

ZWISCHENBERICHT

GSW IMMOBILIEN AG **H1-2013**

GSW



MEIN BERLIN. MEIN ZUHAUSE.

Highlights

OPERATIVE HIGHLIGHTS

	30.06.2013	30.06.2012
Leerstandsquote (Wohnen)	2,7 %	3,2 %
Ist-Nettokaltmiete (Wohnen)	5,31 EUR / m ²	5,14 EUR / m ²

GUV-HIGHLIGHTS

Mio. EUR	1.1.-30.06.2013	1.1.-30.06.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	91,8	78,9
Vertriebsergebnis	4,3	4,8
EBITDA	76,4	66,7
Bereinigtes EBITDA	76,3	66,0
Operatives Ergebnis (EBIT)	76,1	66,3
Konzernergebnis	42,5	25,0
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	42,5	32,6
AFFO ¹	35,1	24,6
FFO II (inkl. Vertriebsergebnis)	46,8	37,4

¹ FFO I abzgl. kapitalisierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen

BILANZ-HIGHLIGHTS

Mio. EUR	30.06.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.287,0	3.302,2
Flüssige Mittel	158,5	167,7
Eigenkapital	1.460,7	1.440,4
Finanzverbindlichkeiten	1.948,4	1.967,5
Bilanzsumme	3.528,1	3.569,9
EPRA NAV	1.517,3	1.525,6
Loan-to-Value	53,8 %	53,8 %
Eigenkapitalquote	41,4 %	40,3 %

WICHTIGE FINANZKENNZAHLEN PRO AKTIE

EUR	1.1.-30.06.2013	1.1.-30.06.2012
FFO I je Aktie ²	0,84	0,73
AFFO je Aktie ²	0,69	0,55

EUR	30.06.2013	31.12.2012
EPRA NAV je Aktie ³	30,03	30,19
EPRA NAV je Aktie (verwässert) ⁴	30,10	30,31

² Auf Basis der durchschnittlich ausstehenden Aktien im 1. Halbjahr, in Anlehnung an IAS 33.19 (Berechnung siehe Anhang)

³ Auf Basis der in Umlauf befindlichen Aktien zum Stichtag | ⁴ Unter Annahme der vollumfänglichen Ausübung der Wandelanleihe in 5,21 Mio. neue GSW-Aktien am Berichtsstichtag

Mein Berlin. Mein Zuhause.

Seit mehr als 85 Jahren bewirtschaftet die börsennotierte GSW einen der größten Wohnungsbestände Berlins. Ihr Name steht für Erfahrung, Beständigkeit und wirtschaftliche Solidität.

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

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

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

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

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



An die Aktionäre

- 6 Brief des Vorstands**
- 8 Aktie**
 - 8 Kursverlauf
 - 8 Stammdaten der Aktie
 - 8 Aktienkennzahlen
 - 9 Hauptversammlung und Dividende
 - 9 Aktionärsstruktur
 - 9 Finanzkalender

Konzernzwischenlagebericht

- 11 Wirtschaftsbericht**
 - 11 Marktumfeld und gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 12 Entwicklung des Immobilienportfolios
 - 14 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 19 Nachtragsbericht**
- 19 Risiko- und Chancenbericht**
- 20 Prognosebericht**

Konzernzwischenabschluss und -anhang

- 22 Konzernbilanz**
- 24 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**
- 25 Konzerngesamtergebnisrechnung**
- 26 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**
- 27 Konzernkapitalflussrechnung**
- 28 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss**

- 44 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 45 Disclaimer
- Impressum



An die Aktionäre

- 6** Brief des Vorstands
- 8** Aktie

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

die ersten sechs Monate dieses Jahres waren für uns operativ erfolgreich und haben einige Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat der GSW gebracht. Infolge der Abstimmungsergebnisse auf der diesjährigen Hauptversammlung am 18. Juni 2013 hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Dr. John von Freyend, seinen Rücktritt bekannt gegeben und ist auf eigenen Wunsch zum 31. Juli 2013 aus dem Aufsichtsrat der GSW ausgeschieden. Zudem haben Aufsichtsrat und Herr Dr. Kottmann, der seit dem 16. April 2013 Vorstandsvorsitzender der GSW war, eine einvernehmliche Auflösung seines Vorstandsvertrags zum 15. Juli 2013 beschlossen. Herr Dr. Kottmann wurde mit sofortiger Wirkung freigestellt. Wir danken Herrn Dr. John von Freyend und Herrn Dr. Kottmann für ihre Arbeit und ihr Engagement für die GSW und wünschen ihnen für ihre neuen Aufgaben viel Erfolg. Der Aufsichtsrat beschäftigt sich seitdem mit der Erarbeitung einer Nachfolgelösung. Bis auf weiteres werden die Geschäfte durch die beiden Vorstände Jörg Schwagenscheidt und Andreas Segal geführt.

Operativ konnte die GSW in den vergangenen sechs Monaten in gewohnter Weise und Kontinuität agieren. So hat die GSW das Vermietungs- und Bewirtschaftungsergebnis weiter gesteigert. Darüber hinaus erwarb die GSW Ende Juli bzw. Anfang August in zwei Transaktionen rund 2.800 Wohnungen in Berlin. Bei einer monatlichen Ist-Miete von rund 5,62 EUR / m² beträgt der Leerstand nur ca. 0,9 %. Der Kaufpreis für die zwei Portfolien summiert sich auf insgesamt rund 201 Mio. EUR beziehungsweise 1.176 EUR / m².

Die Bestände liegen im Wesentlichen in Friedrichshain-Kreuzberg (28 %), Pankow (26 %) und Lichtenberg (24 %) und sind größtenteils modernisiert. Die Zukäufe wirken sich größtenteils ab dem kommenden Jahr auf unser Gesamtergebnis aus. Durch die Akquisitionen erwarten wir einen nachhaltig positiven Einfluss auf die operativen Margen und einen zusätzlichen FFO-Beitrag in Höhe von 6,2 bis 6,6 Mio. EUR. Damit haben wir die Mittelzuflüsse aus den Kapitalmaßnahmen des Jahres 2012 vollständig und gewinnbringend investiert. Diesen Kurs werden wir mit Bedacht fortsetzen. Dabei werden wir die weiteren Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt und an den internationalen Kapitalmärkten beobachten, um attraktive Möglichkeiten für unser zukünftiges wertorientiertes Wachstum zu identifizieren.

Im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr 2012 erhöhte sich das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 16,3 % auf 91,8 Mio. EUR, das bereinigte EBITDA um 15,5 % auf 76,3 Mio. EUR und das Konzernergebnis um 69,7 % auf 42,5 Mio. EUR. Neben unseren Akquisitionen des Vorjahres trug hierzu die weiter verbesserte operative Performance bei. So stieg unsere Durchschnittsmiete von 5,14 EUR auf 5,31 EUR und der Leerstand reduzierte sich von 3,2 % auf 2,7 % im Halbjahresvergleich.

Ein Teil des Erfolges ist auf die kontinuierliche Verbesserung des Marktumfelds in Berlin zurückzuführen. So sind die Mietpreise weiter gestiegen, wie auch der Mietspiegel 2013 bestätigt. Im Durchschnitt haben sich die Mieten gegenüber dem letzten Berliner Mietspiegel 2011 jährlich um 3,1 % erhöht. Die gewichtete Durchschnittsnettokaltmiete im Mietspiegel 2013 rangiert jetzt bei 5,54 EUR / m² und Monat. Auf dieser Basis werden wir für ca. 19.000 Wohnungen Mieterhöhungen von ca. 5,4 % realisieren.

Der FFO I stieg in Folge der positiven operativen Entwicklung und des größeren Wohnungsbestandes im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr um 30,4 % auf 42,5 Mio. EUR, der AFFO erhöhte sich um 42,6 % auf 35,1 Mio. EUR. Damit konnten sogar die außerplanmäßigen Kosten im Zusammenhang mit den Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat kompensiert werden. Der Net Asset Value (EPRA NAV), das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns, betrug zum Halbjahresende 30,03 EUR je Aktie. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) blieb konstant bei 53,8 %.

Insgesamt bestätigen wir unsere Prognose von 73 bis 78 Mio. EUR für den FFO I für das Geschäftsjahr 2013.

