

GSW Immobilien AG

Zwischenmitteilung nach § 37x WpHG

9M - 2015



Zwischenmitteilung nach § 37x WpHG

GSW Immobilien AG, Berlin

Konzernzwischenmitteilung nach IFRS für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015

Die vorliegende Zwischenmitteilung der GSW Immobilien AG („GSW“ oder „Gesellschaft“) bezieht sich auf den Geschäftsverlauf und dessen Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage in den ersten neun Monaten („9M“) des Geschäftsjahres 2015.

Seit Februar 2014 wird die Aktie der GSW im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Daraus ergeben sich verringerte Publizitätspflichten. Insofern werden für das erste und dritte Quartal jeweils nur verkürzte Zwischenmitteilungen veröffentlicht.

A. Wesentliche Ereignisse und Entwicklungen

Portfolio

Wesentlicher Geschäftsvorfall war der Nutzen- und Lastenwechsel eines Verkaufsportfolios mit rund 5.700 Wohnungen in Berlin zum 1. April 2015.

Weiterhin ergab sich aus einer zum 30. Juni 2015 durchgeführten Immobilienbewertung ein Bewertungsgewinn von 303,6 Mio. EUR.

Darlehensrefinanzierungen zu verbesserten Konditionen durchgeführt

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgten bisher Darlehensrefinanzierungen in Höhe von mehr als 525 Mio. EUR. Durch die vorzeitigen Darlehensablösungen waren Vorfälligkeitsentschädigungen von 1,6 Mio. EUR zu leisten.

Integration in den Deutsche Wohnen Konzern abgeschlossen

Zum 31. Juli 2015 wurde die Integration mit der Restrukturierung der verbleibenden Bereiche der GSW abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurden Sozialplan- und Interessenausgleichsvereinbarungen getroffen, um den Mitarbeiterabbau sozialverträglich abzufedern. Daraus sind einmalige Aufwendungen für Restrukturierungsrückstellungen in Höhe von 8,1 Mio. EUR angefallen.

B. Geschäftsverlauf und Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis sind am 30. September 2015 die GSW sowie alle Unternehmen einbezogen, an denen die GSW direkte oder indirekte Beherrschungsmöglichkeiten hat.

Geschäftsverlauf in 9M 2015

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung sank im 9M 2015 verkaufsbedingt maßgeblich durch den Abgang des Portfolios mit rund 5.700 Wohnungen sowie aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen auf 146,3 Mio. EUR (9M 2014: 162,2 Mio. EUR).

Das Verkaufsergebnis betrug rund 23,3 Mio. EUR (9M 2014: 14,8 Mio. EUR).

Die Verwaltungsaufwendungen haben im 9M 2015 insgesamt rund 32,0 Mio. EUR betragen (9M 2014: 48,4 Mio. EUR). Darin enthalten sind Einmaleffekte für Restrukturierungsrückstellungen und andere in Höhe von 9,9 Mio. EUR (9M 2014: 12,7 Mio. EUR). Um diese Einmaleffekte bereinigt ergibt sich ein Rückgang der laufenden Verwaltungsaufwendungen um rund 13,6 Mio. EUR auf 22,1 Mio. EUR (9M 2014: 35,7 Mio. EUR). Dies resultiert aus verringerten laufenden Personalaufwendungen sowie niedrigeren Sachkosten.

Trotz des verminderten Vermietungsergebnisses stieg das operative Ergebnis (EBIT) im 9M 2015 insgesamt auf 138,9 Mio. EUR (9M 2014: 128,8 Mio. EUR), was im Wesentlichen auf das gestiegene Vertriebsergebnis sowie die gesunkenen Verwaltungsaufwendungen zurückzuführen ist.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum auf -67,9 Mio. EUR verbessert (9M 2014: -84,4). Die laufenden Zinsaufwendungen haben sich aufgrund der im Vorjahr erfolgten umfangreichen Darlehensrefinanzierung deutlich reduziert.

Das Konzernergebnis der GSW beläuft sich im 9M 2015 damit auf insgesamt 258,1 Mio. EUR.

Das Immobilienportfolio der GSW wird zum 30. September 2015 mit einem Wert von rund 4,0 Mrd. EUR bilanziert (31. Dezember 2014: 4,0 Mrd. EUR). Am 1. April 2015 hat sich das Immobilienportfolio durch Nutzen- und Lastenwechsel des Blockverkaufs um rund 350 Mio. EUR reduziert. Dem steht ein Bewertungsgewinn von rund 304 Mio. EUR gegenüber.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich zum 30. September 2015 auf rund 2.205,2 Mio. EUR (31. Dezember 2014: 2.010,4 Mio. EUR). Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) betrug am 30. September 2015 39,5 Prozent (31. Dezember 2014: 42,9 Prozent).

Am 30. September 2015 verfügte die GSW über Flüssige Mittel von 121,0 Mio. EUR (31. Dezember 2014: 86,9 Mio. EUR). Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

C. Ausblick

Laufendes Geschäft

Die ersten neun Monate 2015 verliefen erwartungsgemäß. Durch die weitere Umsetzung der Integration der GSW in den Deutsche Wohnen - Konzern konnten bereits Synergien realisiert werden, die sich in der Verbesserung des operativen Konzernergebnisses widerspiegeln. Insofern hält der Vorstand an der Prognose fest, im Geschäftsjahr 2015 einen FFO I (ohne Verkauf) von rund 90 Mio. EUR zu erzielen.

Risiken

Die GSW ist durch ihre operative Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2014.

Darüber hinaus hat sich die Risikolage der GSW nicht verändert.

Berlin, den 13. November 2015



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand