

**GSW Immobilien AG, Berlin**

**Zwischenbericht zum 30. Juni 2017**



## 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 93,89% der GSW-Aktien.

Der Immobilienbestand der GSW umfasst rund 51.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 6,0 Mrd.

### Portfolio

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich ausschließlich in der Wachstumsregion Berlin. Der Immobilienbestand der GSW stellt sich zum 30. Juni 2017 wie folgt dar:

	<b>30.06.2017</b>		31.12.2016	
	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>
Wohnen	50.194	3.018,5	50.311	3.026,2
Gewerbe	829	96,0	835	96,4
Summe	51.023	3.114,5	51.146	3.122,6

In den ersten sechs Monaten dieses Jahres wurden insgesamt 136 Wohneinheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel verkauft (Vorjahreszeitraum: 1.067).

Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete für Wohnraum am 30. Juni 2017 betrug im Gesamtbestand EUR 6,19 pro m<sup>2</sup> (30. Juni 2016: 5,99 pro m<sup>2</sup>). Der durchschnittliche Wohnungsleerstand betrug am 30. Juni 2017 rund 2,4 Prozent (30. Juni 2016: 1,9 Prozent).

## Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Nachfolgend wird die Ertragslage der GSW anhand der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2017 im Vergleich zur Vorjahresperiode dargestellt:

	H1 / 2017 EUR Mio.	H1 / 2016 EUR Mio.
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	94,4	91,6
Ergebnis aus Verkauf	1,6	12,2
Verwaltungsaufwendungen	-11,2	-11,4
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	0,2	2,1
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>85,0</b>	<b>94,6</b>
Abschreibungen	0,0	0,0
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	396,3	198,6
Finanzergebnis	-44,1	-18,5
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>437,2</b>	<b>274,6</b>
Laufende Steuern	-5,1	-4,6
Latente Steuern	-132,7	-63,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>299,4</b>	<b>207,0</b>

Das operative Ergebnis EBITDA ist gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum verkaufsbedingt von EUR 94,6 Mio. auf EUR 85,0 Mio. gesunken. Das Periodenergebnis stieg insgesamt um EUR 92,4 Mio. auf EUR 299,4 Mio. Wesentlicher Einflussfaktor auf die positive Ergebnisentwicklung ist die Immobilienbewertung. Daraus ergab sich gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum ein um EUR 197,7 Mio. höherer Bewertungsgewinn in Höhe von EUR 396,3 Mio.

Das Finanzergebnis hat sich aufgrund von Einmaleffekten verschlechtert. In der Vergleichsperiode vielen im Rahmen von Sondertilgungen nicht zahlungswirksame Erträge aus der Effektivzinsmethode an und in der laufenden Periode wurde das Finanzergebnis durch Vorfälligkeitsentschädigungen bei Refinanzierungen belastet. Die laufenden Zinsaufwendungen konnten nochmals von EUR 15,9 Mio. auf EUR 13,5 Mio. gesenkt werden. Aus der Derivatebewertung zum 30. Juni 2017 ergibt sich ein Bewertungsgewinn von EUR 2,1 Mio.

**Vermögens- und Finanzlage**

	30.06.2017		31.12.2016	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.964,3	91,9	5.481,5	90,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	93,6	1,4	92,1	1,5
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>6.057,9</b>	<b>93,3</b>	<b>5.573,6</b>	<b>91,5</b>
Kurzfristiges Vermögen	414,6	6,4	497,0	8,2
Zahlungsmittel	5,7	0,1	5,6	0,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	13,8	0,2	12,4	0,2
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>434,2</b>	<b>6,7</b>	<b>515,0</b>	<b>8,5</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>6.492,1</b>	<b>100</b>	<b>6.088,6</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.623,1</b>	<b>55,8</b>	<b>3.400,1</b>	<b>55,8</b>
Finanzverbindlichkeiten	1.782,8	27,5	1.715,1	28,2
Sonstige Verbindlichkeiten	1.086,2	16,7	973,4	16,0
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>2.869,0</b>	<b>44,2</b>	<b>2.688,5</b>	<b>44,2</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>6.492,1</b>	<b>100</b>	<b>6.088,6</b>	<b>100</b>

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich maßgeblich durch die Zeitwertanpassung erhöht haben. Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens resultiert aus höheren Deutsche Wohnen Konzern Cash-Pooling Forderungen im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016.

