

GSW Immobilien AG

Zwischenbericht

H1 - 2014

The logo for GSW Immobilien AG, featuring a small blue square to the left of the letters "GSW" in a bold, black, sans-serif font.

Die GSW

Die GSW Immobilien AG (nachfolgend als „GSW“ oder mit ihren Tochtergesellschaften als „GSW Gruppe“ bezeichnet) ist eine börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin. Ende 2013 wurde die GSW im Wege eines Aktientausches durch die Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, mehrheitlich übernommen. Die Deutsche Wohnen AG hält derzeit rund 92% der GSW-Aktien. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2014 wurde dem Abschluss eines Beherrschungsvertrages zwischen der Deutsche Wohnen AG als herrschendem Unternehmen und der GSW Immobilien AG als beherrschtem Unternehmen zugestimmt. Die Eintragung im Handelsregister bei der GSW ist noch nicht erfolgt.

Der Immobilienbestand der GSW umfasst rund 60.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 3,5 Mrd.

Portfolio

Das Immobilienportfolio der GSW Gruppe befindet sich ausschließlich in der Wachstumsregion Berlin. Der Immobilienbestand der GSW stellt sich zum 30. Juni 2014 wie folgt dar:

	30.06.2014		30.06.2013	
	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm ²	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm ²
Wohnen	59.437	3.586,5	57.988	3.506,5
Gewerbe	999	111,7	976	106,9
Summe	60.436	3.698,3	58.964	3.613,4

Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete für Wohnraum am 30. Juni 2014 betrug im Gesamtbestand EUR 5,53 pro m² (30. Juni 2013: 5,31 pro m²). Der durchschnittliche Wohnungsleerstand betrug am 30. Juni 2014 rund 2,5 Prozent (30. Juni 2013: 2,7 Prozent).

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Der Ausweis innerhalb der Ertragslage ist im Berichtsjahr 2014 und für das Vorjahr angepasst worden. Nachfolgend wird die Ertragslage der GSW anhand der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2014 im Vergleich zur Vorjahresperiode dargestellt:

	<u>H1 / 2014</u> EUR Mio.	<u>H1 / 2013</u> EUR Mio.
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	107,1	102,5
Ergebnis aus Verkauf	10,2	5,1
Verwaltungsaufwendungen	-28,6	-31,8
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-0,9	0,4
Betriebsergebnis (EBITDA)	87,8	76,2
Abschreibungen	-0,1	-0,1
Finanzergebnis	-52,6	-34,8
Ergebnis vor Steuern	35,2	41,6
Laufende Steuern	-1,0	0,1
Latente Steuern	-1,4	0,8
Periodenergebnis	32,8	42,5

Die GSW Gruppe konnte operativ aufgrund der in 2013 getätigten Zukäufe gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum das EBITDA von EUR 76,2 Mio. auf EUR 87,8 Mio. bzw. um 15,2% erhöhen.

Insgesamt ist das Konzernergebnis aufgrund von negativen Bewertungseffekten bei den Zinsswaps gesunken.

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern zeigt die positive Entwicklung im 1. Halbjahr 2014:

	<u>H1 / 2014</u> EUR Mio.	<u>H1 / 2013</u> EUR Mio.
Ergebnis vor Steuern	35,2	41,6
Einmalaufwendungen	3,7	2,1
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	13,2	-6,0
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	52,1	37,7

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber der Vorjahresvergleichsperiode um EUR 4,6 Mio. bzw. 4,5 %:

	H1 / 2014 EUR Mio.	H1 / 2013 EUR Mio.
Vertragsmieten	125,3	118,3
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-3,8	-3,3
Inkasso	-4,6	-2,4
Instandhaltung	-10,0	-9,6
Sonstiges (inkl. Facilita Berlin GmbH)	0,2	-0,5
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	107,1	102,5

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung hat sich vor allem durch die im Vergleich zum Vorjahr angestiegenen Erlöse aus Vertragsmieten aufgrund von Zukäufen erhöht.

Ergebnis aus Verkauf

Der Berliner Immobilienmarkt war auch im ersten Halbjahr 2014 durch eine hohe Nachfrage nach Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger gekennzeichnet. In den ersten sechs Monaten dieses Jahres wurden insgesamt 596 Einheiten (inkl. Blockverkäufen) mit Nutzen- und Lastenwechsel verkauft.

Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	H1 / 2014 EUR Mio.	H1 / 2013 EUR Mio.
Erlöse aus Verkäufen	43,6	58,7
Verkaufskosten	-1,4	-2,3
Nettoerlöse	42,2	56,4
Buchwertabgänge	-32,1	-51,3
Ergebnis aus Verkauf	10,1	5,1

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	H1 / 2014 EUR Mio.	H1 / 2013 EUR Mio.
Laufende Zinsaufwendungen	-35,3	-37,3
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-8,0	-11,5
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-13,2	6,0
	-56,5	-42,8
Zinserträge	3,9	8,0
Finanzergebnis	-52,6	-34,8

Die Verringerung des Finanzergebnisses ergibt sich im Wesentlichen aus Bewertungsverlusten auf Derivate sowie aus geringeren Zinserträgen aus der Darlehensamortisation.

Steuern

Die Steueraufwendungen in Höhe von EUR 2,4 Mio. beinhalten EUR 1,4 Mio. latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 1,0 Mio.

Vermögens- und Finanzlage

	30.06.2014		31.12.2013	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.504,1	95,8	3.509,9	96,3
Sonstige langfristige Vermögenswerte	17,0	0,5	16,7	0,5
Summe langfristige Vermögenswerte	3.521,1	96,2	3.526,5	96,8
Kurzfristiges Vermögen	37,7	1,0	47,6	1,3
Zahlungsmittel	100,2	2,7	70,7	1,9
Summe kurzfristige Vermögenswerte	137,9	3,8	118,2	3,2
Bilanzsumme	3.659,0	100,0	3.644,8	100,0
Eigenkapital	1.686,9	46,1	1.656,9	45,5
Finanzverbindlichkeiten	1.838,0	50,2	1.861,2	51,1
Wandelschuldverschreibung	0,0	0,0	1,7	0,0
Steuerschulden	0,9	0,0	0,0	0,0
Pensionen	2,1	0,1	2,2	0,1
Sonstige Verbindlichkeiten	131,1	3,6	122,8	3,4
Summe Verbindlichkeiten	1.972,1	53,9	1.987,9	54,5
Bilanzsumme	3.659,0	100,0	3.644,8	100,0

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich verkaufsbedingt reduziert haben. Dem stehen Aktivierungen von Erhaltungsaufwendungen entgegen.

Von den Zahlungsmitteln in Höhe von EUR 100,2 Mio. stehen rund EUR 6,4 Mio. nicht zur freien Verfügung. Über die Zahlungsmittel hinaus verfügt die GSW über zusätzliche, kurzfristig abrufbare Kreditlinien in Höhe von rund EUR 90 Mio., die zum Abschlussstichtag nicht ausgenutzt waren.

Die Eigenkapitalquote des GSW-Konzerns hat sich leicht auf 46,1 % verbessert.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2013 im Wesentlichen durch laufende Tilgungen und Sondertilgungen aufgrund von Immobilienverkäufen verringert. Zudem wurde der zum 31. Dezember 2013 noch ausstehende Teil der Wandelanleihe an die verbleibenden Anleihegläubiger zurückgezahlt.

Der Verschuldungsgrad (ausgedrückt als Loan to Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 wie folgt entwickelt:

	31.06.2014 EUR Mio.	31.12.2013 EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.838,0	1.861,2
Wandelschuldverschreibung	0,0	1,7
	<u>1.838,0</u>	<u>1.862,9</u>
Zahlungsmittel	-100,2	-70,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	<u>1.737,7</u>	<u>1.792,2</u>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.504,1	3.509,9
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	19,9	26,4
	<u>3.523,9</u>	<u>3.536,3</u>
Loan to Value Ratio in %	49,3	50,7

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten folgende Posten:

	30.06.2014 EUR Mio.	31.12.2013 EUR Mio.
Derivative Finanzinstrumente	74,0	57,5
Passive latente Steuern	0,2	0,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30,9	36,1
Übrige	26,1	28,8
Gesamt	131,1	122,8

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	H1 / 2014 EUR Mio.	H1 / 2013 EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	30,7	21,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	34,2	37,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-35,4	-67,8
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	29,5	-9,3
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	70,7	167,7
Zahlungsmittel am Ende der Periode	100,2	158,5

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich durch den im Vergleich zur Vorperiode größeren Bewirtschaftungsbestand erhöht.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält im ersten Halbjahr 2014 neben Einzahlungen aus Immobilienverkäufen von EUR 47,3 Mio. hauptsächlich Auszahlungen für Investitionen in den Immobilienbestand in Höhe von EUR 13,1 Mio.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 63,5 Mio. sowie Einzahlungen aus der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von EUR 28,1 Mio.

