

**GSW Immobilien AG, Berlin**

**Zwischenbericht zum 30. Juni 2018**



## LAGEBERICHT

### 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 SE, Berlin, mehrheitlich übernommen. Die Deutsche Wohnen SE hält derzeit rund 93,89% der GSW-Aktien.

Der Immobilienbestand der GSW umfasst rund 51.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt rund EUR 6,8 Mrd.

### Portfolio

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich ausschließlich in der Wachstumsregion Berlin. Der Immobilienbestand der GSW stellt sich zum 30. Juni 2018 wie folgt dar:

	<b>30.06.2018</b>		31.12.2017	
	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>
Wohnen	50.079	3.011,2	50.125	3.014,6
Gewerbe	827	95,0	832	95,6
Summe	50.906	3.106,2	50.957	3.110,2

In den ersten sechs Monaten dieses Jahres wurden insgesamt 52 Wohneinheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel verkauft (Vorjahreszeitraum: 136).

Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete für Wohnraum am 30. Juni 2018 betrug im Gesamtbestand EUR 6,53 pro m<sup>2</sup> (30. Juni 2017: 6,19 pro m<sup>2</sup>). Der durchschnittliche Wohnungsleerstand betrug am 30. Juni 2018 rund 2,4 Prozent (30. Juni 2017: 2,4 Prozent).

## Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Nachfolgend wird die Ertragslage der GSW anhand der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2018 im Vergleich zur Vorjahresperiode dargestellt:

	H1 / 2018 EUR Mio.	H1 / 2017 EUR Mio.
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	101,7	94,4
Ergebnis aus Verkauf	0,8	1,6
Verwaltungskosten	-11,1	-11,2
Sonstige Aufwendungen/Erträge	2,5	0,2
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>93,9</b>	<b>85,0</b>
Abschreibungen	-0,1	0,0
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	191,4	396,3
Finanzergebnis	-17,6	-44,1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>267,6</b>	<b>437,2</b>
Laufende Steuern	-8,5	-5,1
Latente Steuern	-70,4	-132,7
<b>Periodenergebnis</b>	<b>188,7</b>	<b>299,4</b>

Insbesondere aufgrund der positiven Entwicklung des Ergebnisses aus der Wohnungsbewirtschaftung konnte die GSW das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum von EUR 85,0 Mio. auf EUR 93,9 Mio. steigern. Das Periodenergebnis fiel um EUR 110,7 Mio. auf EUR 188,7 Mio. Wesentlicher Einflussfaktor auf diese Ergebnisentwicklung ist der gesunkene Bewertungsgewinn im Rahmen der Immobilienbewertung, der mit EUR 191,4 Mio. um EUR 204,9 Mio. im Vergleich zur Vorjahresperiode niedriger ausgefallen ist.

Da in der aktuellen Berichtsperiode im Vergleich zur Vorjahresperiode wesentlich geringere Vorfälligkeitsentschädigungen für Refinanzierungen sowie negative nicht liquiditätswirksame Amortisationseffekte angefallen sind, konnte der negative Ergebnisbeitrag aus dem Finanzergebnis von EUR 44,1 Mio. auf EUR 17,6 Mio. gesenkt werden. Die laufenden Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 13,7 Mio. entsprechen trotz gestiegener Finanzverbindlichkeiten im Wesentlichen dem Vorjahresniveau. Aus der Derivatebewertung zum 30. Juni 2017 ergibt sich ein Bewertungsverlust von EUR 0,4 Mio.

**Vermögens- und Finanzlage**

	30.06.2018		31.12.2017	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.827,5	90,8	6.600,4	92,7
Sonstige langfristige Vermögenswerte	93,8	1,3	95,0	1,3
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>6.921,3</b>	<b>92,1</b>	<b>6.695,4</b>	<b>94,0</b>
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>596,8</b>	<b>7,9</b>	<b>425,2</b>	<b>6,0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>7.518,1</b>	<b>100,0</b>	<b>7.120,6</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.180,1</b>	<b>55,6</b>	<b>4.070,1</b>	<b>57,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	1.994,8	26,5	1.787,4	25,1
Sonstige Verbindlichkeiten	1.343,2	17,9	1.263,1	17,7
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>3.338,0</b>	<b>44,4</b>	<b>3.050,5</b>	<b>42,8</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>7.518,1</b>	<b>100,0</b>	<b>7.120,6</b>	<b>100,0</b>

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich maßgeblich durch die Zeitwertanpassung erhöht haben. Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens resultiert im Wesentlichen aus höheren Deutsche Wohnen Konzern Cash-Pooling Forderungen im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017.

Die Eigenkapitalquote des GSW-Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2017 leicht von 57,2 % auf 55,6 % gesunken.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2017 im Wesentlichen durch Aufvalutierungen bestehender Darlehen erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten, sind insbesondere aufgrund der Bildung von passiven latenten Steuern in Höhe von EUR 70,4 Mio. im Rahmen der Neubewertung des Immobilienportfolios, angestiegen.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	H1 / 2018 EUR Mio.	H1 / 2017 EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	67,3	41,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-191,3	16,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	124,2	-58,1
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	5,7	5,6
Veränderung der flüssigen Mittel	0,2	0,1
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>5,9</b>	<b>5,7</b>

Der positive Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus den Aufvalutierungen bestehender Darlehen.

### **Nachtragsbericht**

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht bekannt.

Berlin, 6. August 2018

GSW Immobilien AG  
Der Vorstand



Lars Wittan  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff  
Vorstand

<b>TEUR</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.827.491	6.600.419
Sachanlagen	11.788	12.562
Immaterielle Vermögenswerte	14	25
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	72.978	73.052
Derivative Finanzinstrumente	432	897
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8.553	8.397
Aktive latente Steuern	0	41
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>6.921.255</b>	<b>6.695.393</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	4.515	4.515
Andere Vorräte	41	41
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.497	3.425
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	558.670	397.410
Forderungen aus Ertragsteuern	12.487	5.081
Derivative Finanzinstrumente	24	22
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	382	597
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	732	657
Zahlungsmittel	5.846	5.558
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	4.684	7.912
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>596.877</b>	<b>425.218</b>
<b>Aktiva</b>	<b>7.518.132</b>	<b>7.120.612</b>

<b>TEUR</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	56.677	56.677
Kapitalrücklage	489.208	489.208
Kumuliertes Sonstiges Konzernergebnis	-1.784	-2.377
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	3.635.973	3.526.636
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.180.075</b>	<b>4.070.144</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Finanzverbindlichkeiten	1.978.987	1.771.891
Pensionsverpflichtungen	1.947	2.003
Sonstige Rückstellungen	1.760	1.761
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10.971	13.471
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	1.689	0
Passive latente Steuern	1.168.369	1.097.764
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.163.723</b>	<b>2.886.890</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Finanzverbindlichkeiten	15.815	15.495
Sonstige Rückstellungen	62.089	519
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	770	59.609
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	82.295	83.375
Steuerschulden	8.785	341
Derivative Finanzinstrumente	657	693
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.480	3.050
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	444	496
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>174.334</b>	<b>163.578</b>
<b>Passiva</b>	<b>7.518.132</b>	<b>7.120.612</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2018