Berlin, im August 2013



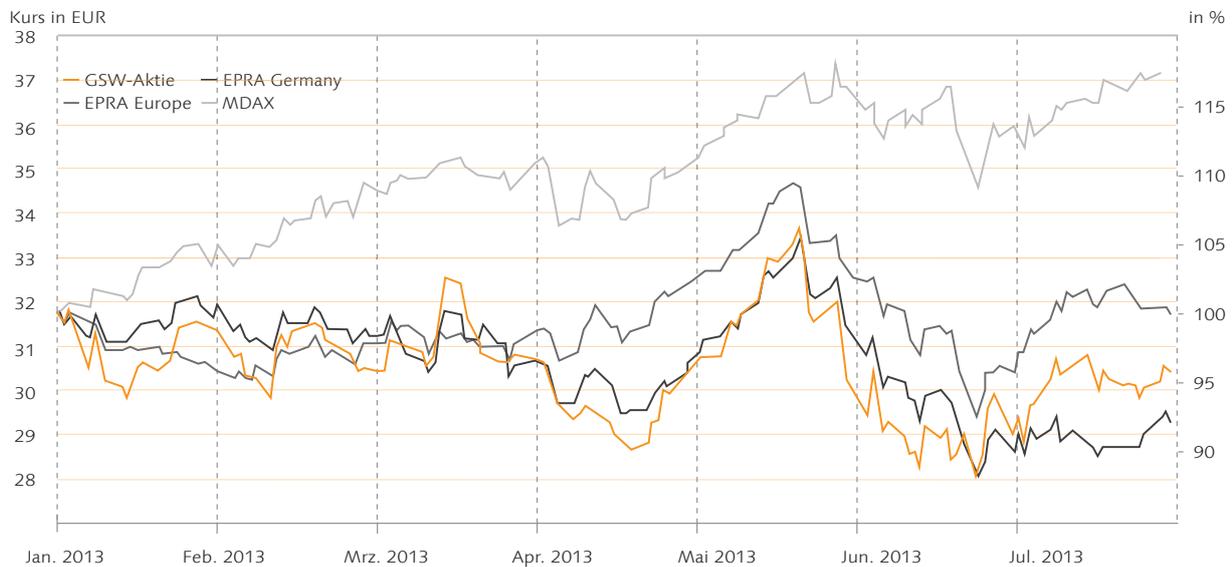
| JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
| Vorstand



| ANDREAS SEGAL
| Finanzvorstand

Aktie

KURSVERLAUF



STAMMDATEN DER AKTIE

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

AKTIENKENNZAHLEN

	31.07.2013	31.07.2012
Grundkapital per 31. Juli (in EUR)	50.526.314	50.526.314
Anzahl der Aktien per 31. Juli (in Stück)	50.526.314	50.526.314
Schlusskurs per 31. Juli (XETRA, in EUR)	30,42	29,95
Höchstkurs (XETRA, in EUR) (laufendes Jahr)	33,75	30,28
Tiefstkurs (XETRA, in EUR) (laufendes Jahr)	27,88	21,19
Marktkapitalisierung per 31. Juli (in Mio. EUR)	1.537,0	1.513,3
Durchschnittliches Tagesvolumen (XETRA, in EUR) (laufendes Jahr)	4.000.298	3.413.522

Hauptversammlung und Dividende

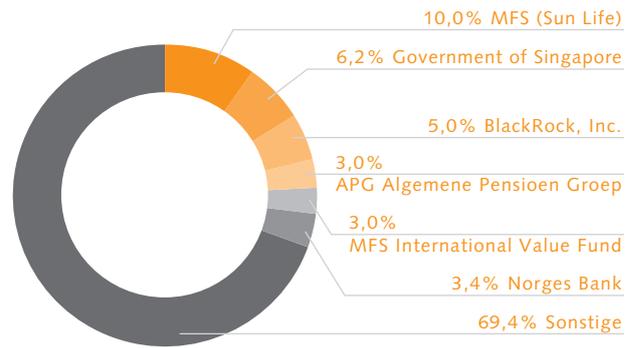
Die ordentliche Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr fand am 18. Juni 2013 in Berlin statt. Dabei hat die Hauptversammlung nahezu einstimmig die Ausschüttung einer Dividende von 0,90 EUR je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2012 beschlossen. Das entspricht einem Gesamtbetrag von rund 45,5 Mio. EUR und einem Anteil von 71 % des im Jahr 2012 erzielten FFO I. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2012 von 27,56 EUR ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 3,3 %.

Mit großen Mehrheiten hat die Hauptversammlung zudem die Beschlüsse zum genehmigten Kapital und bedingten Kapital gebilligt und damit die Grundlage für die Fortsetzung der wertorientierten Wachstumsstrategie geschaffen.

Darüber hinaus wurde über die auf die Tagesordnung gesetzten Ergänzungsanträge des niederländischen Pensionsfonds PGGM zur Abwahl des Aufsichtsratsvorsitzenden, Dr. Eckart John von Freyend, sowie den Vertrauensentzug gegenüber dem Vorstandsvorsitzenden, Dr. Bernd Kottmann, entschieden. Für die Abberufung des Aufsichtsratsvorsitzenden als Aufsichtsratsmitglied stimmten 69,63 % des anwesenden Kapitals. Die erforderliche Mehrheit von 75 % zur Annahme des Antrags kam nicht zustande. Dem beantragten Vertrauensentzug gegenüber dem Vorstandsvorsitzenden folgten 63,31 % des anwesenden Grundkapitals.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. Juni 2013 wurde über die Abstimmungsergebnisse der Hauptversammlung zu den Ergänzungsanträgen von PGGM beraten. Diese respektierend gab der Aufsichtsratsvorsitzende, Dr. Eckart John von Freyend, seinen Rücktritt zum 31. Juli 2013 bekannt. Des Weiteren haben der Aufsichtsrat und Herr Dr. Kottmann eine einvernehmliche Auflösung des Vorstandsvertrages zum 15. Juli 2013 beschlossen. Bis auf weiteres werden die Geschäfte von den beiden Vorständen Andreas Segal und Jörg Schwagenscheidt geführt.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM STICHTAG 31.07.2013



Stand: 31.07.2013 (auf Basis letzter uns bekannter Stimmrechtsmitteilungen nach WpHG); Free Float gemäß Deutsche Börse ca. 94%.

FINANZKALENDER

19. – 20. August 2013	Roadshow London
21. August 2013	Roadshow Paris
22. August 2013	Roadshow Zürich
15. November 2013	Zwischenbericht 9M-2013

Konzernzwischenlagebericht

- 11 **Wirtschaftsbericht**
- 19 **Nachtragsbericht**
- 19 **Risiko- und Chancenbericht**
- 20 **Prognosebericht**



Wirtschaftsbericht

Marktumfeld und gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Situation in Europa und Deutschland

Die Konjunkturschwäche in Europa setzte sich im ersten Halbjahr 2013 fort. Für 2013 prognostiziert das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) ein Weltwirtschaftswachstum von 3,2 %, während die Wirtschaft in der EU mit einem Minus von 0,2 % erneut schrumpfen soll. Optimistischer ist das IfW für Deutschland, für das es ein BIP-Wachstum von 0,5 % voraussagt.¹ In den ersten drei Monaten 2013 legte die deutsche Wirtschaftsleistung preisbereinigt nur schwach um 0,1 % im Vergleich zum Vorquartal zu, nachdem sie im letzten Quartal 2012 um 0,7 % zurückgegangen war.²

Angesichts der Konjunkturrisiken hält die EZB das Zinsniveau niedrig: Nachdem sie den Leitzins Mitte 2012 bereits auf 0,75 % reduziert hatte, folgte im Mai 2013 eine weitere Senkung auf einen neuen Tiefststand von 0,5 %.³

Gesamtwirtschaftliche Situation in Berlin

Im Kalenderjahr 2012 hat Berlin erneut seine wirtschaftliche Dynamik unter Beweis gestellt: So ist die Wirtschaft Berlins mit 1,2 % deutlich stärker gewachsen als der Bundesdurchschnitt. In dem für Berlin wichtigen Dienstleistungssektor belief sich das Wachstum der Bruttowertschöpfung im Jahr 2012 auf 1,6 %.⁴ Die positive wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich auch auf dem Arbeitsmarkt

wider: Im Juni 2013 lag die Arbeitslosenquote in Berlin bei 11,6 % nach 12,0 % im Vorjahresmonat.⁵ Gleichzeitig stieg der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst inklusive Sonderzahlungen in Berlin 2012 um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr⁶ und übertraf den Anstieg der Verbraucherpreise⁷ um 0,4 Prozentpunkte.

Entgegen der demographischen Entwicklung in Deutschland wächst die Berliner Bevölkerung seit 2005 kontinuierlich. Im Jahr 2012 nahm die Zahl der Berliner Bürger um weitere 1,5 % zu.⁸ Zusätzlich belebt wird die Wohnungsnachfrage durch die wachsende Gesamtzahl der Haushalte, die nach Berechnungen der Investitionsbank Berlin (IBB) bis 2020 um etwa 6 % gegenüber 2011 ansteigen soll. Besonders signifikant ist der Anteil der Einpersonenhaushalte, der mit 54 % am stärksten vertretenen Haushaltsform in Berlin. Laut IBB soll dieser Anteil auch künftig wachsen.⁹ Es ist daher weiterhin mit einer regen Wohnungsnachfrage zu rechnen, der bisher trotz der zunehmenden Bautätigkeit keine entsprechende Zunahme des Angebots gegenübersteht.

Die Berliner Mietpreise spiegeln diese Entwicklung zum Teil wider, wie der Berliner Mietspiegel 2013 illustriert. Im Vergleich zum Mietspiegel 2011 stiegen die Mieten um ca. 6,3 % innerhalb der letzten 2 Jahre. Trotzdem liegt das Mietniveau in Berlin nach wie vor weit niedriger als in anderen deutschen Metropolen.