Die Eigenkapitalquote des GSW-Konzerns beträgt unverändert 55,8 %.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2016 im Wesentlichen durch Neuaufnahmen von Darlehen erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind aufgrund der Bildung von passiven latenten Steuern in Höhe von EUR 134 Mio. im Rahmen der Neubewertung des Immobilienportfolios angestiegen.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	H1 / 2017 EUR Mio.	H1 / 2016 EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	41,3	59,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	16,9	-133,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-58,1	-42,1
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>0,1</b>	<b>-116,5</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	5,6	121,9
Veränderung der flüssigen Mittel	0,1	-116,5
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>5,7</b>	<b>5,4</b>

Der positive Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Forderungen aus dem Deutsche Wohnen Konzern Cash-Pooling im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.

#### **Nachtragsbericht**

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht bekannt.

Berlin, 10. August 2017

GSW Immobilien AG  
Der Vorstand



Lars Wittan  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff  
Vorstand

**GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN**  
**KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2017**

<b>TEUR</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5.964.272	5.481.472
Sachanlagen	13.182	11.626
Immaterielle Vermögenswerte	37	49
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	73.126	73.200
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.302	7.289
Aktive latente Steuern	2	2
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>6.057.921</b>	<b>5.573.638</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	4.515	0
Vorräte	32	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.930	5.889
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	395.327	484.870
Forderungen aus Ertragsteuern	3.983	539
Sonstige finanzielle Vermögenswerten	468	553
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	362	5.114
Zahlungsmittel	5.740	5.570
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13.799	12.434
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>434.157</b>	<b>515.000</b>
<b>Aktiva</b>	<b>6.492.078</b>	<b>6.088.638</b>

**GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN**  
**KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2017**

<b>TEUR</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	56.677	56.677
Kapitalrücklage	489.208	489.208
Kumuliertes Sonstiges Konzernergebnis	-2.858	-5.747
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	3.078.271	2.858.362
	<b>3.621.298</b>	<b>3.398.500</b>
Nicht beherrschende Anteile	1.778	1.585
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.623.076</b>	<b>3.400.085</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>		
Finanzverbindlichkeiten	1.720.924	1.693.769
Pensionsverpflichtungen	1.952	2.047
Sonstige Rückstellungen	1.794	1.955
Derivative Finanzinstrumente	2.203	13.814
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	15.999	18.621
Passive latente Steuern	913.124	779.149
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.655.996</b>	<b>2.509.355</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>		
Finanzverbindlichkeiten	61.876	21.332
Sonstige Rückstellungen	7.687	1.373
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.594	44.182
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	85.616	86.668
Steuerschulden	5.476	15.276
Derivative Finanzinstrumente	983	4.729
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.823	4.646
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	1.951	992
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>213.006</b>	<b>179.198</b>
<b>Passiva</b>	<b>6.492.078</b>	<b>6.088.638</b>

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2017

TEUR	H1/2017	H1/2016	Q2/2017	Q2/2016
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	115.385	113.424	57.824	56.771
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-20.937	-21.833	-11.960	-9.382
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>94.447</b>	<b>91.591</b>	<b>45.864</b>	<b>47.389</b>
Verkaufserlöse	18.682	107.144	8.134	11.916
Verkaufskosten	-1.761	-5.458	-748	-1.247
Buchwertabgang	-15.290	-89.472	-6.652	-8.755
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>1.630</b>	<b>12.214</b>	<b>734</b>	<b>1.914</b>
Verwaltungskosten	-11.214	-11.356	-5.660	-5.686
Sonstige Aufwendungen	-37	-29	-36	-6
Sonstige Erträge	246	2.177	80	255
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>85.072</b>	<b>94.598</b>	<b>40.983</b>	<b>43.865</b>
Ergebnis aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	396.308	198.562	396.308	198.562
Abschreibungen	-40	-25	-22	-14
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>481.341</b>	<b>293.136</b>	<b>437.269</b>	<b>242.413</b>
Finanzerträge	312	728	157	434
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	2.106	-8.375	1.427	-2.196
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	18	0	9	0
Finanzaufwendungen	-46.548	-10.896	-28.942	-11.021
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>437.230</b>	<b>274.593</b>	<b>409.920</b>	<b>229.630</b>
Ertragsteuern	-137.783	-67.634	-129.668	-70.246
<b>Periodenergebnis</b>	<b>299.447</b>	<b>206.959</b>	<b>280.252</b>	<b>159.384</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>				
Aktionäre der GSW Immobilien AG	299.257	206.897	280.078	159.327
Nicht beherrschende Anteile	190	62	174	57