Nachtragsbericht

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

Berlin, 14. August 2014

GSW Immobilien AG
Der Vorstand

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Andreas Segal
Vorstand

Lars Wittan
Vorstand

TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte	3.521.071	3.526.537
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3.504.099	3.509.862
Sachanlagen	1.720	1.876
Derivative Geschäfts- oder Firmenwerte	1.125	1.125
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	148	185
Sonstige Finanzanlagen	6.742	6.106
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	220	182
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung	127	93
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien	93	90
Sonstige Vermögenswerte	7.004	7.187
Derivate	0	166
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.004	7.021
Aktive latente Steuern	13	15
Kurzfristige Vermögenswerte	137.884	118.243
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.585	11.039
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung	6.934	10.030
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien	320	704
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	331	305
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	36	30
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	770	830
Sonstige Vermögenswerte	9.410	9.221
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.754	7.480
Sonstige übrige Vermögenswerte	1.656	1.741
Flüssige Mittel	100.233	70.684
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	19.850	26.439
Aktiva	3.658.955	3.644.780

GSW Immobilien AG, Berlin
Konzernbilanz nach IFRS



TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Eigenkapital	1.686.866	1.656.881
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital	1.686.394	1.656.429
Gezeichnetes Kapital	56.677	56.677
Kapitalrücklage	489.208	489.568
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	1.187.397	1.154.628
Kumuliertes übriges Eigenkapital	-46.889	-44.444
Anteile anderer Gesellschafter	472	452
Langfristige Schulden	1.888.113	1.868.491
Finanzverbindlichkeiten	1.798.370	1.793.777
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	1.797.173	1.792.459
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	1.197	1.318
Pensionsrückstellungen	2.076	2.153
Sonstige Rückstellungen	7.219	7.896
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	257	501
Sonstige Verbindlichkeiten	79.994	63.743
Derivate	73.955	56.860
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	454	454
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	5.585	6.429
Passive latente Steuern	197	421
Kurzfristige Schulden	83.976	119.408
Finanzverbindlichkeiten	39.581	69.139
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	39.331	67.202
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	0	1.685
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	250	252
Sonstige Rückstellungen	2.417	693
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.613	35.587
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	29.480	31.677
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.133	3.911
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	436	21
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	926	45
Sonstige Verbindlichkeiten	10.003	13.924
Derivate	0	639
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.515	5.077
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	5.488	8.209
Passiva	3.658.955	3.644.780

GSW Immobilien AG, Berlin
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung



TEUR	Ziffer	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013	01.04.-30.06.2014	01.04.-30.06.2013
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung		125.308	118.274	62.624	59.101
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung		-18.182	-15.729	-6.008	-7.551
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	5	107.126	102.545	56.616	51.550
Verkaufserlöse		43.620	58.717	13.901	33.566
Verkaufskosten		-1.386	-2.295	-676	-1.283
Buchwertabgang		-32.082	-51.341	-9.564	-31.093
Ergebnis aus Verkauf		10.153	5.082	3.661	1.190
Verwaltungskosten		-28.591	-31.811	-12.237	-16.333
Sonstige Aufwendungen/Erträge		-870	418	-1.066	350
Zwischenergebnis		87.818	76.234	46.974	36.757
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0	0	0
Abschreibungen		-64	-130	-25	-51
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		87.754	76.104	46.949	36.706
Zinserträge		3.888	8.033	1.511	3.392
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente		-13.182	6.038	-5.530	5.416
Zinsaufwendungen	5	-43.309	-48.828	-21.411	-23.640
Beteiligungsergebnis		0	258	0	160
Ergebnis vor Steuern		35.151	41.604	21.519	22.034
Ertragsteuern		-2.346	853	-926	665
Periodenergebnis		32.805	42.457	20.593	22.699
Davon entfallen auf:					
Aktionäre der GSW Immobilien AG		32.770	42.437	20.568	22.688
andere Gesellschafter		35	20	25	11
Ergebnis je Aktie (unverwässert) EUR		0,58	0,84	0,36	0,45
Ergebnis je Aktie (verwässert) EUR		0,58	0,79	0,36	0,42

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

TEUR	01.01. - 30.06.2014	01.01. - 30.06.2013	01.04. - 30.06.2014	01.04. - 30.06.2013
Konzernergebnis	32.805	42.457	20.593	22.699
Kumuliertes übriges Eigenkapital				
Davon Recycling				
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges				
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges	-4.014	22.666	-1.019	10.205
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten	287	351	0	75
Steuerlatenzen	1.267	-832	360	-605
Konzerngesamtergebnis	30.345	64.642	19.935	32.374
davon entfallen auf:				
Aktionäre der GSW Immobilien AG	30.324	64.604	19.915	32.353
andere Gesellschafter	20	38	18	21

Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Kumuliertes übriges Eigenkapital				Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
				Neubewertungs-rücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	Neubewertungs-rücklage für versicherungs-mathematische Gewinn/Verluste aus Pensionszusagen	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital			
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			42.437			22.167	22.167	64.604	38	64.642
Dividendenausschüttung			- 45.474					- 45.474		- 45.474
Rückkauf von Eigenkapitalinstrumenten		- 227						- 227		- 227
Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen		1.357						1.357		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				279	- 493		- 214			
davon als Recycling klassifiziert						- 56.954	- 56.954			
Stand zum 31. Dezember 2013	56.677	489.568	1.154.628	306	- 303	- 44.447	- 44.444	1.656.429	452	1.656.881
Konzerngesamtergebnis			32.770	0	0	- 2.446	- 2.446	30.324	20	30.345
Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen		- 360						- 360		- 360
Stand zum 30. Juni 2014	56.677	489.208	1.187.397	306	- 303	- 46.892	- 46.889	1.686.394	472	1.686.866
davon als Non-recycling klassifiziert				306	- 303		3			
davon als Recycling klassifiziert						- 46.892	- 46.892			

TEUR	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Konzernjahresüberschuss	32.805	42.457
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.346	-851
Eliminierung des Finanzergebnisses	52.603	34.500
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-11.539	-7.377
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrige Aktiva	4.718	-9.031
Veränderung der Rückstellungen	-994	-2.793
Veränderung der Verbindlichkeiten	-12.829	-1.109
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-557	1.289
operativer Cashflow	66.554	57.085
Gezahlte/erhaltene Steuern	-48	1.317
Gezahlte Zinsen	-35.628	-37.679 *
Erhaltene Zinsen	158	646 *
Erhaltene Dividenden	0	258
Zahlungen aus dem Verkauf von Zinsderivaten	-305	-225
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30.730	21.401
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47.285	53.091
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-13.102	-15.968
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und sonstigen Finanzanlagen	1	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und sonstige Finanzanlagen	-44	-16
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Gesellschaften abzüglich übernommener flüssiger Mittel	101	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	34.240	37.108
Gezahlte Dividenden	0	-45.482
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	-1.911	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-61.569	-72.425
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	28.058	50.126
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-35.421	-67.781
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	29.549	-9.272
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	70.684	167.737
Flüssige Mittel am Ende der Periode	100.233	158.464

*Vorjahresangabe retrospektiv angepasst

Anhangangaben

1. Allgemeine Informationen

Die Geschäftstätigkeit der GSW Immobilien AG (im Folgenden auch „GSW“ genannt) umfasst die Bewirtschaftung von rd. 60.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin. Im Geschäftsjahr 2013 hat die Deutsche Wohnen AG die GSW mehrheitlich übernommen. Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 18. Juni 2014 wurde einem Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen AG als herrschendem Unternehmen und der GSW als beherrschtem Unternehmen zugestimmt. Für die Wirksamkeit ist die Eintragung im Handelsregister erforderlich, die bis zur Veröffentlichung des Konzernzwischenabschlusses noch nicht erfolgte.

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

2. Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2014 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 zu lesen.

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

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der GSW Immobilien AG und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2014. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konsolidierungskreis hat sich per 1. Januar 2014 aufgrund der Erstkonsolidierung eines Tochterunternehmens um eine Gesellschaft erweitert.

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen

Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen. Im ersten Halbjahr 2014 erfolgten keine wesentlichen Schätzungsänderungen.

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

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

Der Ausweis innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2014 geändert. Die bisherige GuV der GSW wurde nach dem Umsatzkostenverfahren erstellt. Nunmehr erfolgte eine Umstellung auf das Gesamtkostenverfahren. Die Änderung erfolgte in Anlehnung an die GuV-Struktur der Deutsche Wohnen Gruppe. Dadurch sind sowohl die Abschlüsse beider Unternehmensgruppen miteinander als auch mit Wettbewerbern besser vergleichbar. Die Änderungen sind auch für das Vorjahr erfolgt. Dabei sind folgende wesentliche Ausweisänderungen vorgenommen worden:

- Die Einnahmen und Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung werden als eigene Posten gesondert ausgewiesen.
- Sämtliche Personalaufwendungen werden nunmehr in einer Position „Personalaufwendungen“ ausgewiesen. Die Aufteilung der Personalaufwendungen auf die Funktionsbereiche Hausbewirtschaftung, Vertrieb und Verwaltung ist damit entfallen.
- Die Verwaltungskosten umfassen nun die Personalaufwendungen und die laufenden Sachkosten.
- Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge, werden – soweit sie nicht direkt den Verwaltungskosten zuzuordnen sind – in der Position Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge ausgewiesen.

