

GSW Immobilien AG, Berlin

Zwischenbericht zum 30. Juni 2021



LAGEBERICHT

Die GSW

Die GSW Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „GSW“ oder „GSW Konzern“ bezeichnet) ist eine börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin. Ende 2013 wurde die GSW im Wege eines Aktientausches durch die Deutsche Wohnen SE, Berlin, mehrheitlich übernommen. Die Deutsche Wohnen SE hält derzeit rund 94,0% der GSW-Aktien.

Der Immobilienbestand der GSW umfasst Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt rund EUR 9,1 Mrd.

Portfolio

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich ausschließlich in der Wachstumsregion Berlin. Der Immobilienbestand der GSW stellt sich zum 30. Juni 2021 wie folgt dar:

	30.06.2021		31.12.2020	
	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm ²	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm ²
Wohnen	49.516	2.908	50.360	3.027
Gewerbe	824	102	824	103
Summe	50.340	3.010	51.184	3.130

In den ersten sechs Monaten dieses Jahres wurden insgesamt 751 Wohneinheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel verkauft (Vorjahreszeitraum: 52).

Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete für Wohnraum am 30. Juni 2021 betrug im Gesamtbestand EUR 7,09 pro m² (30. Juni 2020: 6,89 pro m²). Der durchschnittliche Wohnungsleerstand betrug am 30. Juni 2021 rund 1,1 Prozent (30. Juni 2020: 1,5 Prozent).

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Nachfolgend wird die Ertragslage der GSW anhand der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2021 im Vergleich zur Vorjahresperiode dargestellt:

	H1 / 2021 EUR Mio.	H1 / 2020 EUR Mio.
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	208,9	210,4
Ergebnis aus Verkauf	0,3	0,3
Materialaufwand	-88,7	-96,1
Personalaufwand	-7,1	-6,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14,2	-13,0
Sonstige betriebliche Erträge	5,3	4,9
Abschreibungen und sonstige Wertminderungen	-5,5	-3,2
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	160,1	-9,7
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	0,0	0,0
Finanzergebnis	-15,3	-17,2
Ergebnis vor Steuern	243,9	69,7
Ertragsteuern	-55,0	-15,0
Periodenergebnis	188,9	54,7

Der Rückgang der Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang abzurechnender Betriebskosten, deren Höhe ebenfalls im Wesentlichen ursächlich ist für den gesunkenen Materialaufwand im Vergleich zur Vorperiode.

Die Verbesserung des Finanzergebnisses ergibt sich im Wesentlichen aus niedrigeren Zinsaufwendungen sowie aus der erfolgswirksamen Bewertung der Derivate zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis vor Steuern stieg um EUR 174,2 Mio. auf EUR 243,9 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf die Veränderung des Ergebnisses aus der Immobilienbewertung um EUR 169,8 Mio. auf EUR 160,1 Mio. zurückzuführen.

Der Anstieg der Ertragsteuern ist im Wesentlichen auf den latenten Steueraufwand aufgrund der Immobilienbewertung zurückzuführen. Insgesamt stieg das Periodenergebnis um EUR 134,2 Mio. auf EUR 188,9 Mio.

Vermögens- und Finanzlage

	30.06.2021		31.12.2020	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.127,4	92,9	8.913,8	91,9
Sonstige langfristige Vermögenswerte	580,6	5,9	588,5	6,1
Summe langfristige Vermögenswerte	9.708,0	98,8	9.502,3	98,0
Summe kurzfristige Vermögenswerte	121,3	1,2	201,6	2,0
Bilanzsumme	9.829,3	100,0	9.703,9	100,0
Eigenkapital	5.566,9	56,6	5.457,3	56,2
Finanzverbindlichkeiten	2.217,6	22,6	2.242,6	23,1
Sonstige Verbindlichkeiten	2.044,8	20,8	2.004,0	20,7
Summe Verbindlichkeiten	4.262,4	43,4	4.246,6	43,8
Bilanzsumme	9.829,3	100,0	9.703,9	100,0

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, deren Anstieg im Wesentlichen aus der Neubewertung in H1 2021 resultiert. Der Rückgang des kurzfristigen Vermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Vollzug von Nutzen- und Lastenwechseln von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Die Eigenkapitalquote des GSW-Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2020 mit rund 57 % aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung in H1 2021 leicht angestiegen.

Die Finanzverbindlichkeiten sowie die sonstigen Verbindlichkeiten befinden sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 auf vergleichbarem Niveau.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	H1 / 2021 EUR Mio.	H1 / 2020 EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	73,2	61,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-30,2	-27,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-42,7	-35,8
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		-2,0
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	6,4	6,0
Veränderung der flüssigen Mittel	0,3	-2,0
Zahlungsmittel am Ende der Periode	6,7	4,0

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen die Nettoinvestitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Gegenläufig wirkten sich Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien auf den Mittelabfluss aus.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus gezahlten Dividenden von EUR 79,4 Mio. Gegenläufig wirkten sich die Veränderung der Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling auf den Mittelabfluss aus.