TEUR	H1 / 2018	H1 / 2017	Q2 / 2018	Q2 / 2017
Erlöse aus Vertragsmieten	120.520	115.385	60.531	57.824
Erlöse aus Betriebskosten	57.997	69.771	19.384	31.249
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-76.797	-90.708	-28.424	-43.209
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>101.719</b>	<b>94.447</b>	<b>51.491</b>	<b>45.864</b>
Verkaufserlöse	11.585	18.682	7.354	8.134
Verkaufskosten	-1.576	-1.761	-1.067	-748
Buchwertabgang	-9.231	-15.290	-5.804	-6.652
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>777</b>	<b>1.630</b>	<b>484</b>	<b>734</b>
Verwaltungskosten	-11.053	-11.214	-5.538	-5.660
Sonstige Aufwendungen	-239	-37	-195	-36
Sonstige Erträge	2.655	246	33	80
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>93.859</b>	<b>85.072</b>	<b>46.275</b>	<b>40.983</b>
Ergebnis aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	191.375	396.308	191.375	396.308
Abschreibungen	-75	-40	-40	-22
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>285.159</b>	<b>481.341</b>	<b>237.610</b>	<b>437.269</b>
Finanzerträge	373	312	148	157
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-426	2.106	-684	1.427
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	161	18	161	9
Finanzaufwendungen	-17.670	-46.548	-8.633	-28.942
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>267.596</b>	<b>437.230</b>	<b>228.601</b>	<b>409.920</b>
Ertragsteuern	-78.911	-137.783	-67.520	-129.668
<b>Periodenergebnis</b>	<b>188.685</b>	<b>299.447</b>	<b>161.082</b>	<b>280.252</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>				
Aktionäre der GSW Immobilien AG	188.685	299.257	161.082	280.078
Nicht beherrschende Anteile	0	190	0	174
Ergebnis je Aktie (unverwässert) EUR	3,33	5,28	2,84	4,94
Ergebnis je Aktie (verwässert) EUR	3,33	5,28	2,84	4,94



TEUR	H1 / 2018	H1 / 2017	Q2 / 2018	Q2 / 2017
<b>Periodenergebnis</b>	188.685	299.447	161.082	280.252
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	593	2.892	304	2.358
Posten, die später nicht aufwands- oder ertragswirksam werden	-	31	-	10
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	-	50	-	20
Steuerlatenzen	-	-19	-	-10
Posten, die später aufwands- oder ertragswirksam werden	593	2.861	304	2.348
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	850	4.136	419	3.401
Steuerlatenzen	-256	-1.275	-115	-1.053
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>189.278</b>	<b>302.338</b>	<b>161.386</b>	<b>282.610</b>
davon entfallen auf:				
Aktionäre der GSW Immobilien AG	189.278	302.145	161.385	282.434
Nicht beherrschende Anteile	-	193	-	175

<b>TEUR</b>	<b>H1 / 2018</b>	<b>H1 / 2017</b>
Konzernjahresüberschuss	188.685	299.447
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	78.911	137.783
Eliminierung des Finanzergebnisses	17.563	44.111
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-191.375	-396.308
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (ohne Verkaufskosten)	-2.354	-3.391
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrige Aktiva	-4.794	4.670
Veränderung der Rückstellungen	194	-676
Veränderung der Verbindlichkeiten	142	-9.591
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	1.247	754
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>88.220</b>	<b>76.799</b>
Gezahlte/erhaltene Steuern	-7.447	-16.928
Gezahlte Zinsen	-13.821	-18.773
Erhaltene Zinsen	373	312
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>67.325</b>	<b>41.410</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.597	20.348
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-40.645	-91.470
Veränderung der Forderung aus Cash-Pooling	-162.216	88.002
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-191.264</b>	<b>16.880</b>
Gezahlte Dividenden	-79.348	-79.348
Veränderung der Verbindlichkeit aus Cash-Pooling	1.350	1.592
Auszahlungen aus der Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen	0	-8.119
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-19.293	-90.396
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	222.640	141.333
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen	-1.121	-23.182
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>124.227</b>	<b>-58.120</b>
<b>Flüssige Mittel am Anfang der Periode</b>	<b>5.558</b>	<b>5.570</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel</b>	<b>288</b>	<b>170</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>5.846</b>	<b>5.740</b>