¹ Kieler Institut für Weltwirtschaft, „Weltkonjunktur im Sommer 2013“, 19. Juni 2013 | ² Bundesamt für Statistik, „Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung“, Pressemitteilung Nr. 174 vom 24. Mai 2013 | ³ Internetpräsenz der EZB, Abruf 31. Juli 2013 | ⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 87 vom 27. März 2013 | ⁵ Bundesagentur für Arbeit, Landkarten-Eckwerte, Juni 2013 | ⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 101 vom 18. April 2013 | ⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 2 vom 3. Januar 2013 | ⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistiken, Bevölkerungsstand-Zensus, Online-Tabellen, Abruf vom 31. Juli 2013 | ⁹ IBB Wohnungsmarktbericht 2012

Entwicklung des Immobilienportfolios

Überblick

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

Einen wesentlichen strategischen Baustein der GSW bildet das aktive und wertorientierte Portfoliomanagement mit dem Ziel, nachhaltige Renditen zu erwirtschaften und diese zu steigern sowie die Werthaltigkeit des Portfolios und die

Wettbewerbsfähigkeit der GSW langfristig zu sichern. Dies schließt unter anderem die kontinuierliche Entwicklung des eigenen Immobilienbestands durch wertsteigernde Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie stetige Effizienzsteigerungen bei gleichzeitiger Kundenorientierung im Property-Management ein.

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

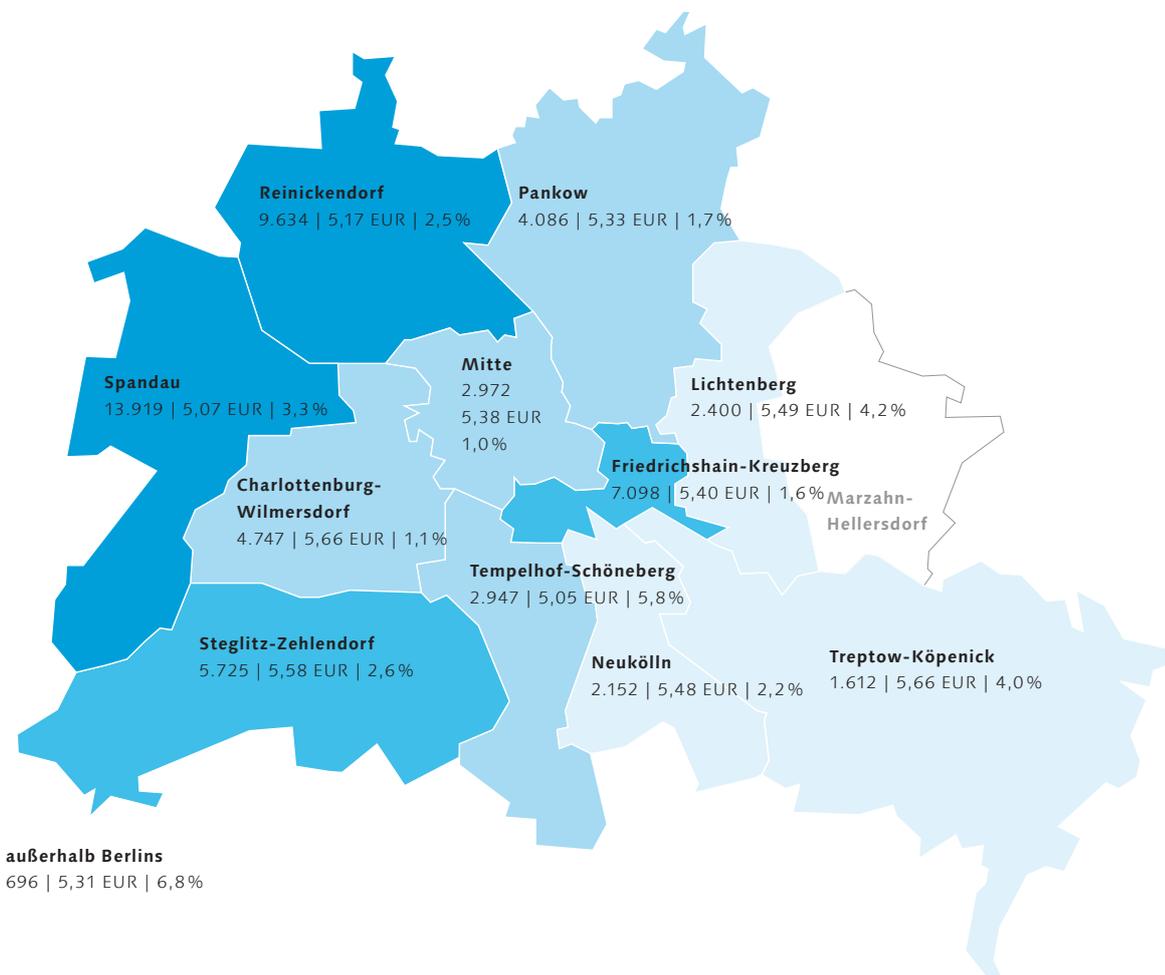
WOHNIMMOBILIENPORTFOLIO 30.06.2013

Bezirk

Anzahl Wohnungen | Miete (Nettokaltmiete in EUR/m²) | Leerstand¹ in %

Anzahl GSW-Wohnungen

□ 0 □ < 2.500 □ < 5.000 □ < 7.500 □ > 7.500



¹ Der Leerstand entspricht dem Verhältnis zwischen leerstehenden und vermietbaren Einheiten.

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

Mit 57.988 eigenen Wohnungen, 977 Gewerbeeinheiten sowie 9.493 Garagen / Stellplätzen bewirtschaftet die GSW eines der größten Immobilienportfolien in der deutschen Hauptstadt. Die Leerstandsquote der Wohnungen lag zum Stichtag bei 2,7 % (30. Juni 2012: 3,2 %) und die durchschnittliche Wohnungsmiete des Gesamtportfolios lag am 30. Juni 2013 bei 5,31 EUR/m² und somit um 0,09 EUR/m² höher als am Jahresende 2012. Dazu trugen sowohl Mieterhöhungen bei Bestandsmietern als auch Neuvermietungen von Einheiten bei, die im Durchschnitt deutlich über den Bestandsmieten lagen.

Nach einer Übergangszeit ist das komplette Berliner Ankaufportfolio des Jahres 2012 integriert worden. Die wirtschaftlichen Rahmendaten der rd. 6.500 Wohnungen entwickeln sich gemäß den Erwartungen. Zum Stichtag 30. Juni 2013 betrug die Nettokaltmiete der Wohnungen 5,46 EUR/m² bei einer Leerstandsquote von 1,9 %.

Instandhaltung und Modernisierung

Durch kontinuierliche Investitionen sowohl in die Gebäudesubstanz als auch in den Ausstattungsstandard der Wohnungen sichert die GSW die Basis für eine langfristige Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestands und die Attraktivität ihres Wohnungsangebots. So werden beispielsweise im Rahmen der Neuvermietung von Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um einen zeitgemäßen Zustand herzustellen und somit eine Anpassung an die aktuelle Marktmiete zu erreichen. Auf diese Weise wird die insgesamt solide Positionierung des GSW-Portfolios am Berliner Markt weiter gefestigt und ausgebaut.

Akquisitionen

In zwei Transaktionen wurden im Juli und August Kaufverträge für insgesamt rund 2.830 Wohnungen in Berlin abgeschlossen. Der Vollzug der Verträge steht unter marktüb-

lichen Bedingungen und wird bis Jahresende erwartet.

Die Bestände liegen im Wesentlichen in Friedrichshain-Kreuzberg (28 %), Pankow (26 %) und Lichtenberg (24 %); der Rest verteilt sich auf Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Mitte. Die Gebäude sind größtenteils modernisiert und wurden überwiegend in den 1970er und 1980er Jahren (85 %) erbaut. Die Ist-Nettokaltmiete über alle Wohnungen beträgt im Durchschnitt 5,62 EUR/m², der Leerstand liegt bei etwa 0,9 %. Der Kaufpreis für die Portfolien beträgt rund 201 Mio. EUR, das entspricht ca. 1.176 EUR/m² bzw. dem 16,95fachen der Ist-Nettokaltmiete. Bei einer unterstellten Ankaufsförderung zu ca. 50 % LTV (Loan-to-Value) sollen die neuen Bestände ab dem Jahr 2014 einen FFO I-Beitrag von ca. 6,2 bis 6,6 Mio. EUR erwirtschaften.

Verkäufe

Im ersten Halbjahr 2013 wurden insgesamt 896 Wohn- und Gewerbeeinheiten veräußert. Davon erfolgte der Verkauf von 386 Einheiten im Rahmen der Privatisierungsstrategie zumeist an Selbstnutzer und Kapitalanleger. Weitere 510 Einheiten wurden zur opportunistischen Portfoliobereinigung veräußert; dabei handelte es sich zum überwiegenden Teil um einen unsanierten Bestand in einer Randlage von Berlin-Köpenick.

Zusätzlich wurde der nicht in die strategische Ausrichtung der GSW passende Teil einer Akquisition aus dem Jahr 2012 wie geplant und angekündigt verkauft. Dabei handelt es sich um insgesamt ca. 480 Wohn- und Gewerbeeinheiten in den Städten Duisburg, Essen, Erfurt und Magdeburg. Der Vollzug der Verträge steht unter den marktüblichen Bedingungen und wird bis zum 1. November 2013 erwartet.