**GSW IMMOBLIEN AG, BERLIN**

**KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2017**

<b>TEUR</b>	<b>H1 / 2017</b>	<b>H1 / 2016</b>	<b>Q2 / 2017</b>	<b>Q2 / 2016</b>
<b>Periodenergebnis</b>	299.447	206.959	280.252	159.384
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	2.892	976	2.358	501
Posten, die später nicht aufwands- oder ertragswirksam werden	31	-128	10	-49
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	50	-183	20	-70
Steuerlatenzen	-19	55	-10	21
Posten, die später aufwands- oder ertragswirksam werden	2.861	1.104	2.348	550
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	4.136	1.581	3.401	788
Steuerlatenzen	-1.275	-477	-1.053	-238
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>302.338</b>	<b>207.935</b>	<b>282.610</b>	<b>159.885</b>
davon entfallen auf:				
Aktionäre der GSW Immobilien AG	302.145	207.870	282.434	159.827
Nicht beherrschende Anteile	193	65	175	58

**GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN**
**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2017**

<b>TEUR</b>	<b>01.01.-30.06.2017</b>	<b>01.01.-30.06.2016</b>
Konzernjahresüberschuss	299.447	206.959
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag	137.783	67.634
Eliminierung des Finanzergebnisses	44.111	18.543
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-396.308	-198.562
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (ohne Verkaufskosten)	-3.391	-17.673
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrige Aktiva	4.670	3.018
Veränderung der Rückstellungen	-676	-4.360
Veränderung der Verbindlichkeiten	-9.591	4.017
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	754	-2.787
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>76.799</b>	<b>76.789</b>
Gezahlte/erhaltene Steuern	-16.928	557
Gezahlte Zinsen	-18.773	-18.625
Erhaltene Zinsen	312	729
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>41.410</b>	<b>59.450</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	20.348	103.428
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-91.470	-7.863
Übernommene Zahlungsmittel aus Unternehmenserwerben	0	6.249
Veränderung der Forderung aus Cash-Pooling	88.002	-235.654
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>16.880</b>	<b>-133.840</b>
Gezahlte Dividenden	-79.348	0
Veränderung der Verbindlichkeit aus Cash-Pooling	1.592	-6.801
Auszahlungen aus der Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen	-8.119	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-90.396	-35.027
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	141.333	15
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen	-23.182	-274
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-58.120</b>	<b>-42.087</b>
<b>Flüssige Mittel am Anfang der Periode</b>	<b>5.570</b>	<b>121.910</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel</b>	<b>170</b>	<b>-116.477</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>5.740</b>	<b>5.433</b>

**GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN**

**KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2017**

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	
<b>Stand zum 01. Januar 2016</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>2.039.625</b>	<b>0</b>	<b>- 432</b>	<b>- 7.464</b>	<b>- 7.896</b>	<b>2.577.613</b>	<b>1.075</b>	<b>2.578.689</b>	
Konzerngesamtergebnis			206.897		- 128	1.101	973	207.870	65	<b>207.935</b>	
<b>Stand zum 30. Juni 2016</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>2.246.522</b>	<b>0</b>	<b>- 560</b>	<b>- 6.362</b>	<b>- 6.923</b>	<b>2.785.485</b>	<b>1.140</b>	<b>2.786.624</b>	
<b>Stand zum 01. Januar 2017</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>2.858.362</b>	<b>0</b>	<b>- 429</b>	<b>- 5.318</b>	<b>- 5.747</b>	<b>3.398.500</b>	<b>1.585</b>	<b>3.400.085</b>	
Konzerngesamtergebnis			299.257	0	31	2.858	2.889	302.145	193	<b>302.338</b>	
Dividendenausschüttung			- 79.348					- 79.348		<b>- 79.348</b>	
<b>Stand zum 30. Juni 2017</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>3.078.271</b>	<b>0</b>	<b>- 398</b>	<b>- 2.459</b>	<b>- 2.858</b>	<b>3.621.298</b>	<b>1.778</b>	<b>3.623.076</b>	

## **ANHANGANGABEN**

### **1. Allgemeine Informationen**

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

Die Geschäftstätigkeit der GSW umfasst die Bewirtschaftung von rd. 51.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin. Im Geschäftsjahr 2013 hat die Deutsche Wohnen 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 2017 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 2016 zu lesen.

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

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten

jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen. Im ersten Halbjahr 2017 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 Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der GSW Immobilien AG und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2017. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017 wurden eine neu erworbene Gesellschaft in der Rechtsform einer Luxemburger Aktiengesellschaft („S.A.“) mit einem unbebauten Grundstück vollkonsolidiert und eine Gesellschaft in der Rechtsform einer deutschen GmbH entkonsolidiert. In Summe sowie einzeln betrachtet, hatten die Bewegungen des Konsolidierungskreises keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzernabschlusses der GSW.