Zur besseren Vergleichbarkeit haben wir die GuV für das erste Halbjahr 2013 wie folgt auf die neue Struktur übergeleitet:

Neue Struktur in Mio. EUR	GKV (NEU)	Teilergebnisse nach dem UKV (ALT)		
		Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	Ergebnis aus Verkauf	Verwaltungsaufwendungen
Einnahmen aus der Bewirtschaftung	118,3	118,7	-0,4	
Aufwendungen aus der Bewirtschaftung	-15,7	-15,7		
Ergebnis aus der Bewirtschaftung	102,5	103,0	-0,4	
Verkaufserlöse	58,7		58,7	
Verkaufskosten	-2,3		-2,3	
Buchwertabgang	-51,3		-51,3	
Ergebnis aus Verkauf	5,1		5,1	
Personalaufwand	-17,3	-8,0	-0,2	-9,1
Sachkosten	-14,5	-3,5	0,0	-11,0
Verwaltungsaufwendungen	-31,8	-11,5	-0,3	-20,1
Sonstige Aufwendungen und Erlöse	0,4	0,3	-0,1	0,3
Abschreibungen	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Zwischenergebnis	76,1	91,8	4,3	-19,9

3. Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2014 begonnen haben, vollständig angewandt. Es ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem 31. Dezember 2013.

4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Wesentlicher Vermögenswert der GSW Gruppe sind mit 96 % der Bilanzsumme die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 31. Dezember 2013 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer detaillierten Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Für Zwecke der unterjährigen Berichterstattung wird die Angemessenheit der Bewertungen laufend überprüft. Zum 31. Dezember 2014 werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erneut einer detaillierten Bewertung unterzogen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus selbstgenutzten Immobilien (IAS 16), technischen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten neben Software und Lizenzen auch den Firmenwert an der Facilita Berlin GmbH.

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinssicherungsgeschäfte, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflowrisiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Marktwert (netto), der auf Basis der Mark-to-Market-Methode ermittelt wurde, hat sich hauptsächlich durch das leicht gesunkene Zinsniveau im Vergleich zum 31. Dezember 2013 von EUR 57,5 Mio. auf EUR 74,0 Mio. netto erhöht.

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

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

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2013 insbesondere durch Tilgung reduziert. Die zum Jahresende 2013 noch bestehenden restlichen Verbindlichkeiten aus der Wandelschuldverschreibung sind vollständig an die Gläubiger zurückgezahlt worden.

Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagen bestehen nicht.

5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	H1/2014	H1/2013
Sollmieten	127,0	119,4
Zuschüsse	2,4	3,0
	129,3	122,5
Erlösschmälerungen	-4,0	-4,2
	125,3	118,3

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	H1/2014	H1/2013
Instandhaltungskosten	-10,0	-9,6
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-3,8	-3,3
Inkasso	-4,6	-2,4
Sonstige Erträge/Kosten	0,2	-0,5
	-18,2	-15,7

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	H1/2014	H1/2013
Laufende Zinsaufwendungen	-35,3	-37,3
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-8,0	-11,5
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-13,2	6,0
	-56,5	-42,8

6. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben stehen EUR 90 Mio. aus Kreditlinien zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

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

7. Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Bei den nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben Änderungen im Aufsichtsrat der GSW ergeben.

Die gerichtlich bestellten Aufsichtsratsmitglieder sind auf der ordentlichen Hauptversammlung am 18. Juni 2014 ordentlich gewählt worden. Frau Gisela von der Aue hat ihr Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung am 18. Juni 2014 niedergelegt. Frau Kistermann-Christophe wurde von der Hauptversammlung am 18. Juni 2014 zum Aufsichtsratsmitglied gewählt.

8. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben. Es haben sich seither keine neuen erkennbaren Risiken ergeben.

9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Berlin, 14. August 2014

GSW Immobilien AG
Der Vorstand

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Andreas Segal
Vorstand

Lars Wittan
Vorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der GSW Immobilien AG für das erste Halbjahr 2014 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Berlin, 14. August 2014

GSW Immobilien AG

Der Vorstand

Michael Zahn

Vorstandsvorsitzender

Andreas Segal

Vorstand

Lars Wittan

Vorstand