonstige Rückstellungen		1.527	1.707
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		253	253
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		0	0
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern		0	0
Derivative Finanzinstrumente	4	14.424	54.836
Sonstige Verbindlichkeiten		17.648	18.882
Passive latente Steuern		250.174	134.579
Langfristige Verbindlichkeiten		1.986.964	1.914.888
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	27.765	98.133
Wandelschuldverschreibung		0	0
Sonstige Rückstellungen		24.136	15.860
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		25.506	23.895
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen		106.143	8.864
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		13.611	15.912
Derivative Finanzinstrumente	4	6.216	0
Sonstige Verbindlichkeiten		6.474	10.561
Zwischensumme kurzfristige Verbindlichkeiten		209.851	173.225
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten		0	5.483
Kurzfristige Verbindlichkeiten		209.851	178.707
Passiva		4.385.362	4.104.018

* Bedingtes Kapital zum 30.06.2015 in Höhe von 6,4 Mio. EUR (31.12.2014: 6,4 Mio. EUR)

TEUR	Ziffer	01.01.-30.06.2015	01.01.-30.06.2014	01.04.-30.06.2015	01.04.-30.06.2014
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	5	120.589	125.308	57.271	62.624
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	5	-22.099	-18.182	-8.203	-6.008
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung		98.491	107.126	49.068	56.616
Verkaufserlöse		393.333	43.620	389.366	13.901
Verkaufskosten		-6.698	-1.386	-6.457	-676
Buchwertabgang		-365.048	-32.082	-362.166	-9.564
Ergebnis aus Verkauf		21.587	10.153	20.742	3.661
Verwaltungskosten		-24.782	-28.591	-17.565	-12.237
Sonstige Aufwendungen/Erträge		1.311	-870	789	-1.066
Zwischenergebnis		96.607	87.818	53.034	46.974
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		303.609	0	303.609	0
Abschreibungen		-84	-64	-30	-25
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		400.132	87.754	356.612	46.949
Ergebnis aus nach der Equity-Methode eingezogenen assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen	5	437	0	221	0
Zinserträge	5	7.918	3.888	5.427	1.511
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	4	-13.926	-13.182	-12.820	-5.530
Zinsaufwendungen	5	-40.948	-43.309	-14.324	-21.411
Beteiligungsergebnis		0	0	0	0
Ergebnis vor Steuern		353.614	35.151	335.116	21.519
Ertragsteuern*		-111.534	19.448	-107.013	145
Periodenergebnis		242.080	54.599	228.103	21.664
Davon entfallen auf:					
Aktionäre der GSW Immobilien AG		241.933	54.564	227.967	21.639
Andere Gesellschafter		147	35	135	25
Ergebnis je Aktie (unverwässert) EUR		4,27	0,96	4,02	0,38
Ergebnis je Aktie (verwässert) EUR		4,27	0,96	4,02	0,38

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

*Vorjahresangabe retrospektiv angepasst

TEUR	01.01. - 30.06.2015	01.01. - 30.06.2014	01.04. - 30.06.2015	01.04. - 30.06.2014
Konzernergebnis	242.080	54.599	228.103	21.664
Kumuliertes übriges Eigenkapital			0	0
Davon Recycling			0	0
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges			0	0
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges	3.825	-4.014	-32	-1.019
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten	18.219	287	18.040	0
Steuerlatenzen	-6.652	2.675	-5.434	433
Konzerngesamtergebnis	257.472	53.546	240.676	21.078
davon entfallen auf:			0	0
Aktionäre der GSW Immobilien AG	257.301	53.526	240.517	21.059
andere Gesellschafter	172	20	160	19

Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Kumuliertes übriges Eigenkapital			Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
				Neubewertungs-rücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	Neubewertungs-rücklage für versicherungs-mathematische Gewinn/Verluste aus Pensionszusagen	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges				
Stand zum 31. Dezember 2013 vor Anpassung	56.677	489.568	1.154.628	306	- 303	- 44.447	- 44.444	1.656.429	452	1.656.881
Anpassung	0	0	- 57.801	0	- 59	- 3.884	- 3.944	- 61.745	0	- 61.745
Stand zum 31. Dezember 2013 nach Anpassung	56.677	489.568	1.096.826	306	- 362	- 48.331	- 48.387	1.594.683	452	1.595.136
Konzerngesamtergebnis			54.564			- 1.038	- 1.038	53.526	20	53.546
Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen		- 360						- 360		- 360
Stand zum 30. Juni 2014	56.677	489.208	1.151.391	306	- 362	- 49.369	- 49.426	1.647.850	472	1.648.322
davon als Non-recycling klassifiziert				306	- 362		- 56			
davon als Recycling klassifiziert						- 49.369	- 49.369			
Stand zum 31. Dezember 2014	56.677	489.208	1.487.948	306	- 442	- 23.953	- 24.089	2.009.744	678	2.010.422
Konzerngesamtergebnis			241.933	0	0	15.367	15.367	257.301	172	257.472
Dividendenausschüttung			- 79.348					- 79.348		- 79.348
Stand zum 30. Juni 2015	56.677	489.208	1.650.534	306	- 442	- 8.586	- 8.722	2.187.697	850	2.188.547
davon als Non-recycling klassifiziert				306	- 442		- 136			
davon als Recycling klassifiziert						- 8.586	- 8.586			

TEUR	01.01.-30.06.2015	01.01.-30.06.2014
Konzernjahresüberschuss	242.080	54.599 *
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	111.534	-19.448 *
Eliminierung des Finanzergebnisses	46.518	52.603
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-303.609	0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-28.285	-11.539
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrige Aktiva	2.278	4.718
Veränderung der Rückstellungen	8.104	-994
Veränderung der Verbindlichkeiten	-8.598	-12.829
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	2.173	-557
Operativer Cashflow	72.196	66.554
Gezahlte/erhaltene Steuern	-5.699	-48
Gezahlte Zinsen	-24.473	-35.628
Erhaltene Zinsen	359	158
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42.384	31.035 *
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	395.515	47.285
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-19.239	-13.102
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und sonstigen Finanzanlagen	0	1
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und sonstige Finanzanlagen	-411	-44
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Gesellschaften abzüglich übernommener flüssiger Mittel	0	101
Cashflow aus Investitionstätigkeit	375.865	34.240
Gezahlte Dividenden	-79.356	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	0	-1.911
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-92.952	-61.569
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	6.747	28.058
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen	-29.415	-305 *
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-194.977	-35.726 *
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	86.872	70.684
Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel	223.271	29.549
Veränderung der flüssigen Mittel durch Cashpooling	-209.306	0
Flüssige Mittel am Ende der Periode	100.838	100.233

*Vorjahresangabe retrospektiv angepasst

Anhangangaben

1. Allgemeine Informationen

Die Geschäftstätigkeit der GSW Immobilien AG (im Folgenden auch „GSW“ genannt) umfasst die Bewirtschaftung von rd. 54.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin. Im Geschäftsjahr 2013 hat die Deutsche Wohnen AG die GSW mehrheitlich übernommen.

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

2. Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zu lesen.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und derivative Finanzinstrumente, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der GSW Immobilien AG und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2015. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2014 aufgrund der Veräußerung eines Tochterunternehmens verringert.

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen. Im ersten Halbjahr 2015 erfolgten keine wesentlichen Schätzungsänderungen.

Die GSW verfügt nur über ein Berichtssegment, welches sich auf die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Berlin richtet. Demnach erfolgt keine Segmentberichterstattung.

Die Geschäftstätigkeit der GSW ist im Wesentlichen frei von Saison- oder Konjunkturlenflüssen.

3. Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die GSW wendet im Vergleich zum Vorjahreszeitraum grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2015 begonnen haben, vollständig angewandt.

Gegenüber dem 31. Dezember 2014 ergaben sich aufgrund der erstmalig verpflichtenden Anwendung des IFRIC 21 („Abgaben“) Änderungen bei der Bilanzierung der Forderungen aus der Vermietung sowie den sonstigen Verbindlichkeiten, die sich auf die umlegbaren Grundsteuern beziehen.