Funds from Operations (FFO):

Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 8 % gestiegen:

	H1 / 2021 Mio. EUR	H1 / 2020 Mio. EUR
Periodenergebnis	188,9	54,7
Ergebnis Verkauf inklusive Vertriebskosten	1,2	0,8
Abschreibungen und Wertminderungen	3,9	2,1
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-160,1	9,7
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	-0,8	0,6
Sondereffekte	0,5	1,0
Ertragsteuern	51,0	10,6
Nicht liquiditätswirksame Finanzerträge/Finanzaufwendungen	2,6	1,6
FFO	87,3	81,2
FFO je Aktie in EUR	1,54	1,41

Die Erhöhung des FFO (ohne Verkauf) ergibt sich dabei im Wesentlichen aus den niedrigeren Materialaufwendungen.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben.

Mit dem am 15. April 2021 veröffentlichten Beschluss des 2. Senats vom 25. März 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den sogenannten Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit nichtig erklärt. Die zum 31. Dezember 2020 als wesentlich eingestufteten Risiken aus möglichen Mietobergrenzen für Neuvermietungen und üblichen Mieterhöhungen sowie negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung betroffener Immobilien sind damit entfallen.

Materialkosten bei Neubau- und Instandhaltungsprojekten steigen aufgrund konjunkturell bedingter höherer Nachfrage bei gleichzeitig eingeschränktem Angebot (Corona-Pandemie, Handelsrestriktionen, Containerknappheit, Naturereignisse). Die damit verbundenen Investitionsrisiken werden als wesentlich betrachtet. Unter der Annahme einer Verbesserung der Angebotssituation werden diese Risiken als temporär betrachtet.

Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Konkrete Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht.

Prognosebericht

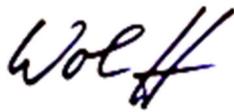
Das erste Halbjahr 2021 verlief für die GSW erwartungsgemäß. Wir halten daher an unserer Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2020 vom März 2021 fest.

Berlin, 5. August 2021

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN

KONZERNBILANZ ZUM 30. Juni 2021

TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	9.127.417	8.913.764
Sachanlagen	23.949	27.568
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.194	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	549.610	551.363
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.700	9.381
Aktive latente Steuern	21	17
Langfristige Vermögenswerte	9.707.969	9.502.246
Andere Vorräte	85	84
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.132	4.284
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	55.476	52.807
Forderungen aus Ertragsteuern	34.512	32.896
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.045	382
Zahlungsmittel	6.734	6.400
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.953	101.153
Kurzfristige Vermögenswerte	121.369	201.641
Aktiva	9.829.339	9.703.888

TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Auf die Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	56.677	56.677
Kapitalrücklage	489.208	489.208
Kumuliertes Sonstiges Konzernergebnis	-720	-760
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	5.021.764	4.912.191
Eigenkapital	5.566.929	5.457.315
Finanzverbindlichkeiten	2.202.422	2.226.982
Pensionsverpflichtungen	1.834	1.950
Sonstige Rückstellungen	8.199	8.198
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59.538	59.538
Derivative Finanzinstrumente	1.991	2.875
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	27.450	31.208
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	0	0
Passive latente Steuern	1.802.846	1.756.436
Langfristige Verbindlichkeiten	4.105.347	4.088.420
Finanzverbindlichkeiten	15.131	15.600
Sonstige Rückstellungen	584	594
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.050	128.107
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	69.336	2.124
Derivative Finanzinstrumente	876	893
Steuerschulden	8.425	578
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10.043	10.025
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	618	231
Kurzfristige Verbindlichkeiten	157.063	158.152
Passiva	9.829.339	9.703.888

TEUR	H1/2021	H1/2020	Q2/2021	Q2/2020
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	208.850	210.447	103.527	103.114
Verkaufserlöse Immobilien	104.799	14.895	3.506	2.610
Buchwertabgang Immobilien	-104.486	-14.644	-3.193	-2.533
Ergebnis aus Verkauf	313	251	313	77
Materialaufwand	-88.749	-96.097	-46.596	-45.799
Personalaufwand	-7.142	-6.614	-3.614	-3.228
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.240	-12.958	-7.218	-6.471
Sonstige betriebliche Erträge	5.276	4.876	3.098	2.061
Abschreibungen und Wertminderungen	-3.945	-2.140	-1.985	-1.125
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	160.065	-9.728	161.150	-10.126
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-1.511	-1.075	-446	-630
Finanzerträge	2.804	2.586	1.400	1.286
Finanzaufwendungen	-18.864	-19.400	-9.897	-10.153
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	800	-625	351	-403
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	227	194	0	0
Beteiligungsergebnis	0	0	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	243.883	69.717	200.084	28.601
Ertragsteuern	-54.962	-14.997	-53.320	-6.519
Periodenergebnis	188.921	54.720	146.764	22.082
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG	188.921	54.720	146.764	22.082
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0
Ergebnis je Aktie (unverwässert) EUR	3,33	0,97	2,59	0,39
Ergebnis je Aktie (verwässert) EUR	3,33	0,97	2,59	0,39

