

GSW Immobilien AG, Berlin

Zwischenbericht zum 30. Juni 2016



LAGEBERICHT

Die GSW

Die GSW Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „GSW“ oder „GSW Gruppe“ bezeichnet) ist eine börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin. Ende 2013 wurde die GSW im Wege eines Aktientausches durch die Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, mehrheitlich übernommen. Die Deutsche Wohnen AG hält derzeit rund 93,87% der GSW-Aktien.

Der Immobilienbestand der GSW umfasst rund 52.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 4,5 Mrd.

Portfolio

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich ausschließlich in der Wachstumsregion Berlin. Der Immobilienbestand der GSW stellt sich zum 30. Juni 2016 wie folgt dar:

	30.06.2016		31.12.2015	
	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm ²	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm ²
Wohnen	51.377	3.041,3	52.444	3.119,4
Gewerbe	840	96,6	894	102,5
Summe	52.217	3.138,0	53.338	3.221,9

In den ersten sechs Monaten dieses Jahres wurden insgesamt 1.067 Wohneinheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel verkauft (Vorjahreszeitraum: 5.994).

Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete für Wohnraum am 30. Juni 2016 betrug im Gesamtbestand EUR 5,99 pro m² (30. Juni 2015: 5,72 pro m²). Der durchschnittliche Wohnungsleerstand betrug am 30. Juni 2016 rund 1,9 Prozent (30. Juni 2015: 2,3 Prozent).

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Nachfolgend wird die Ertragslage der GSW anhand der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2016 im Vergleich zur Vorjahresperiode dargestellt:

	H1 / 2016 EUR Mio.	H1 / 2015 EUR Mio.
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	91,6	98,5
Ergebnis aus Verkauf	12,2	21,6
Verwaltungsaufwendungen	-11,4	-24,8
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	2,1	1,3
Betriebsergebnis (EBITDA)	94,6	96,6
Abschreibungen	0,0	-0,1
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	198,6	303,6
Finanzergebnis	-18,5	-46,5
Ergebnis vor Steuern	274,6	353,6
Laufende Steuern	-4,6	-2,6
Latente Steuern	-63,0	-108,9
Periodenergebnis	207,0	242,1

Das operative Ergebnis EBITDA ist gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum verkaufsbedingt von EUR 96,6 Mio. auf EUR 94,6 Mio. gesunken. Das Periodenergebnis sank insgesamt um EUR 35,1 Mio.

Wesentlicher Einflussfaktor ist die Immobilienbewertung. Daraus ergab sich gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum ein um EUR 105,0 Mio. geringerer Bewertungsgewinn in Höhe von EUR 198,6 Mio.

Das Finanzergebnis hat sich insgesamt verbessert. Dazu trugen geringere Zinsaufwendungen aufgrund der Rückführung von Darlehen im Laufe des Geschäftsjahres bei. Ferner profitiert die GSW bei den variabel verzinslichen Darlehen von weiter gesunkenen Zinsen. Aus der Derivatebewertung zum 30. Juni 2016 ergeben sich Bewertungsaufwendungen in Höhe von insgesamt EUR 8,4 Mio.

Vermögens- und Finanzlage

	30.06.2016		31.12.2015	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.535,0	88,0	4.336,5	88,3
Sonstige langfristige Vermögenswerte	74,1	1,5	74,0	1,5
Summe langfristige Vermögenswerte	4.609,2	89,5	4.410,6	89,8
Kurzfristiges Vermögen	526,3	10,2	293,3	6,0
Zahlungsmittel	5,4	0,1	121,9	2,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände	11,6	0,2	85,9	1,7
Summe kurzfristige Vermögenswerte	543,3	10,5	501,2	10,2
Bilanzsumme	5.152,5	100,0	4.911,7	100,0
Eigenkapital	2.786,6	54,1	2.578,7	52,5
Finanzverbindlichkeiten	1.672,1	32,4	1.707,7	34,8
Sonstige Verbindlichkeiten	693,7	13,5	625,4	12,7
Summe Verbindlichkeiten	2.365,8	45,9	2.333,0	47,5
Bilanzsumme	5.152,5	100,0	4.911,7	100,0

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

Der Rückgang der Zahlungsmittel der GSW ist auf die Teilnahme der GSW am Cashpooling der Deutsche Wohnen Gruppe zurückzuführen. Der Zahlungsmittelbestand unterlag keinen Verfügungsbeschränkungen.

Die Eigenkapitalquote des GSW-Konzerns hat sich auf 54,1 % verbessert.

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

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	H1 / 2016 EUR Mio.	H1 / 2015 EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	59,4	42,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit*	-133,8	65,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit*	-42,1	-93,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel*	-116,5	13,9
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	121,9	86,9
Veränderung der flüssigen Mittel*	-116,5	13,9
Zahlungsmittel am Ende der Periode	5,4	100,8

*Vorjahresangabe retrospektiv angepasst

Die Vorjahresangabe wurde hinsichtlich des Ausweises der zahlungswirksamen Veränderungen aus Cashpooling retrospektiv angepasst. Die zahlungswirksamen Veränderungen der Forderungen aus Cashpooling werden im Cashflow aus Investitionstätigkeit und die zahlungswirksamen Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Cashpooling werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstrichtag sind nicht bekannt.

Berlin, 12. August 2016

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN
KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2016

TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	4.535.019	4.336.521
Sachanlagen	12.235	10.480
Immaterielle Vermögenswerte	52	26
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	58.500	58.500
Sonstige Vermögenswerte	3.354	5.025
Aktive latente Steuern	2	3
Langfristige Vermögenswerte	4.609.162	4.410.555
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.194	3.557
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	514.337	280.693
Forderungen aus Ertragsteuern	257	1.026
Sonstige Vermögenswerte	7.491	8.062
Zahlungsmittel	5.433	121.910
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	531.711	415.247
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	11.597	85.933
Kurzfristige Vermögenswerte	543.308	501.181
Aktiva	5.152.470	4.911.736

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN
KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2016

TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital*	56.677	56.677
Kapitalrücklage	489.208	489.208
Kumuliertes übriges Eigenkapital	-6.923	-7.896
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	2.246.522	2.039.625
	2.785.485	2.577.614
Nicht beherrschende Anteile	1.140	1.075
Eigenkapital	2.786.624	2.578.689
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.562.045	1.681.712
Pensionsverpflichtungen	2.276	2.158
Sonstige Rückstellungen	2.107	1.970
Derivative Finanzinstrumente	22.413	16.061
Sonstige Verbindlichkeiten	19.845	27.398
Passive latente Steuern	473.162	409.706
Langfristige Verbindlichkeiten	2.081.848	2.139.004
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	110.090	25.949
Sonstige Rückstellungen	8.338	5.713
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.039	36.769
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	88.309	98.947
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	21.516	17.047
Derivative Finanzinstrumente	6.105	5.664
Sonstige Verbindlichkeiten	5.601	3.954
Kurzfristige Verbindlichkeiten	283.998	194.043
Passiva	5.152.470	4.911.736

* Bedingtes Kapital zum 30.06.2016 in Höhe von 6,4 Mio. EUR (31.12.2015: 6,4 Mio. EUR)

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2016

TEUR	H1 / 2016	H1 / 2015	Q2 / 2016	Q2 / 2015
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	113.424	120.589	56.771	57.271
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-21.833	-22.099	-9.382	-8.203
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	91.591	98.491	47.389	49.068
Verkaufserlöse	107.144	393.333	11.916	389.366
Verkaufskosten	-5.458	-6.698	-1.247	-6.457
Buchwertabgang	-89.472	-365.048	-8.755	-362.166
Ergebnis aus Verkauf	12.214	21.587	1.914	20.742
Verwaltungskosten	-11.356	-24.782	-5.686	-17.565
Sonstige Aufwendungen/Erträge	2.148	1.311	249	789
Zwischenergebnis	94.598	96.607	43.865	53.034
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	198.562	303.609	198.562	303.609
Abschreibungen	-25	-84	-14	-30
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	293.136	400.132	242.413	356.612
Ergebnis aus nach der Equity-Methode eingezogenen assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen	0	437	0	221
Zinserträge	11.244	7.918	1.363	5.427
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-8.375	-13.926	-2.196	-12.820
Zinsaufwendungen	-21.412	-40.948	-11.950	-14.324
Ergebnis vor Steuern	274.593	353.614	229.630	335.116
Ertragsteuern	-67.634	-111.534	-70.246	-107.013
Periodenergebnis	206.959	242.080	159.384	228.103
Davon entfallen auf:				
Aktionäre der GSW Immobilien AG	206.897	241.933	159.327	227.967
Andere Gesellschafter	62	147	57	135
Ergebnis je Aktie (unverwässert) EUR	3,65	4,27	2,81	4,02
Ergebnis je Aktie (verwässert) EUR	3,65	4,27	2,81	4,02