TEUR	Kumuliertes übriges Eigenkapital								
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Neubewertungsrücklage für versicherungs-mathematische Gewinn/Verluste aus Pensionszusagen	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
<b>Stand zum 01. Januar 2017</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>2.858.362</b>	<b>- 429</b>	<b>- 5.318</b>	<b>- 5.747</b>	<b>3.398.499</b>	<b>1.585</b>	<b>3.400.085</b>
Konzerngesamtergebnis			299.257	31	2.858	2.889	302.145	193	<b>302.338</b>
Dividendenausschüttung			- 79.348				- 79.348		<b>- 79.348</b>
<b>Stand zum 30. Juni 2017</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>3.078.271</b>	<b>- 398</b>	<b>- 2.459</b>	<b>- 2.858</b>	<b>3.621.298</b>	<b>1.778</b>	<b>3.623.076</b>
<b>Stand zum 01. Januar 2018</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>3.526.636</b>	<b>- 550</b>	<b>- 1.826</b>	<b>- 2.377</b>	<b>4.070.144</b>	<b>-</b>	<b>4.070.144</b>
Konzerngesamtergebnis			188.685	-	593	593	189.278	-	<b>189.278</b>
Dividendenausschüttung			- 79.348				- 79.348		<b>- 79.348</b>
<b>Stand zum 30. Juni 2018</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>3.635.973</b>	<b>- 550</b>	<b>- 1.233</b>	<b>- 1.784</b>	<b>4.180.075</b>	<b>-</b>	<b>4.180.075</b>

## **ANHANGANGABEN**

### **1. Allgemeine Informationen**

Die GSW Immobilien AG (im Folgenden auch „GSW“ genannt) ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, Mecklenburgische Str. 57, 14197 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 125788 B. Die Aktie der GSW (WKN GSW111) ist im General Standard der Deutsche Börse AG gelistet.

Die Geschäftstätigkeit der GSW umfasst die Bewirtschaftung von rd. 51.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin. Im Geschäftsjahr 2013 hat die Deutsche Wohnen SE 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 2018 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 2017 zu lesen.

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

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 2018 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 Konjunkturfaktoren.

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der GSW Immobilien AG und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2018. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Der Konsolidierungskreis hat sich seit dem 31. Dezember 2017 nicht verändert.

### 3. Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2018 begonnen haben, angewandt.

Zum 1. Januar 2018 wurden IFRS 9 „Finanzinstrumente“ und IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ erstmals angewendet. Im Folgenden werden die Effekte angegeben, wie sie aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 und IFRS 15 resultieren.

Die retrospektive Erstanwendung des neuen Standards IFRS 9 ohne Änderung der Vorjahreszahlen hat zu keinen Umstellungseffekten geführt. Die Neuregelungen umfassen im Wesentlichen die Klassifikation von Finanzinstrumenten in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell, die Bilanzierung bereits erwarteter Verluste auf finanzielle Vermögenswerte sowie die neu geregelte Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen.

Im Unterschied zu IAS 39 werden finanzielle Vermögenswerte nach IFRS 9 entsprechend des Geschäftsmodells und den Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme in zwei anstatt ehemals

vier Bewertungskategorien unterteilt: „fortgeführte Anschaffungskosten“ und „beizulegender Zeitwert“. In der Bewertungskategorie „fortgeführte Anschaffungskosten“ dürfen nur solche finanzielle Vermögenswerte erfasst werden, die im Rahmen eines auf die Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme ausgerichteten Geschäftsmodells gehalten werden. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte müssen in der Bewertungskategorie „beizulegender Zeitwert“ erfasst werden, deren Wertschwankungen erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Für Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, hat die GSW das Wahlrecht ausgeübt, dass alle Wertänderungen erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst werden.

Die Kategorisierung der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 9 hat sich nicht wesentlich geändert.

Aus der geänderten Kategorisierung haben sich folgende Ausweisänderungen zum 1. Januar 2018 ergeben:

EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Summe Bilanzposten zum 31.12.2017 Buchwert	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Summe Bilanzposten zum 01.01.2018 Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3,4	AC	3,4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	470,6	AC	470,6
Sonstige Vermögenswerte				
Finanzanlagen	AfS	0,0	FVOCI	0,0
Finanzanlagen	n/a	3,7	n/a	3,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	5,2	AC	5,2
Derivative Finanzinstrumente	FAHFT	0,9	FVTPL	0,9
Zahlungsmittel	LaR	5,6	AC	5,6
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>489,4</b>		<b>489,4</b>
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	1.787,4	AC	1.787,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	59,6	AC	59,6
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLaC	83,4	AC	83,4
Sonstige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	13,3	n/a	13,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	3,2	AC	3,2
Derivative Finanzinstrumente	FLHFT	0,7	FVTPL	0,7
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>1.947,6</b>		<b>1.947,6</b>