Berliner Mietspiegel 2013

Am 23. Mai 2013 wurde der neue Mietspiegel für den Berliner Wohnraum veröffentlicht. Es handelt sich wie in den Vorjahren um einen qualifizierten Mietspiegel, der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und wichtigen Interessenverbänden anerkannt wird, zu denen der Berliner Mieterverein, der Mieterschutzbund Berlin, der Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine und der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen zählen. Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten

für nicht preisgebundene Mietwohnungen zum Stichtag 1. September 2012 aus. Als Vergleichsparameter werden Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen analysiert.

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde u. a. die Tabellenstruktur der Wohnungsbestände verändert. Durch die Zusammenlegung bzw. Ausgliederung von Spalten wurde die Mietspiegeltabelle übersichtlicher – aus vorher 11 wurden nun 7 Baujahrescluster. Zudem werden Sondermerkmale im Mietspiegel 2013 erstmals baualterspezifisch ausgewiesen. Die Ansätze beispielsweise bei einem modernen Bad reichen von 0,23 EUR / m² bis 0,28 EUR / m² (2011: 0,11 EUR / m²) und beim Bodenbelag von 0,25 bis 0,69 EUR / m² (vorher: 0,50 EUR / m²). Auch die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde systematisch angepasst. Im ersten Rechenschritt werden die Sondermerkmale auf den Mittelwert angerechnet und im zweiten Schritt kann der noch verbleibende Differenzbetrag zum Ober- / Unterwert durch die Orientierungshilfe ausgeschöpft werden.

Die Mittelwerte der Mietspiegelmieten erhöhten sich in Berlin von 5,21 EUR / m² im Jahr 2011 auf 5,54 EUR / m² im Jahr 2013 und damit um rund 6,3 %. Überdurchschnittlich gestiegen sind Mieten im Altbau sowie in der einfachen Wohnlage; auch kleinere Wohnungen haben leicht höhere Steigerungsraten. Dagegen haben sich die Mieten z. B. in mittleren und guten Wohnlagen nur unterdurchschnittlich erhöht.

Insgesamt unterstreicht der Anstieg der Mieten im Mietspiegel 2013 die dynamische Entwicklung und anhaltende Attraktivität des Berliner Wohnungsmarktes. Der Anstieg im Vergleich zum vorherigen Mietspiegel fällt 2013 jedoch moderater aus als noch 2011: Der Berliner Mietspiegel 2011 hatte einen Anstieg der Mieten um 7,9 % im Vergleich zum Mietspiegel 2009 ausgewiesen. Wie im vorherigen Mietspiegel zeigt sich aber auch 2013 die fortgesetzte Ausdifferenzierung der Wohnungsmieten. So liegen die Werte zwischen 4,28 EUR / m² für den niedrigsten und 8,57 EUR / m² für den höchsten Mittelwert.

Im Portfolio der GSW unterliegen zum Stichtag 30. Juni 2013 rund 75 % der Wohnungen dem Berliner Mietspiegel. Bereinigt um Leerstände sowie Mieteinheiten, für die kein Mietspiegel-Wert ausgewiesen wird, verbleiben ca. 72 % des Gesamtportfolios. Bislang wurde bei rund 35 % dieser Wohnungen beziehungsweise ca. 25 % des Gesamtportfolios im Rahmen von Neuvermietungen ein Mietniveau erreicht, das oberhalb der Mietspiegel-Miete für die jeweiligen Standorte liegt.

Die Auswertung und Implementierung des neuen Berliner Mietspiegels 2013 ist weitestgehend abgeschlossen. Die GSW geht davon aus, noch in diesem Jahr für ca. 12.000 Wohnungen Mieterhöhungen durchzuführen. Weitere Anpassungen werden im Jahr 2014 folgen.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Mio. EUR	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012*
Mieterlöse	114,6	101,0
Erlöse aus Betreuungstätigkeit und sonstige Umsatzerlöse	2,8	5,3
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	117,4	106,2
Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen	3,0	4,1
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	120,4	110,3
Materialaufwand	(17,9)	(19,1)
Personalaufwand	(8,0)	(9,4)
Sonstige Aufwendungen / Erträge der Hausbewirtschaftung	(2,7)	(2,9)
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	91,8	78,9

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

Im ersten Halbjahr 2013 betrug das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung 91,8 Mio. EUR und lag damit 12,9 Mio. EUR über dem Vorjahreszeitraum. Wesentlicher Einflussfaktor dafür war der Erwerb von rd. 7.000 Wohnungen mit wirtschaftlichem Übergang zum Jahreswechsel 2012/2013. Weiterhin haben die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höheren Durchschnittsmieten und der geringere Leerstand deutlich zu der Ergebnisverbesserung beigetragen. Im Vergleich hat sich die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für vermietete Wohnungen per 30. Juni 2013 auf 5,31 EUR/m² erhöht (30. Juni 2012: 5,14 EUR/m²); den Wohnungsleerstand konnte die GSW auf 2,7 % senken (30. Juni 2012: 3,2 %).

Hingegen sind die Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand im ersten Halbjahr 2013 wie erwartet auf 3,0 Mio. EUR zurückgegangen (1. Halbjahr 2012: 4,1 Mio. EUR).

Die Materialaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,1 Mio. EUR verringert, was im Wesentlichen auf verringerte Aufwendungen für Betriebskosten aufgrund des geringeren Leerstands sowie auf geringere Rechts- und Prozesskosten zurückzuführen ist.

Die Gesamtaufwendungen für Instandhaltungen beliefen sich im ersten Halbjahr 2013 auf rund 18,8 Mio. EUR, von denen 7,4 Mio. EUR aktiviert worden sind.

VERTRIEBSERGEBNIS

Mio. EUR	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	58,7	35,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(51,3)	(26,2)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(3,1)	(4,7)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4,3	4,8

Aufgrund der guten Marktnachfrage nach Berliner Immobilien hat die GSW im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres insgesamt 896 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Nutzen-Lasten-Wechsel veräußert (1. Halbjahr 2012:

477 Einheiten). Darunter befand sich auch der strategische Verkauf einer Wohnanlage mit über 400 Einheiten in Berlin-Köpenick, der zur Optimierung des Immobilienportfolios getätigt worden ist. Da bei Blockverkäufen in der Regel geringere Vertriebsmargen als beim Verkauf von Eigentumswohnungen erzielt werden, ergibt sich insgesamt gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein um 0,5 Mio. EUR geringeres Vertriebsergebnis in Höhe von 4,3 Mio. EUR.

VERWALTUNGSaufWENDUNGEN

Mio. EUR	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Verwaltungsaufwendungen	(19,9)	(17,4)
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	0,9	0,0
Long Term Incentive Plan (LTIP)	1,1	1,6
Projektaufwendungen	0,9	0,7
Akquisitionsaufwendungen	1,0	1,4
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	(16,0)	(13,7)
Abfindungsansprüche Herr Dr. Kottmann	1,3	-
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Vorstandswechsel	0,4	-
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt) nach Sonderaufwendungen	(14,3)	(13,7)

Die Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2013 um 2,6 Mio. EUR auf 19,9 Mio. EUR. Dieser Anstieg resultiert vor allem aus Aufwendungen für die Vorbereitung einer Kapitalmaßnahme im ersten Quartal 2013 sowie aus einer Verbindlichkeit für geltend gemachte Abfindungsansprüche des zum 15. Juli 2013 ausgeschiedenen Vorstandsvorsitzenden Herrn Dr. Kottmann.

Bereinigt um Sondereffekte beliefen sich die Verwaltungsaufwendungen auf 14,3 Mio. EUR und lagen insoweit rund 0,6 Mio. EUR über dem Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2012: 13,7 Mio. EUR). Dieser Anstieg ergibt sich einerseits aus höheren Beratungsaufwendungen u. a. für strategische Themen und andererseits aus höheren Personalaufwendungen im Zusammenhang mit den Kapitalmarktanforderungen sowie aufgrund der Tarifierhöhung seit dem vierten Quartal 2012.

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

ZINSERGEBNIS

Mio. EUR	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Erträge aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	14,0	5,6
Zinserträge aus Derivaten	1,0	5,9
Übrige Zinserträge	0,4	0,6
Zinserträge	15,4	12,1
Aufwendungen aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	(10,2)	(12,2)
Zinsaufwendungen aus Derivaten	(13,5)	(15,3)
Zinsaufwendungen aus Immobiliendarlehen	(22,5)	(25,5)
Übrige Zinsaufwendungen / Finanzierungsleasing	(0,2)	(0,4)
Zinsaufwendungen für Wandelanleihe	(3,3)	-
Vorfälligkeitsentschädigungen	(0,4)	(0,1)
Zinsaufwendungen	(50,2)	(53,6)
Zinsergebnis	(34,8)	(41,5)

Die Zinserträge der Gesellschaft erhöhten sich im Vorjahresvergleich auf 15,4 Mio. EUR. Wesentlicher Effekt hierbei sind höhere Bewertungserträge bei Derivaten, die sich aus dem Wegfall einer Hedgebeziehung zwischen einem Darlehen und dem zugeordneten Derivat im zweiten Quartal 2013 ergeben haben. Diese werden teilweise durch niedrigere Erträge aus Zinsderivaten aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus kompensiert.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich auf 50,2 Mio. EUR. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus verringerten Bewertungsaufwendungen, verringerten Aufwendungen für Derivate sowie aus verringerten Zinsaufwendungen für Immobiliendarlehen aufgrund des rückläufigen Zinsniveaus bei variablen Darlehen. Dem stehen Zinsaufwendungen aus der Wandelanleihe für die Zinsabgrenzung des Coupons sowie die Bewertung der Verbindlichkeit gegenüber.