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

GSW IMMOBIEN AG, BERLIN

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2016

TEUR	H1 / 2016	H1 / 2015	Q2 / 2016	Q2 / 2015
Konzernergebnis	206.959	242.080	159.384	228.103
Kumuliertes übriges Eigenkapital				
Davon Non-Recycling				
Neubewertungsrücklage für versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	-183	0	-70	0
Steuerlatenzen	55	0	21	0
Davon Recycling				
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges				
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges	0	3.825	0	-32
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten	1.581	18.219	788	18.040
Steuerlatenzen	-477	-6.652	-238	-5.434
Konzerngesamtergebnis	207.935	257.472	159.885	240.676
davon entfallen auf:			0	0
Aktionäre der GSW Immobilien AG	207.870	257.301	159.827	240.517
andere Gesellschafter	65	172	58	160

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	H1 / 2016	H1 / 2015
Konzernjahresüberschuss	206.959	242.080
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	67.634	111.534
Eliminierung des Finanzergebnisses	18.543	46.518
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-198.562	-303.609
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (ohne Verkaufskosten)	-17.673	-28.285
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrige Aktiva	3.018	2.278
Veränderung der Rückstellungen	-4.360	8.104
Veränderung der Verbindlichkeiten	4.017	-8.598
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-2.787	2.173
Operativer Cashflow	76.789	72.196
Gezahlte/erhaltene Steuern	557	-5.699
Gezahlte Zinsen	-18.625	-24.473
Erhaltene Zinsen	729	359
Erhaltene Dividenden	0	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	59.450	42.384
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	103.428	395.515
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.863	-19.239
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und sonstige Finanzanlagen	0	-411
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Gesellschaften abzüglich übernommener flüssiger Mittel	6.249	0
Veränderung der Forderung aus Cash-Pooling	-235.654	-310.848 *
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-133.840	65.017 *
Gezahlte Dividenden	0	-79.356
Veränderung der Verbindlichkeit aus Cash-Pooling	-6.801	101.542 *
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-35.027	-92.952
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	15	6.747
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen	-274	-29.415
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-42.087	-93.435 *
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	121.910	86.872
Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel	-116.477	13.966 *
Flüssige Mittel am Ende der Periode	5.433	100.838

*Vorjahresangabe retrospektiv angepasst

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2016

TEUR	Kumuliertes übriges Eigenkapital									
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Neubewertungs-rücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	Neubewertungsrücklage für versicherungs-mathematische Gewinn/Verluste aus Pensionszusagen	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2014	56.677	489.208	1.487.948	306	- 442	- 23.953	- 24.089	2.009.743	678	2.010.422
Konzerngesamtergebnis			241.933			15.367	15.367	257.301	172	257.472
Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen		0						- 79.348		- 79.348
Stand zum 30. Juni 2015	56.677	489.208	1.650.534	306	- 442	- 8.586	- 8.722	2.187.697	850	2.188.547
davon als Non-recycling klassifiziert				306	- 442		- 136			
davon als Recycling klassifiziert						- 8.586	- 8.586			
Stand zum 31. Dezember 2015	56.677	489.208	2.039.625	0	- 432	- 7.464	- 7.896	2.577.614	1.075	2.578.689
Konzerngesamtergebnis			206.897	0	- 128	1.101	973	207.870	65	207.935
Dividendenausschüttung			0					0		0
Stand zum 30. Juni 2016	56.677	489.208	2.246.522	0	- 560	- 6.362	- 6.923	2.785.485	1.140	2.786.624
davon als Non-recycling klassifiziert				0	- 560		- 560			
davon als Recycling klassifiziert						- 6.362	- 6.362			

ANHANGANGABEN

1. Allgemeine Informationen

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

Die Geschäftstätigkeit der GSW umfasst die Bewirtschaftung von rd. 52.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin. Im Geschäftsjahr 2013 hat die Deutsche Wohnen AG die GSW mehrheitlich übernommen.

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

2. Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016 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 2015 zu lesen.

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

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden

auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen. Im ersten Halbjahr 2016 erfolgten keine wesentlichen Schätzungsänderungen.