AfS - Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)

LaR - Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)

FAHFT - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial Assets Held for Trade)

FLaC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities at Cost)

FLHFT - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities Held for Trade)

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVTPL - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI - Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Der Wechsel zum Wertberichtigungsmodell basierend auf erwarteten Ausfallraten führte zu keinen wesentlichen Auswirkungen, da aufgrund der immobilienpezifischen Sollstellung der Mietforderungen zu Monatsbeginn die Wertberichtigung der offenen Positionen zum Monatsende bereits nach IAS 39 erfolgte. Die Anwendung der geänderten Bilanzierung von Sicherungsgeschäften nach IFRS 9 hat ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen auf die GSW, da diese ausschließlich Cashflows sichert, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren.

Gemäß IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ werden Umsatzerlöse dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erhält. Weiterhin wird der Umsatz mit dem Betrag der Gegenleistung bewertet, den das Unternehmen erwartet zu erhalten. Der IFRS 15 ersetzt unter anderem die Inhalte des IAS 18 und des IAS 11 und sieht zudem umfangreiche neue Angabevorschriften vor. Die GSW wendet IFRS 15 erstmals seit dem 1. Januar 2018 an und die Erstanwendung hat ausschließlich zu Ausweisänderungen geführt. Die Ausweisänderungen haben keine Auswirkungen auf die finanziellen Steuerungsgrößen der GSW und die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die GSW schließt als Leasinggeber Mietverträge, die im Wesentlichen Netto-Kaltniete sowie Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Netto-Kaltniete fällt als Leasingverhältnis nicht in den Regelungsbereich des IFRS 15. Für den weit überwiegenden Teil der Betriebskosten des Mietvertragsverhältnisses agiert die GSW aufgrund der Regelungen des IFRS 15 als Prinzipal, da der Konzern die Verfügungsgewalt über diese Güter und Dienstleistungen erlangt und somit in der Leistungsverpflichtung gegenüber dem Mieter ist. Entsprechend werden die Aufwendungen für Betriebskosten ab dem Geschäftsjahr 2018 nicht mehr mit den korrespondierenden Erträgen saldiert dargestellt.

Darüber hinaus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen aus den neu anzuwendenden Standards und Interpretationen.

#### 4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen der GSW Gruppe besteht zu rund 91% der Bilanzsumme aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2018 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erneut einer detaillierten internen Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Methodik entsprach dabei der in der Bewertung zum 31. Dezember 2017 angewandten Vorgehensweise.

Die Jones Lang LaSalle SE hat eine überschlägige Wertplausibilisierung auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten (Mieterliste, Stammdaten, Grundstückinformationen) der Bewertung der GSW Immobilien AG zum 30. Juni 2018 vorgenommen. Dafür hat sich Jones Lang LaSalle auf die Ergebnisse je Standort konzentriert. Der Fokus lag bei der Analyse auf den Punkten: Ist-Miete, Wert (EUR/m<sup>2</sup>), Vervielfältiger Ist und Vervielfältiger Markt.

Insgesamt sieht Jones Lang LaSalle den Portfoliowert zum 30. Juni 2018 als plausibel und marktkonform an.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2018 wurden die gleichen Grundsätze wie zum 31. Dezember 2017 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 <sup>2</sup> /mtl. (EUR)	Diskontierungs-zinssatz	Kapitalisierungs-zinssatz	Marktmietsteigerung	Leerstands-entwicklung
30.06.2018	6,53	4,4%	4,2%	2,8%	2,7%
31.12.2017	6,40	4,5%	4,3%	3,5%	2,8%

Aus der Neubewertung ergab sich ein Gewinn von EUR 191,4 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 %	<b>30.06.2018</b>	31.12.2017
Mietwachstum	-7,26	-6,97
Diskontierungsfaktor	-1,25	-1,28
Kapitalisierungsfaktor	-2,14	-2,09

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus technischen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen. Die immateriellen Vermögenswerte 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.

Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte und Zahlungsmittel) sowie die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige finanzielle 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 2017 insbesondere durch Aufvalutierungen bestehender Darlehen erhöht.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 1,50% p.a. (Stichtag 31. Dezember 2017: 1,50% p.a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industriefinanzierungen ab.

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:

EUR Mio.	<b>H1/2018</b>	H1/2017
Sollmieten	124,1	118,4
Zuschüsse	0,3	0,3
	<b>124,4</b>	<b>118,7</b>
Erlösschmälerungen	-3,9	-3,4
	<b>120,5</b>	<b>115,3</b>
Erlöse aus Betriebskosten	58,0	69,8
<b>Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>178,5</b>	<b>185,1</b>

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	<b>H1/2018</b>	H1/2017
Instandhaltungskosten	-15,5	-17,3
Betriebskosten	-59,3	-71,6
Inkasso	-1,1	-1,3
Sonstige Aufwendungen	-0,9	-0,5
<b>Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>-76,8</b>	<b>-90,7</b>

Das Ergebnis aus dem Verkauf berücksichtigt die Verkaufserlöse, Verkaufskosten und Buchwertabgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	<b>H1/2018</b>	H1/2017
Laufende Zinsaufwendungen	-13,7	-13,5
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-2,7	-21,1
Vorfälligkeitsentschädigungen und sonstige Zinsaufwendungen	-1,2	-12,0
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-17,6</b>	<b>-46,6</b>

## 6. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Der Zahlungsmittelbestand unterlag keinen Verfügungsbeschränkungen.

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

## 7. Sonstige Angaben

### **Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen**

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates der GSW Immobilien AG hat sich geändert. Die Mandate von Herrn Michael Zahn, Herrn Helmut Ullrich sowie Frau Kirsten Kistermann-Christophe endeten mit Ablauf der Hauptversammlung 2018. Der Aufsichtsrat hat Herrn Philip Grosse zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Des Weiteren wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung Frau Daniela Heyer in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2017 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## 8. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 gemachten Angaben. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert; konkrete Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht.

## 9. Finanzinstrumente

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IFRS 9:

30.06.2018 EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	9,5	9,5	0,0	0,0	9,5
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	631,7	631,7	0,0	0,0	631,7
Sonstige Vermögenswerte						
Finanzanlagen	n/a	0,0	n/a	0,0	3,9	3,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	5,0	5,0	0,0	0,0	5,0
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	0,4	0,0	0,4
Zahlungsmittel	AC	5,8	5,8	0,0	0,0	5,8
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>652,0</b>	<b>652,0</b>	<b>0,4</b>	<b>3,9</b>	<b>656,3</b>
Finanzverbindlichkeiten	AC	1.994,8	2.069,5	0,0	0,0	1.994,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	62,1	62,1	0,0	0,0	62,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	82,3	82,3	0,0	0,0	82,3
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	12,6	12,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	1,9	1,9	0,0	0,0	1,9
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>2.141,1</b>	<b>2.215,8</b>	<b>0,7</b>	<b>12,6</b>	<b>2.154,4</b>

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVTPL - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI - Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IAS 39.

## 10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht bekannt.

Berlin, 6. August 2018

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 2018 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, 6. August 2018

GSW Immobilien AG  
Der Vorstand



Lars Wittan  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff  
Vorstand

## **Disclaimer**

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten. Die tatsächliche Geschäftsentwicklung und die Ergebnisse der GSW Immobilien AG sowie des Konzerns können in Zukunft unter Umständen wesentlich von den diesem Zwischenbericht zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der GSW Immobilien AG dar. Dieser Zwischenbericht verpflichtet nicht zu einer Aktualisierung der darin enthaltenen Aussagen. Aufgrund von Rundungen addieren sich die in Tabellen dieses Zwischenberichts aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100% beziehungsweise Zwischensummen auf.