Somit ergibt sich insgesamt ein um 6,8 Mio. EUR niedrigeres Zinsergebnis von -34,8 Mio. EUR.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Mio. EUR	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	91,8	78,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4,3	4,8
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- *)	- *)
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(19,9)	(17,4)
Operatives Ergebnis (EBIT)	76,1	66,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,3	1,2
Zinsergebnis	(34,8)	(41,5)
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	41,6	26,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,9	(1,0)
Konzernergebnis	42,5	25,0

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf 2013 erzielte die GSW einen Konzernüberschuss von 42,5 Mio. EUR und übertrifft damit das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um 17,5 Mio. EUR. Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein deutlicher Anstieg des EBIT um 11,7 Mio. EUR, der hauptsächlich aus dem höheren Vermietungsergebnis resultiert.

Weiterhin tragen das verbesserte Zins- und Steuerergebnis zu dem Anstieg des Konzernergebnisses bei.

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

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

BEREINIGTES EBITDA / FFO		
Mio. EUR	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Operatives Ergebnis (EBIT)	76,1	66,3
Abschreibungen	0,3	0,4
EBITDA	76,4	66,7
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	0,9	0,0
Restrukturierungsaufwendungen	0,0	0,1
Projektaufwendungen	1,1	1,0
Akquisitionsaufwendungen	1,0	1,4
Long Term Incentive Plan (LTIP)	1,1	1,6
Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Sach- und Finanzanlagen	(0,0)	(0,0)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(4,3)	(4,8)
Bereinigtes EBITDA	76,3	66,0
Cashflow Nettozinsen (normalisiert)	(35,2)	(34,5)
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,3	1,2
Cashflow Nettosteuern	1,2	(0,1)
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	42,5	32,6
Kapitalisierter Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	(7,4)	(8,0)
AFFO (FFO I abzgl. kapitalisierter Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen)	35,1	24,6
FFO II (FFO I inkl. Vertriebsergebnis)	46,8	37,4

Der Anstieg des bereinigten EBITDA um 10,3 Mio. EUR spiegelt das gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum höhere Vermietungsergebnis wider. Durch die Finanzierung der erworbenen Immobilienportfolien erhöhte sich die Summe der Finanzverbindlichkeiten entsprechend. Dies führte zu leicht höheren Zinszahlungen.

Unter Berücksichtigung von Zins- und Steuerzahlungen ergibt sich im ersten Halbjahr 2013 ein FFO I von 42,5 Mio. EUR (1. Halbjahr 2012: 32,6 Mio. EUR).

Die Kennzahl AFFO (Adjusted FFO I) berücksichtigt die zur langfristigen Substanzerhaltung erforderlichen Investitionen in den Immobilienbestand, die fortlaufend aus dem FFO I verdient werden müssen. Nach Abzug der kapitalisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen vom FFO I ergibt sich somit ein AFFO von 35,1 Mio. EUR.

Vermögenslage

BILANZ		
Mio. EUR	30.06.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte	3.308,6	3.324,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.287,0	3.302,2
Andere langfristige Vermögenswerte	21,6	21,8
Kurzfristige Vermögenswerte	219,4	245,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	23,6	32,8
Flüssige Mittel	158,5	167,7
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	37,4	45,3
Aktiva	3.528,1	3.569,9
Eigenkapital	1.460,7	1.440,4*
Langfristige Verbindlichkeiten	1.947,8	1.992,4
Finanzverbindlichkeiten	1.874,8	1.888,8
Andere Verbindlichkeiten	73,0	103,6*
Kurzfristige Verbindlichkeiten	119,6	137,0
Finanzverbindlichkeiten	73,5	78,7
Andere Verbindlichkeiten	46,0	58,4
Passiva	3.528,1	3.569,9

Das Eigenkapital erhöhte sich zum 30. Juni 2013 um 20,3 Mio. EUR und wurde maßgeblich durch das laufende positive Konzernergebnis beeinflusst. Im sonstigen übrigen Eigenkapital wirkten sich zudem positive Bewertungseffekte auf Derivate eigenkapitalerhöhend aus.

Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Herrn Zinnöcker die mit den Altgesellschaftern aufgrund des erfolgreichen Börsengangs vereinbarten anteilsbasierten Vergütungskomponenten („LTIP“) sofort vollumfänglich bilanziert. Gemäß den Regelungen des IFRS 2 („Anteilsbasierte Vergütungen“) wurden diese entsprechend in die Kapitalrücklage eingestellt.

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

Die am 18. Juni 2013 gezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von 45,5 Mio. EUR wirkte sich hingegen eigenkapitalmindernd aus.

Bereinigt um den negativen Fair Value der Finanzinstrumente sowie die darauf bestehenden latenten Steuern, die im kumulierten übrigen Eigenkapital (OCI, „Other Comprehensive Income“) erfasst sind, ergibt sich ein leichter Rückgang des EPRA NAV gegenüber dem 31. Dezember 2012.

Effekte aus der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA NAV dargestellt:

NET ASSET VALUE

Mio. EUR	30.06.2013			31.12.2012*		
	unverwässert	Effekt aus der Ausübung der Wandelanleihe	verwässert	unverwässert	Effekt aus der Ausübung der Wandelanleihe	verwässert
Eigenkapital (vor Minderheiten)	1.460,7		1.460,7	1.440,4		1.440,4
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital		160,2	160,2		158,7	158,7
NAV	1.460,7		1.621,0	1.440,4		1.599,2
Fair Value der Finanzderivate (saldiert)	61,9		61,9	91,2		91,2
Latente Steuern	(5,3)		(5,3)	(6,0)		(6,0)
EPRA NAV	1.517,3		1.677,6	1.525,6		1.684,3
Anzahl Aktien (in Mio.)	50,53	5,21	55,74	50,53	5,05	55,58
EPRA NAV je Aktie, EUR (unverwässert/verwässert)	30,03		30,10	30,19		30,31

Verschuldungsgrad

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

LOAN-TO-VALUE

Mio. EUR	30.06.2013	31.12.2012
Finanzverbindlichkeiten	1.948,4	1.967,5
Flüssige Mittel	(158,5)	(167,7)
Nettoverschuldung	1.789,9	1.799,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.287,0	3.302,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	37,4	45,3
Loan-to-Value Ratio	53,8%	53,8%

Trotz der Verringerung der Finanzverbindlichkeiten bleibt der Verschuldungsgrad im Wesentlichen aufgrund des Abflusses flüssiger Mittel für die Dividendenausschüttung 2012 konstant bei 53,8 %, da sich gleichzeitig die Immobilienbestände aufgrund des Vertriebsgeschäfts reduziert haben.

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

Finanzlage

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Mio. EUR	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21,4	23,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	37,1	28,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(67,8)	118,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	(9,3)	171,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	167,7	62,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	158,5	234,1

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 2,5 Mio. EUR. Die Einzahlungen aus dem höheren Immobilienbestand wurden im bisherigen Geschäftsjahresverlauf u. a. durch höhere Auszahlungen für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Vorstandswechsel, die Kosten für eine vorbereitete Kapitalerhöhung sowie höhere Personalaufwendungen überkompensiert.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit erhöhte sich aufgrund der höheren Einzahlungen aus der Veräußerungstätigkeit. Dem stehen Auszahlungen für Grunderwerbsteuern aus den Ankäufen zum Jahresanfang 2013 gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit verminderte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum im Wesentlichen aufgrund der Einzahlung aus der Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2012.

NACHTRAGSBERICHT

Der zwischenzeitlich amtierende CEO Dr. Kottmann hat das Unternehmen mit Wirkung zum 15. Juli 2013 verlassen. Bis auf Weiteres leiten die Vorstandsmitglieder Jörg Schwagenscheidt und Andreas Segal diesen Aufgabenbereich.

Weiterhin ergeben sich Änderungen im Aufsichtsrat der GSW. Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Dr. John von Freyend hat sein Amt zum 31. Juli 2013 niedergelegt und scheidet aus. Darüber hinaus wird der derzeitige stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Scharpe auf eigenen Wunsch zum 31. Dezember 2013 aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

In einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 8. August 2013 wurde Claus Wisser mit sofortiger Wirkung zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden bestellt.

Im Juli 2013 wurden die im Vorjahr erworbenen 105 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Essen, Magdeburg und Erfurt durch die Tochtergesellschaft GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH sowie weitere 375 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Duisburg durch die GSW Immobilien Beteiligungs GmbH mit voraussichtlichem Nutzen-Lasten-Wechsel zum 1. November 2013 veräußert.

Mit Kaufvertrag vom 25. Juli 2013 hat die GSW mehr als 300 Wohnungen in Berlin-Neukölln erworben. Nutzen und Lasten gehen zum 1. Oktober 2013 auf die GSW über.

Weiterhin hat die GSW mit Kaufvertrag vom 12. August 2013 ein Immobilienportfolio über rund 2.500 Einheiten in Berlin erworben. Nutzen und Lasten gehen voraussichtlich mehrheitlich zum 31. Dezember 2013 auf die GSW über.