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

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

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der GSW Immobilien AG und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2016. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2015 aufgrund des Erwerbs eines Tochterunternehmens erhöht.

Im ersten Halbjahr 2016 hat die GSW die FACILITA Berlin GmbH, Berlin, an der die GSW zum 31. Dezember 2015 noch 49% der Stimmrechte hielt, zu 100% übernommen. Diese Gesellschaft wird seit dem 1. Januar 2016 vollkonsolidiert, sodass die Ergebnisse seit dem 1. Januar 2016 im Periodenergebnis der GSW enthalten sind. Die FACILITA Berlin GmbH, Berlin erbringt Dienstleistungen in Berlin hauptsächlich für Konzerngesellschaften der Deutsche Wohnen AG. Die Akquisition wurde nach der Erwerbsmethode (IFRS 3) in diesem Zwischenabschluss behandelt.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt setzten sich die vorläufigen Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden der FACILITA Berlin GmbH wie folgt zusammen:

	EUR Mio.
Sachanlagen	0,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,5
Liquide Mittel	6,2
Vermögenswerte	6,8
Steuerschulden	-0,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten	-2,7
Schulden	-3,4
Nettovermögen	3,4

Die Ermittlung der Zeitwerte der Vermögenswerte und Schulden ist vorläufig.

Bei den übernommenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenständen entspricht der beizulegende Zeitwert im Wesentlichen dem Bruttobetrag. Es

handelt sich hauptsächlich um Forderungen gegen Konzerngesellschaften, denen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten dieser Konzerngesellschaften gegenüberstehen.

Der Kaufpreis für die Anteile betrug TEUR 51. Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2015 als Joint Venture bilanzierten Beteiligung von 49% in Höhe von EUR 1,7 Mio. ergibt sich ein Ertrag im Sinne von IFRS 3.34 in Höhe von EUR 1,8 Mio., der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Sonstige Aufwendungen/Erträge“ enthalten ist.

Unter Berücksichtigung der übernommenen liquiden Mittel von EUR 6,2 Mio. ergibt sich in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Investitionstätigkeit eine Einzahlung in der Position „Einzahlungen aus Unternehmenserwerben“ in Höhe von EUR 6,2 Mio.

Seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt betragen die in den Konzernabschluss der GSW einbezogenen Umsatzerlöse der Gesellschaft ca. EUR 7,8 Mio. und der Ergebnisbeitrag (EBT) ca. EUR 1,0 Mio. Da es sich bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft um innerkonzernliche Leistungen handelt, sind diese konsolidiert.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss ist kein Firmenwert entstanden.

Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

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 2016 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2016 begonnen haben, vollständig angewandt. Daraus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen der GSW Gruppe besteht zu 88,0 % der Bilanzsumme aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2016 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erneut einer detaillierten internen Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Methodik entsprach dabei der in der Bewertung zum 31. Dezember 2015 angewandten Vorgehensweise.

Parallel wurde der Bestand durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Wertabweichung für die einzelne Immobilie ist nicht größer als +/- 10%, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von +/- TEUR 250 überstiegen wird. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis um rund -1,5% von der internen Bewertung ab.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2016 wurden die gleichen Grundsätze wie zum 31. Dezember 2015 angewandt.

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

Bewertungsstichtag	Nettokaltmiete pro m ² /mtl. (EUR)	Diskontierungszinssatz	Kapitalisierungszinssatz	Marktmietsteigerung	Leerstandsentwicklung
30.06.2015	6,06	5,40%	4,30%	2,60%	1,60%
31.12.2015	5,86	6,1%	5,0%	2,6%	1,70%

Aus der Neubewertung ergab sich ein Gewinn von EUR 198,6 Mio.

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

Veränderungen in %	30.06.2016	31.12.2015
Mietwachstum	-4,24	-3,80
Diskontierungsfaktor	-0,80	-0,78
Kapitalisierungsfaktor	-1,59	-1,27

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

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinssicherungsgeschäfte, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflowrisiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Zeitwert (netto), der auf Basis der Mark-to-Market-Methode ermittelt wurde, hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2015 um EUR 6,8 Mio. auf EUR -28,5 Mio. netto verringert.

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

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

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2015 insbesondere durch Sondertilgungen im Rahmen von Darlehensrefinanzierungen reduziert.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 1,24% p.a. (Stichtag 31. Dezember 2015: 2,03% p.a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industriefinanzierungen ab.

Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagen bestehen nicht.

5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2016	H1/2015
Sollmieten	115,9	123,0
Zuschüsse	0,6	1,7
	116,5	124,7
Erlösschmälerungen	-3,0	-4,1
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	113,4	120,6

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2016	H1/2015
Instandhaltungskosten	-18,2	-14,2
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-4,9	-3
Inkasso	-1,3	-1,9
Sonstige Erträge/Aufwendungen	2,5	-2,9
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-21,8	-22,0

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

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2016	H1/2015
Laufende Zinsaufwendungen	-16,0	-23,8
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-2,9	-13,4
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-8,4	-13,9
Vorfälligkeitsentschädigungen und sonstige Zinsaufwendungen	-2,5	-3,2
Finanzaufwendungen	-29,8	-54,4

6. Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

Die Vorjahresangabe wurde hinsichtlich des Ausweises der zahlungswirksamen Veränderungen aus Cashpooling retrospektiv angepasst. Die zahlungswirksamen Veränderungen der Forderungen aus Cashpooling werden im Cashflow aus Investitionstätigkeit und die zahlungswirksamen Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Cashpooling werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

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 2015 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

8. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 gemachten Angaben.

Finanzinstrumente

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IAS 39:

30.06.2016	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32 / out of scope IFRS 7	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value				
EUR Mio.		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	4,2	4,2	0,0	0,0	0,0	4,2
Forderungen gegen nahestehende Personen	LaR	572,8	572,8	0,0	0,0	0,0	572,8
Sonstige Vermögenswerte							
Wertpapiere (at cost)	AfS	0,3	n/a	0,0	0,0	0,0	0,3
Finanzanlagen	AfS	0,0	n/a	0,0	0,0	2,6	2,6
sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	8,0	8,0	0,0	0,0	0,0	8,0
Derivative Finanzinstrumente	FAHFT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungsmittel	LaR	5,4	5,4	0,0	0,0	0,0	5,4
Summe finanzielle Vermögenswerte		590,7	590,5	0,0	0,0	2,6	593,3
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	1.672,1	1.816,1	0,0	0,0	0,0	1.672,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	40,5	40,5	0,0	0,0	3,6	44,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLaC	88,3	88,3	0,0	0,0	0,0	88,3
Sonstige Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		0,0	0,0	0,0	12,8	0,0	12,8
sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	3,4	3,4	0,0	0,0	9,2	12,6
Derivative Finanzinstrumente	FLHFT	0,0	0,0	28,5	0,0	0,0	28,5
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.804,3	1.948,2	28,5	12,8	12,8	1.858,4

31.12.2015	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32 / out of scope IFRS 7	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value				
EUR Mio.		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3,6	3,6	0,0	0,0	0,0	3,6
Forderungen gegen nahestehende Personen	LaR	339,2	339,2	0,0	0,0	0,0	339,2
Sonstige Vermögenswerte							
Wertpapiere (at cost)	AfS	0,3	n/a	0,0	0,0	0,0	0,3
Finanzanlagen	AfS	0,0	n/a	0,0	0,0	4,2	4,2
sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	8,6	8,6	0,0	0,0	0,0	8,6
Derivative Finanzinstrumente	FAHFT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungsmittel	LaR	121,9	121,9	0,0	0,0	0,0	121,9
Summe finanzielle Vermögenswerte		473,6	473,3	0,0	0,0	4,2	477,8
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	1.707,7	1.787,2	0,0	0,0	0,0	1.707,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	29,5	29,5	0,0	0,0	7,3	36,8
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLaC	98,9	98,9	0,0	0,0	0,0	98,9
Sonstige Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		0,0	0,0	0,0	11,1	0,0	11,1
sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	3,1	3,1	0,0	0,0	17,1	20,2
Derivative Finanzinstrumente	FLHFT	0,0	0,0	21,7	0,0	0,0	21,7
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		1.839,2	1.918,7	21,7	11,1	24,4	1.896,4

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IAS 39.

9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

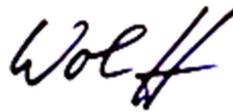
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht bekannt.

Berlin, 12. August 2016

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der GSW Immobilien AG für das erste Halbjahr 2016 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, 12. August 2016

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

Disclaimer

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