TEUR	H1/2021	H1/2020	Q2/2021	Q2/2020
Periodenergebnis	188.921	54.720	146.764	22.082
Sonstiges Ergebnis	40	50	7	29
Posten, die später erfolgswirksam werden	0	0	0	0
Nettogewinn/Nettoverlust aus Derivaten in Cashflow-Hedges	0	0	0	0
Ertragsteuereffekte	0	0	0	0
Posten, die später nicht erfolgswirksam werden	40	50	7	29
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	58	72	10	41
Ertragsteuereffekte	-18	-22	-3	-12
Konzerngesamtergebnis	188.962	54.770	146.771	22.111
davon entfallen auf:				
Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG	188.962	54.770	146.771	22.111
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0

TEUR	H1/2021	H1/2020
Konzernjahresüberschuss	188.921	54.720
Finanzerträge / Finanzaufwendungen	15.034	17.244
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-313	-251
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	0
Ertragsteuern	54.962	14.997
Zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-160.065	9.728
Abschreibungen und Wertminderungen	3.945	2.140
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-2.180	1.696
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrigen Aktiva	-6.738	-8.020
Veränderung der Rückstellungen	-66	-10.087
Veränderung der Verbindlichkeiten	-4.755	-10.129
Operativer Cashflow	88.746	72.038
Gezahlte Zinsen	-15.955	-16.956
Erhaltene Zinsen	5.191	2.586
Gezahlte Steuern	-6.875	-7.968
Erhaltene Steuern	4.508	11.541
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	73.227	61.241
Einzahlungen aus Verkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	41.907	13.185
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien	-69.838	-99.939
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-253	-137
Veränderung der Forderung aus Cash-Pooling	-3.794	59.541
Auszahlungen aus der Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen	0	0
Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehen an verbundene Unternehmen	1.752	1.751
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-30.226	-25.600
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-27.642	-28.618
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	0	45.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen von verbundenen Unternehmen	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen von verbundenen Unternehmen	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-3.923	-1.938
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen	-291	-904
Veränderung der Verbindlichkeit aus Cash-Pooling	68.537	28.215
Gezahlte Dividenden	-79.348	-79.348
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-42.666	-37.593
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	6.400	5.968
Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel	334	-1.951
Flüssige Mittel am Ende der Periode	6.734	4.016

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. Juni 2021

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Pensionen	Cashflow-Hedge Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzern-ergebnis	Auf die Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe Konzern-eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2020	56.677	489.208	4.507.410	- 726	0	- 726	5.052.569	0	5.052.569
Konzerngesamtergebnis			54.720	50		50	54.770		54.770
Dividendenausschüttung			- 79.348				- 79.348		- 79.348
Stand zum 30. Juni 2020	56.677	489.208	4.482.782	- 676	0	- 676	5.027.991	0	5.027.991
Stand zum 1. Januar 2021	56.677	489.208	4.912.191	- 760	0	- 760	5.457.315	0	5.457.315
Konzerngesamtergebnis			188.921	40		40	188.962		188.962
Dividendenausschüttung			- 79.348				- 79.348		- 79.348
Stand zum 30. Juni 2021	56.677	489.208	5.021.764	- 720	0	- 720	5.566.929	0	5.566.929

ANHANGANGABEN

1. Allgemeine Informationen

Die GSW Immobilien AG (im Folgenden auch „GSW“ genannt) ist eine in Deutschland ansässige und national tätige 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 liegt im Wesentlichen in der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Im Geschäftsjahr 2013 hat die Deutsche Wohnen SE die GSW mehrheitlich übernommen.

Der Konzernzwischenabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (EUR Tsd.) 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 Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zu lesen.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung fortgeführter Anschaffungskosten. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und derivative 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.

Die GSW verfügt nur über ein Berichtssegment, welches sich auf die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien richtet.

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 2021. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Der Konsolidierungskreis hat sich seit dem 31. Dezember 2020 nicht verändert.

3. Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im verkürzten Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden basieren grundsätzlich auf denselben, die dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 zugrunde lagen.