Die Veräußerungen und Erwerbe erfolgten in Form von Asset Deals.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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

entscheidungen vergrößert werden.

Die möglichen Risiken und die entsprechenden Bewertungsprozesse dieser Risiken sind im Geschäftsbericht 2012 der GSW Immobilien AG auf den Seiten 75 bis 79 ausführlich beschrieben. Seit dem Stichtag haben sich keine zusätzlichen Risiken für die Gesellschaft ergeben.

Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht für das aktuelle Geschäftsjahr 2013 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die GSW Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften auswirken könnte.

PROGNOSEBERICHT

Die Grundlage für den Erfolg der GSW bilden die nachfolgenden Faktoren, die den Wohnungsmarkt in der Bundeshauptstadt maßgeblich mitbestimmen: Neben einer generell geringen Neubautätigkeit steigt der Bedarf an Wohnraum, getrieben von einem vermehrten Zuzug. Gleichzeitig erhöht sich die Anzahl der Haushalte durch den Trend hin zu Singlewohnungen. Daher erwartet die Gesellschaft weiterhin Mietsteigerungen und rückläufige Leerstandsquoten in der deutschen Metropole. Vor diesem Hintergrund blickt das Unternehmen zuversichtlich in die Zukunft und geht von tendenziell steigenden Mieteinnahmen aus, die sich positiv auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Unter Berücksichtigung aller geplanten und ungeplanten Aufwendungen und Erträge im ersten Halbjahr 2013 hält der Vorstand weiterhin an der Prognose für das Gesamtjahr 2013 fest, einen FFO zwischen 73 und 78 Mio. EUR zu erzielen.

Konzernabschluss und -anhang

- 22 Konzernbilanz**
- 24 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**
- 25 Konzerngesamtergebnisrechnung**
- 26 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**
- 27 Konzernkapitalflussrechnung**

- 28 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
zum Konzernzwischenabschluss**

Konzernbilanz

KONZERNBILANZ – AKTIVA

TEUR	Ziffer	30.06.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte		3.308.648	3.324.001
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(13)	3.287.000	3.302.195
Sachanlagen		1.949	2.130
Derivative Geschäfts- oder Firmenwerte		1.125	1.125
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		116	203
Sonstige Finanzanlagen		6.087	6.087
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		276	321
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		111	133
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		165	188
Sonstige Vermögenswerte		12.086	11.926
Aktive latente Steuern		9	14
Kurzfristige Vermögenswerte		219.427	245.869
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14.630	6.920
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		10.375	4.998
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		3.858	1.264
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		397	658
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen		5	505
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.325	2.787
Sonstige Vermögenswerte		7.605	22.595
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		5.665	1.661
Sonstige übrige Vermögenswerte		1.940	20.934
Flüssige Mittel		158.464	167.737
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte		37.398	45.325
Aktiva		3.528.075	3.569.870

KONZERNBILANZ – PASSIVA

TEUR	Ziffer	30.06.2013	31.12.2012
Eigenkapital	(14)	1.460.734	1.440.435
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital		1.460.350	1.440.089
Gezeichnetes Kapital*		50.526	50.526
Kapitalrücklage		329.852	328.722
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		1.137.140	1.140.177
Kumuliertes übriges Eigenkapital		(57.168)	(79.336)
Anteile anderer Gesellschafter		384	346
Langfristige Schulden		1.947.772	1.992.397
Finanzverbindlichkeiten	(15)	1.874.821	1.888.817
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		1.713.196	1.728.578
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen		160.229	158.728
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		1.397	1.511
Pensionsrückstellungen		2.269	2.345
Sonstige Rückstellungen		2.585	3.055
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		220	483
Sonstige Verbindlichkeiten		67.587	97.434
Derivate	(16)	60.616	90.952
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		507	507
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		6.464	5.975
Passive latente Steuern		290	263
Kurzfristige Schulden		119.569	137.038
Finanzverbindlichkeiten	(15)	73.539	78.687
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		71.057	78.449
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen		2.246	0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		236	238
Sonstige Rückstellungen		2.532	3.039
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		28.298	31.029
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung		26.050	30.351
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.248	678
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen		21	29
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		177	191
Sonstige Verbindlichkeiten		15.002	24.063
Derivate	(16)	1.332	265
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		6.374	6.971
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		7.296	16.827
Passiva		3.528.075	3.569.870

* Bedingtes Kapital zum 30.06.2013 in Höhe von 7,5 Mio. EUR (im Vorjahr 7,5 Mio. EUR)

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	(9)	91.768	78.918	46.128	39.233
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		117.366	106.233	58.777	53.122
Erträge aus gewährten Zuschüssen		3.049	4.112	1.505	2.037
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		(28.647)	(31.428)	(14.154)	(15.925)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		4.272	4.776	859	2.686
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		58.717	35.680	33.566	19.681
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(51.341)	(26.197)	(31.093)	(14.369)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(3.104)	(4.707)	(1.614)	(2.626)
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(10)	(19.936)	(17.358)	(10.280)	(7.288)
Operatives Ergebnis (EBIT)		76.104	66.335	36.706	34.631
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen		258	1.229	160	1.130
Zinserträge	(11)	15.401	12.074	9.395	4.733
Zinsaufwendungen	(11)	(50.158)	(53.590)	(24.227)	(24.495)
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		41.604	26.049	22.034	15.999
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		853	(1.030)	665	294
Konzernergebnis		42.457	25.019	22.699	16.293
Davon entfallen auf:					
Aktionäre der GSW Immobilien AG		42.437	25.011	22.688	16.293
andere Gesellschafter		20	8	11	0
Ergebnis je Aktie (unverwässert), EUR	(12)	0,84	0,56	0,45	0,34
Ergebnis je Aktie (verwässert), EUR	(12)	0,79	0,56	0,42	0,34

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

Konzerngesamtergebnisrechnung

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01. - 30.06.2013	01.01. - 30.06.2012	01.04. - 30.06.2013	01.04. - 30.06.2012
Konzernergebnis		42.457	25.019	22.699	16.293
Kumuliertes übriges Eigenkapital	(14c)				
Davon Non-Recycling					
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigegenutzten Immobilien		0	0	0	0
Steuerlatenzen		0	0	0	0
Davon Recycling					
Neubewertungsrücklage für versicherungsmathematische Gewinne / Verluste aus Pensionszusagen		0	0	0	0
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow Hedges					
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cashflow Hedges	(16)	22.666	(17.605)	10.205	(9.557)
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten		351	555	75	456
Steuerlatenzen		(832)	716	(605)	228
Konzerngesamtergebnis		64.642	8.684	32.374	7.421
davon entfallen auf:					
Aktionäre der GSW Immobilien AG		64.604	8.695	32.353	7.426
andere Gesellschafter		38	(11)	21	(6)

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TEUR				Kumuliertes übriges Eigenkapital							Konzerneigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	Neubewertungsrücklage für versicherungsmathematische Gewinne / Verluste aus Pensionszusagen	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow Hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter		
Ziffer	(14a)	(14a)	(14b)	(14c)							
Stand zum 31. Dezember 2011	41.053	128.800	1.042.422	252	(116)	(46.374)	(46.237)	1.166.038	257	1.166.295	
Konzerngesamtergebnis	0	0	25.011	0	0	(16.316)	(16.316)	8.695	(11)	8.684	
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	9.474	192.439	0	0	0	0	0	201.913	0	201.913	
Transaktionskosten für die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	0	(10.737)	0	0	0	0	0	(10.737)	0	(10.737)	
Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dividendenausschüttung	0	0	(45.474)	0	0	0	0	(45.474)	0	(45.474)	
Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	0	1.924	0	0	0	0	0	1.924	0	1.924	
Stand zum 30. Juni 2012	50.526	312.425	1.021.960	252	(116)	(62.689)	(62.553)	1.322.358	246	1.322.604	
davon als Non-Recycling klassifiziert	0	0	0	252	0	0	252	0	0	0	
davon als Recycling klassifiziert	0	0	0	0	(116)	(62.689)	(62.805)	0	0	0	
Stand zum 31. Dezember 2012	50.526	328.722	1.140.177	279	(493)	(79.122)	(79.336)	1.440.089	346	1.440.435	
Konzerngesamtergebnis	0	0	42.437	0	0	22.167	22.167	64.604	38	64.642	
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Transaktionskosten für die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dividendenausschüttung	0	0	(45.474)	0	0	0	0	(45.474)	0	(45.474)	
Rückkauf von Eigenkapitalinstrumenten	0	(227)	0	0	0	0	0	(227)	0	(227)	
Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	0	1.357	0	0	0	0	0	1.357	0	1.357	
Stand zum 30. Juni 2013	50.526	329.852	1.137.140	279	(493)	(56.954)	(57.168)	1.460.350	384	1.460.734	
davon als Non-Recycling klassifiziert	0	0	0	279	0	0	279	0	0	0	
davon als Recycling klassifiziert	0	0	0	0	(493)	(56.954)	(57.447)	0	0	0	