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 2017 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2017 begonnen haben, vollständig angewandt. Daraus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

### 4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen der GSW Gruppe besteht zu 92% der Bilanzsumme aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2017 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 2016 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 grundsätzlich nicht größer als +/- 10%, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von +/- TEUR 250 überstiegen wird. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis um rund 0,3% von der internen Bewertung ab.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2017 wurden die gleichen Grundsätze wie zum 31. Dezember 2016 angewandt.

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

Bewertungsstichtag	Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> /mtl. (EUR)	Diskontierungs-zinssatz	Kapitalisierungs-zinssatz	Marktmietsteigerung	Leerstands-entwicklung
30.06.2017	6,19	4,7%	3,6%	2,6%	2,3%
31.12.2016	6,07	4,9%	3,8%	2,6%	2,1%

Aus der Neubewertung ergab sich ein Gewinn von EUR 396,3 Mio.

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

Veränderungen in %	<b>30.06.2017</b>	31.12.2016
Mietwachstum	-5,06	-4,46
Diskontierungsfaktor	-1,32	-0,82
Kapitalisierungsfaktor	-2,50	-1,86

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

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinssicherungsgeschäfte, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflowrisiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Zeitwert (netto), der auf Basis der Mark-to-Market-Methode ermittelt wurde, hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 um EUR 15,3 Mio. auf EUR 3,2 Mio. netto verringert.

Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Vermögenswerte 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 2016 insbesondere durch Neuaufnahmen von Darlehen erhöht.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 1,84% p.a. (Stichtag 31. Dezember 2016: 1,61% p.a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industriebanleihen ab.

Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagen bestehen nicht.

## 5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	<b>H1/2017</b>	H1/2016
Sollmieten	118,4	115,9
Zuschüsse	0,3	0,6
	118,7	116,5
Erlösschmälerungen	-3,4	-3,0
<b>Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>115,3</b>	<b>113,4</b>

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	<b>H1/2017</b>	H1/2016
Instandhaltungskosten	-17,3	-18,2
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-1,9	-4,9
Inkasso	-1,3	-1,3
Sonstige Erträge/Aufwendungen	-0,5	2,5
<b>Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>-21,0</b>	<b>-21,8</b>

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

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	<b>H1/2017</b>	H1/2016
Laufende Zinsaufwendungen	-13,5	-15,9
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-21,1	7,6
Vorfälligkeitsentschädigungen und sonstige Zinsaufwendungen	-12,0	-2,6
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-46,6</b>	<b>-10,9</b>

## 6. Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

## 7. Sonstige Angaben

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

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## 8. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert; konkrete Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht.

## 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:

30.06.2017	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
<b>EUR Mio.</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	9,9	9,9	0,0	0,0	9,9
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	468,5	468,5	0,0	0,0	468,5
Sonstige Vermögenswerte						
Finanzanlagen	AfS	0,0	n/a	0,0	2,6	2,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	5,1	5,1	0,0	0,0	5,1
Zahlungsmittel	LaR	5,7	5,7	0,0	0,0	5,7
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>489,3</b>	<b>489,3</b>	<b>0,0</b>	<b>2,6</b>	<b>491,9</b>
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	1.782,8	1.852,0	0,0	0,0	1.782,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	44,6	44,6	0,0	0,0	44,6
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLaC	85,6	85,6	0,0	0,0	85,6
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n.a.	0,0	0,0	0,0	14,0	14,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	6,8	6,8	0,0	0,0	6,8
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FLHT	0,0	0,0	3,2	0,0	3,2
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>1.919,8</b>	<b>1.989,0</b>	<b>3,2</b>	<b>14,0</b>	<b>1.937,0</b>

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

LaR - Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)

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

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

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

31.12.2016	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
<b>EUR Mio.</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	5,9	5,9	0,0	0,0	5,9
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	558,1	558,1	0,0	0,0	558,1
Sonstige Vermögenswerte						
Finanzanlagen	AfS	0,0	n/a	0,0	2,6	2,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	5,2	5,2	0,0	0,0	5,2
Zahlungsmittel	LaR	5,6	5,6	0,0	0,0	5,6
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>574,8</b>	<b>574,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2,6</b>	<b>577,4</b>
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	1.715,1	1.826,8	0,0	0,0	1.715,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	44,2	44,2	0,0	0,0	44,2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLaC	86,7	86,7	0,0	0,0	86,7
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n.a.	0,0	0,0	0,0	12,3	12,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	11,0	11,0	0,0	0,0	11,0
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FLHT	0,0	0,0	18,5	0,0	18,5
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>1.857,0</b>	<b>1.968,7</b>	<b>18,5</b>	<b>12,3</b>	<b>1.887,8</b>

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

LaR - Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)

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

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

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

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IAS 39.

## 9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht bekannt.

Berlin, 10. August 2017

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 2017 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, 10. August 2017

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.