4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Wesentlicher Vermögenswert der GSW Gruppe sind mit 89 % der Bilanzsumme die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2015 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erneut einer detaillierten Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Parallel wurde der Bestand durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Wertabweichung für die einzelne Immobilie ist nicht größer als +/- 10%, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von +/- TEUR 250 überstiegen wird. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis um rund -0,3% von der internen Bewertung ab.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2015 wurden die gleichen Grundsätze wie zum 31.12.2014 angewandt.

Die folgende Tabelle zeigt den Durchschnitt der in die interne Bewertung eingeflossenen nichtbeobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) für die bebauten Grundstücke:

Bewertungsstichtag	Nettokaltmiete pro m ² /mtl. (EUR)	Diskontierungszinssatz (%)	Kapitalisierungszinssatz (%)	Mietwachstum (% p.a.)	Nachhaltiger Leerstand (%)
30.06.2015	5,70	5,9	4,8	2,2	1,7
31.12.2014	5,58	6,2	5,1	2,1	1,8

Aus der Neubewertung ergab sich ein Gewinn von EUR 303,6 Mio.

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (Mietwachstum 20 % geringer als geplant; Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1 %; Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1 %) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Immobilien:

Veränderungen in %	30.06.2015	31.12.2014
Mietwachstum	-4,73	-3,07
Diskontierungsfaktor	-1,89	-1,01
Kapitalisierungsfaktor	-2,42	-1,59

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus selbstgenutzten Immobilien (IAS 16), technischen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen. Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten Software und Lizenzen.

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinssicherungsgeschäfte, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflowrisiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Im Berichtshalbjahr wurden rund EUR 26,8 Mio. durch Aufhebung der Swapvereinbarungen im Rahmen einer Refinanzierung abgelöst. Der negative Marktwert (netto) der verbleibenden Derivate, der auf Basis der Mark-to-Market-Methode ermittelt wurde, hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2014 um EUR 7,8 Mio. auf EUR 20,2 Mio. netto verringert.

Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände und Zahlungsmittel) sowie die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten) sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten dieser Vermögenswerte und Schulden entsprechen näherungsweise auch dem Zeitwert dieser Vermögenswerte und Schulden.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2014 insbesondere durch Sondertilgungen im Rahmen von Darlehensrefinanzierungen reduziert.

Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagen bestehen nicht.

5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Sollmieten	123,0	127,0
Zuschüsse	1,7	2,4
	124,7	129,3
Erlösschmälerungen	-4,1	-4,0
	120,6	125,3

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Instandhaltungskosten	-14,2	-10,0
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-3,0	-3,8
Inkasso	-1,9	-4,6
Sonstige Erträge/Kosten	-2,9	0,2
	-22,1	-18,2

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Laufende Zinsaufwendungen	-23,8	-35,3
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-13,4	-8,0
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-13,9	-13,2
Vorfälligkeitsentschädigungen und sonstige Zinsaufwendungen	-3,2	
	-54,4	-56,5

6. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben stehen EUR 10 Mio. aus Kreditlinien zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

Eventualverpflichtungen haben sich im Berichtszeitraum nicht wesentlich verändert. Alle Kreditvereinbarungen wurden eingehalten.

7. Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Bei den nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben folgende Änderungen ergeben.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 2. Juni 2015 ist Michael Zahn zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt worden. Weiterhin sind Herr Andreas Segal (stellvertretender

Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Dirk Sonnberg und Herr Philipp Grosse in den Aufsichtsrat gewählt worden. Hingegen sind die Herren Uwe E. Flach, Dr. Andreas Kretschmer, Dr. Reinhard Baumgarten und Matthias Hünlein mit Ablauf der Hauptversammlung aus dem Gremium ausgeschieden.

8. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben. Es haben sich seither keine neuen erkennbaren Risiken ergeben.

9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Abschlussstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GSW Gruppe haben können.

Berlin, 13. August 2015

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der GSW Immobilien AG für das erste Halbjahr 2015 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Berlin, 13. August 2015

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

Disclaimer

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

Redaktioneller Hinweis

In den dargestellten Tabellen können Rundungsdifferenzen auftreten.