Konzernkapitalflussrechnung

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Konzernergebnis	42.457	25.019
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	(851)	1.030
Eliminierung des Finanzergebnisses	34.500	40.287
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	285	411
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(7.377)	(9.483)
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	(1)
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrigen Aktiva	(9.031)	(4.629)
Veränderung der Rückstellungen	(2.793)	(659)
Veränderung der Verbindlichkeiten	(1.109)	6.837
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	1.003	1.970
Operativer Cashflow	57.085	60.782
Gezahlte/erhaltene Steuern	1.317	(1.481)
Gezahlte Zinsen	(38.658)	(37.282)
Erhaltene Zinsen	1.626	607
Erhaltene Dividenden	258	1.229
Zahlungen aus dem Verkauf von Zinsderivaten	(225)	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.401	23.855
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	53.091	36.723
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(15.968)	(7.966)
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und sonstigen Finanzanlagen	0	2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und sonstige Finanzanlagen	(16)	(12)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	37.108	28.747
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	0	201.913
Kosten der Kapitalerhöhung	0	(8.288)
Gezahlte Dividenden	(45.482)	(45.482)
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	(72.425)	(62.952)
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	50.126	33.648
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(67.781)	118.839
Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel	(9.272)	171.441
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	167.737	62.618
Flüssige Mittel am Ende der Periode	158.464	234.059

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss der GSW Immobilien AG, Berlin, zum 30. Juni 2013

Allgemeine Angaben

1) Geschäftstätigkeit des Konzerns

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

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

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

2) Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

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

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

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

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

3) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

4) Änderungen des Konsolidierungskreises

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

5) Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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

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

6) Darstellungsänderungen im Konzernzwischenabschluss

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

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

7) Segmentberichterstattung

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

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

8) Fair Value-Ermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

9) Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

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

TEUR	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Mieterlöse	114.606	100.952
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	0	2.275
Sonstige Umsatzerlöse	2.760	3.006
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	117.366	106.233
Direkt gewährte Mietzuschüsse	382	444
Direkt gewährte Zuschüsse bei Wohnraumförderung	2.666	3.668
Erträge aus gewährten Zuschüssen	3.049	4.112
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	120.414	110.346
Materialaufwand	(17.948)	(19.076)
Personalaufwand	(7.956)	(9.414)
Abschreibungen	(158)	(157)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6.107)	(5.745)
Sonstige betriebliche Erträge	3.522	2.963
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	(28.647)	(31.428)
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	91.768	78.918

Im ersten Halbjahr 2013 stieg das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 12.850. Wesentlicher Einflussfaktor dafür war der Eigentumsübergang der in 2012 erworbenen rund 7.000 Wohnungen zum Jahreswechsel 2012/2013. Weiterhin haben die im Vergleich zum Vorjahr höheren Durchschnittsmieten und der geringere Leerstand zu dieser Ergebnissteigerung beigetragen.

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

Die Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand haben sich im ersten Halbjahr 2013 erwartungsgemäß auf TEUR 3.049 reduziert.

Der Materialaufwand verringerte sich im Vorjahresvergleich um TEUR 1.128 auf TEUR 17.948. Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen gesamt	(18.834)	(17.247)
Aktivierte Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen	7.377	7.966
Verbleibende Instandhaltungsaufwendungen	(11.457)	(9.281)
Nicht umlegbare Betriebskosten	(3.682)	(4.460)
Aufwendungen für Generalmieten	(1.044)	(1.074)
Aufwendungen für Marketing	(616)	(891)
Aufwendungen für Prozesskosten	(1.330)	(1.642)
Sonstiges	181	(1.728)
Materialaufwand	(17.948)	(19.076)

10) Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Personalaufwand	(8.047)	(6.193)
Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (LTIP)	(1.088)	(1.604)
Abschreibungen	(127)	(255)
Aufwendungen für EDV und Telekommunikation	(2.132)	(2.252)
Jahresabschluss- und Prüfungsaufwendungen	(370)	(282)
Miet- und Leasingaufwendungen	(1.838)	(1.781)
Rechts- und Beratungsaufwendungen	(1.897)	(1.643)
Sponsoring	(453)	(274)
Versicherungen	(148)	(165)
Aufwendungen für Akquisitionsvorhaben ¹	(1.023)	(1.376)
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	(937)	(7)
Beiträge und Gebühren	(411)	(258)
Büroaufwendungen	(220)	(423)
Finanzkommunikation	(511)	(252)
Übrige Aufwendungen	(957)	(839)
Sonstige betriebliche Erträge	224	244
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(19.936)	(17.358)

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 2.578 auf TEUR 19.936. Dieser Anstieg resultiert vor allem aus Aufwendungen für die Vorbereitung einer Kapitalmaßnahme im ersten Quartal 2013 sowie Aufwendungen für geltende Abfindungsansprüche des vorzeitig ausgeschiedenen Vorstandsvorsitzenden Herrn Dr. Kottmann.

Darüber hinaus haben höhere Personalaufwendungen im Zusammenhang mit den Kapitalmarktanforderungen sowie höhere Rechts- und Beratungsaufwendungen, die insbesondere durch einmalige Projektaufwendungen² beeinflusst wurden, zu einer Erhöhung der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen beigetragen. Insgesamt entfallen auf die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen einmalige Projektaufwendungen in Höhe von TEUR 889 (Vorjahreszeitraum: TEUR 667).

Der Anstieg wurde teilweise kompensiert durch geringere Aufwendungen für die Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (LTIP) sowie geringere Aufwendungen für Akquisitionsvorhaben.¹

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

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

11) Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Zinserträge aus Finanzforderungen	0	175
Zinserträge aus Darlehensamortisation*	7.571	5.579
Erträge aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten	6.389	19
Zinserträge aus Zinsderivaten	979	5.850
Zinserträge aus Bankguthaben	348	431
Übrige Zinserträge	113	19
Zinserträge	15.401	12.074
Zinsaufwendungen aus der Finanzierung von Investment Property	(22.538)	(25.536)
Zinsaufwendungen aus Darlehensamortisation*	(9.847)	(10.705)
Aufwendungen aus der Zeitwertbewertung von Zinsderivaten	(351)	(1.499)
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten	(13.528)	(15.292)
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	(3.331)	0
Vorfälligkeitsentschädigungen	(395)	(115)
Übrige Zinsaufwendungen	(169)	(442)
Zinsaufwendungen	(50.158)	(53.590)
Zinsergebnis	(34.757)	(41.516)

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

Die Zinserträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 3.327 auf TEUR 15.401. Dies resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Erträgen aus der Zeitbewertung von Zinsderivaten, da ein im Bestand befindlicher Zinsswap seit dem zweiten Quartal 2013 nicht mehr die Voraussetzungen des IAS 39 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft erfüllt und somit die Änderungen des Zeitwertes dieses Zinsswaps ergebniswirksam zu berücksichtigen sind. Dieser Anstieg wird teilweise kompensiert durch geringere Zinserträge aus Zinsderivaten aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus sowie einem insgesamt verringerten Bestand an Zinsderivaten.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich um TEUR 3.431 auf TEUR 50.158. Dies resultiert aus verringerten Zinsaufwendungen für Immobiliendarlehen aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus sowie einer verringerten Anzahl von Zinsderivaten. Gegenläufig wirken sich Zinsaufwendungen aus der im November 2012 emittierten Wandelschuldverschreibung aus.

12) Ergebnis je Aktie

a) Unverwässertes Ergebnis je Aktie

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

Im Berichtszeitraum beträgt die Anzahl der durchschnittlich ausgegebenen Aktien 50.526.314 (Vorjahreszeitraum: 44.436.089). Es wurden keine zusätzlichen Aktien ausgegeben.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie beträgt:

	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Auf die Aktionäre entfallendes Konzernergebnis (in TEUR)	42.437	25.011
Durchschnittliche gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	50.526.314	44.436.089
Ergebnis je Aktie (unverwässert, EUR)	0,84	0,56

b) Verwässertes Ergebnis je Aktie

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

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

Die GSW hat per 30. Juni 2013 potentiell verwässernde Stückaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend. Diese ermächtigt die Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu rd. 5,21 Mio. junge GSW-Aktien. Die Anzahl der zu wandelnden Aktien hat sich nach der Dividendenausschüttung für 2012 von 5,05 Mio. auf 5,21 Mio. erhöht.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt:

	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Auf die Aktionäre entfallendes Konzernergebnis (TEUR)	42.437	25.011
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern* (TEUR)	1.277	-
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie (TEUR)	43.714	25.011
Durchschnittliche gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	50.526.314	44.436.089
Durchschnittliche Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	5.062.475	-
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	55.588.789	44.436.089
Ergebnis je Aktie (verwässert, EUR)	0,79	0,56

* 2 % auf 182,9 Mio. EUR unter Abzug des Konzernsteuersatzes von 30,175 % bezogen auf ein Halbjahr

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

13) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

	30.06.2013		31.12.2012	
	Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien	Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien
Einheiten	57.988	976	58.668	992

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

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

TEUR	30.06.2013		31.12.2012	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien ²	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien ²
Bebaute Grundstücke	3.266.212	37.287	3.281.110	45.249
Unbebaute Grundstücke	20.788	111	21.085	77
Gesamt	3.287.000	37.398	3.302.195	45.325

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

¹ Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Level 3 (Bewertung aufgrund sonstiger Inputfaktoren)

² Zur Veräußerung bestimmte Immobilien: Level 3 (Bewertung aufgrund sonstiger Inputfaktoren)

Der Rückgang des Immobilienvermögens um insgesamt TEUR 23.122 im Vergleich zum 31. Dezember 2012 resultiert im Wesentlichen aus Abgängen aus der Veräußerung von Wohn- und Gewerbeinheiten mit Nutzen-Lasten-Wechsel im ersten Halbjahr 2013.

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

14) Eigenkapital

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

a) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

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

Die Kapitalrücklage der GSW erhöhte sich im Berichtszeitraum aufgrund der anteilsbasierten Vergütung für die Vorstände um TEUR 1.130 (erstes Halbjahr 2012: TEUR 1.645) auf schließlich TEUR 329.825 zum 30. Juni 2013.

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

b) Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

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

Der anderen Gesellschaftern zuzuweisende Anteil am Konzerngesamtergebnis beträgt im ersten Halbjahr 2013 TEUR 20,3 (erstes Halbjahr 2012: TEUR 7,7).

c) Kumuliertes übriges Eigenkapital

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

Der Anteil anderer Gesellschafter am kumulierten übrigen Eigenkapital in Höhe von TEUR 17,7 (Vorjahr: TEUR -18,6) bezieht sich auf die Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cashflow Hedges.

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

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

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

15) Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	1.784.253	1.807.027
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	162.475	158.728
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	1.633	1.749
Finanzverbindlichkeiten	1.948.360	1.967.504

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

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

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

16) Derivative Finanzinstrumente

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

Zum 30. Juni 2013 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

TEUR	Nominalwert	Swap-Rate	FV per 30.06.2013
12 Zinsswaps	1.136.095	1,96 % bis 4,80 %	(61.948)

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

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

Im Konzernzwischenabschluss wurden im Berichtszeitraum Erträge aus der Zeitwertänderung der Derivate in Höhe von insgesamt TEUR 22.666 (Vorjahreszeitraum: Aufwand in Höhe von TEUR 17.605) erfolgsneutral im Eigenkapital und weitere TEUR 6.379 (Vorjahreszeitraum: Aufwand in Höhe von TEUR 925) erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Darüber hinaus erfolgte eine aufwandswirksame Auflösung der im Eigenkapital erfassten Hedgerücklage in Höhe von insgesamt TEUR 351 (Vorjahreszeitraum: TEUR 555), wovon TEUR 290 (Vorjahreszeitraum: TEUR 15) aus Sondertilgungen von Darlehen und der Ablösung des dem entfallenen Grundgeschäfts zugeordneten Layers des Sicherungsinstruments resultieren. Für diese Layer wurde die Bilanzierung der Sicherungsbeziehung eingestellt.

Des Weiteren wurden im Berichtszeitraum im Rahmen des Hedge Accounting Erträge aus Ineffektivitäten in Höhe TEUR 9 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Sonstige Informationen

17) Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

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

30.06.2013	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewer- tungskate- gorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Summe
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
TEUR							
Wertpapiere (at cost)	AfS	250	250	0	0	0	250
Sonstige Finanzanlagen	AfS	5.837	5.837	0	0	0	5.837
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	14.906	14.906	0	0	0	14.906
Sonstige Forderungen	LaR	17.369	17.369	0	0	2.328	19.696
Derivate*		0	0	0	0	0	0
Flüssige Mittel	LaR	158.464	158.464	0	0	0	158.464
Summe finanzielle Vermögenswerte		196.826	196.826	0	0	2.328	199.154
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Immobilienfinanzierung*	FLaC	1.784.253	1.857.242	0	0	0	1.784.253
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen*	FLaC	162.475	170.204	0	0	0	162.475
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		0	0	0	1.633	0	1.633
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	22.404	22.404	0	0	6.114	28.518
Derivate*	FLHfT	0	0	5.365	56.583	0	61.948
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	5.603	5.603	0	0	15.059	20.662
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.974.735	2.055.453	5.365	58.216	21.173	2.059.489

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

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

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

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

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

18) Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen

Als nahestehende Personen und Unternehmen gemäß IAS 24 gelten für die GSW-Gruppe die Personen und Unternehmen, die die Gruppe beherrschen bzw. einen maßgeblichen Einfluss auf diese ausüben oder durch die Gruppe beherrscht bzw. maßgeblich beeinflusst werden.

Dementsprechend werden die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und nahestehende Angehörige der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der GSW, Mitglieder des Managements mit wesentlichen Leitungsfunktionen sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der GSW-Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

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

I. Beziehungen zu nahe stehenden Personen

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

TEUR (brutto)	Grundvergütung	Jahresbezogene erfolgsabhängige Vergütung (Short Term Incentive)	Erfolgsabhängige Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage (Long Term Incentive)	Leistung aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	Gesamt
Thomas Zinnöcker	143	72	71	0	286
Dr. Bernd Kottmann	102	0	0	1.250	1.352
Jörg Schwagenscheidt	198	99	99	0	396
Andreas Segal	198	99	99	0	396
Gesamt	641	270	269	1.250	2.430

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

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

Die Altgesellschafter W2001 Capitol B.V. und Lekkum Holding B.V. tragen im Rahmen von bilateralen Vereinbarungen mit den Vorständen die Kosten für eine ergänzende Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (Long Term Incentive Plan, LTIP). Im ersten Halbjahr 2013 weist die Gesellschaft daraus gemäß IFRS 2 einen Aufwand und eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.088 (2012: TEUR 1.325) aus.

In den Folgejahren werden weitere Aufwendungen erwartet, die durch die Altgesellschafter in Aktien geleistet werden sollen und die an Verbleibensvoraussetzungen der Vorstände in der GSW geknüpft sind. Liquiditätsbelastungen oder (Rück-)zahlungsverpflichtungen gegenüber den Altgesellschaftern entstehen der GSW aus diesen Vereinbarungen nicht.

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

II. Beziehungen zu nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen

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

III. Beziehungen zu assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen

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

19) Management und Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

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

		Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB i.V.m. § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG
Claus Wisser (seit 8. August 2013)	Vorsitzender des Aufsichtsrats Gründer der WISAG Facility Service Holding GmbH & Co.KG	AVECO Holding AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats) DFV Deutsche Familienversicherung AG
Dr. Eckart John von Freyend (bis 31. Juli 2013)	Vorsitzender des Aufsichtsrats, Unternehmensberater, Bonn	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten: Hamborner REIT AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Hahn Immobilien-Beteiligungs AG (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats), EUREF AG (Mitglied des Aufsichtsrats; ab 01.07. 2013 Vorsitzender des Aufsichtsrats), VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG (Mitglied des Aufsichtsrats), Investmentaktiengesellschaft für langfristige Investoren TGV (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats), AVECO Holding AG (Mitglied des Aufsichtsrats), vergleichbare Mandate: FMS Wertmanagement AöR (Mitglied des Verwaltungsrats; bis 08.07.2013), Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Mitglied des Verwaltungsrats)
Dr. Jochen Scharpe (bis 31. Dezember 2013)	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, Geschäftsführender Gesell- schafter der AMCI GmbH, München	LEG Immobilien AG LEG NRW GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) LEG Wohnen NRW GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) FFIRE AG (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Gisela von der Aue	Justizsenatorin des Landes Berlin a.D., Berlin	keine
Dr. Reinhard Baumgarten	Unternehmensberater, Berlin	BCIA GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Veronique Frede	Vorsitzende des Betriebsrats (freigestellt) der GSW Immobilien AG	keine

20) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Juli 2013 wurden die im Vorjahr erworbenen 105 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Essen, Magdeburg und Erfurt durch die Tochtergesellschaft GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH sowie weitere 375 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Duisburg durch die GSW Immobilien Beteiligungs GmbH mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 1. November 2013 veräußert.

Die GSW hat mit Kaufvertrag vom 25. Juli 2013 311 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin-Neukölln erworben. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt zum 1. Oktober 2013.

Mit Kaufvertrag vom 12. August 2013 erwarb die GSW darüber hinaus ein weiteres Immobilienportfolio mit insgesamt 2.564 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin. Nutzen und Lasten gehen im Wesentlichen voraussichtlich zum 31. Dezember 2013 auf die GSW über.

Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats der GSW Immobilien AG, Dr. Scharpe, hat den Vorstand am 18. Juli 2013 darüber informiert, dass er sein Amt mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 niederlegen und zum Jahresende aus dem Aufsichtsrat ausscheiden wird.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 8. August 2013 wurde Herr Claus Wisser zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden bestellt.

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

| JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
Vorstand

| ANDREAS SEGAL
Finanzvorstand

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

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



JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
Vorstand



ANDREAS SEGAL
Finanzvorstand

Disclaimer

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

Redaktioneller Hinweis

In den dargestellten Tabellen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Impressum

Herausgeber

GSW Immobilien AG

Charlottenstraße 4
10969 Berlin
Deutschland

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

IR Kontakt

René Bergmann

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

PR Kontakt

Thomas Rücker

Tel.: +49 (0) 30 2534 – 1332
Fax: +49 (0) 30 2534 – 1934
E-Mail: thomas.ruecker@gsw.de

Redaktion & Satz

cometis AG

Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden
Deutschland

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

Fotos

Jens Storkan

Werner Popp
Annette Kisling