4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen der GSW Gruppe besteht zu annähernd 93 % der Bilanzsumme aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2021 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 2020 angewandten Vorgehensweise.

Die Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, (JLL) hat eine überschlägige Wertplausibilisierung auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten der Bewertung der GSW Gruppe zum 30. Juni 2021 vorgenommen. Dafür hat sich JLL auf die Ergebnisse je Geschäftsberichtscluster konzentriert. Eine detaillierte Plausibilisierung auf Ebene der einzelnen Bewertungsobjekte / Mikroanlagen erfolgte dabei nicht. Der Fokus lag bei der Analyse auf den Punkten: Veränderung beizulegender Zeitwert, Ist-Miete, Wert (€/m²), Vervielfältiger „Ist“ und Vervielfältiger „Markt“ gegenüber der durchgeführten Bewertung zum 31. Dezember 2020.

Insgesamt sieht JLL den Portfoliowert zum 30. Juni 2021 als plausibel und marktkonform an.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2021 wurden die gleichen Grundsätze wie zum 31. Dezember 2020 angewandt.

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

Bewertungsstichtag	Nettokaltmiete EUR pro m ² /mtl.	Diskontierungszins	Kapitalisierungszins	Marktmietwachstum	Leerstandsrate	Instandhaltung EUR pro m ² /Jahr
30.06.2021	7,09	4,5%	3,3%	2,3%	1,8%	14,15
31.12.2020	6,54	3,9%	3,0%	1,2%	1,3%	14,08

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (Marktmietwachstum in der Detailplanungsphase 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 %	30.06.2021	31.12.2020
Marktmietwachstum	-4,62	-4,34
Diskontierungszins	-0,87	-0,82
Kapitalisierungszins	-2,34	-2,59

Es ergeben sich positive Effekte in ungefähr entsprechender Höhe, soweit sich die jeweiligen Bewertungsparameter positiv entwickeln.

Die Bewertung der Wohnprojektimmobilien zum 31. Dezember 2019, 31. Dezember 2020 und zum 30. Juni 2021 erfolgte durch die Jones Lang LaSalle SE gemäß Residualwertmethode. Als wesentliche Inputfaktoren fließen die Nettokapitalwerte nach Fertigstellung und Projektentwicklungskosten in die Bewertung mit ein:

	30.06.2021	31.12.2020
Nettokapitalwert nach Fertigstellung (EUR Mio.)	1.370	1.334
Projektentwicklungskosten (EUR Mio.)	1.031	996

Bei einer Anpassung dieser wesentlichen Inputfaktoren (Absenkung des Nettokapitalwerts nach Fertigstellung um 10 %; Erhöhung der Projektentwicklungskosten um 10 %) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Projektimmobilien:

in %	30.06.2021	31.12.2020
Nettokapitalwert nach Fertigstellung	-31,1	-31,3
Projektentwicklungskosten	-22,7	-22,6

Das Sachanlagevermögen setzt sich aus technischen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Nutzungsrechten zusammen.

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.

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

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte betreffen mit EUR 4,0 Mio. (Stichtag 31. Dezember 2020: EUR 101,2 Mio.) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, für die zum Bilanzstichtag Kaufverträge vorliegen, jedoch ein Eigentumsübergang noch nicht stattfand.

Im Berichtszeitraum wurden für das Geschäftsjahr 2020 Dividenden in Höhe von EUR 79,4 Mio. ausgeschüttet. Die weitere Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten sowie die sonstigen Verbindlichkeiten befinden sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 auf vergleichbarem Niveau.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem gewichteten Abzinsungsfaktor von 0,85 % p.a. (Stichtag 31. Dezember 2020: 0,55 % p.a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industrieanleihen zum Bilanzstichtag ab.

5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2021	H1/2020
Sollmieten	135,8	133,2
Zuschüsse	0,4	0,3
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-2,1	-2,9
Mietminderungen	-1,2	-1,8
Betriebskosten	75,8	81,2
Sonstiges	0,2	0,4
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	208,9	210,4

Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15 und IFRS 16

Erlöse gemäß IFRS 16

EUR Mio.	H1/2021	H1/2020
Mieten	134,0	128,8
Betriebskosten	12,1	11,4
	146,1	140,2

Erlöse gemäß IAS 40

EUR Mio.	H1/2021	H1/2020
Erlöse aus Immobilienverkäufen	103,9	14,9
	103,9	14,9

Erlöse gemäß IFRS 15

EUR Mio.	H1/2021	H1/2020
Betriebskosten	63,8	69,8
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0,9	0,0
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen	0,1	0,4
	64,8	70,2

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung gemäß IFRS 15

EUR Mio.	H1/2021	H1/2020
Zeitraumbezogen übertragende Güter und Dienstleistungen	63,9	70,2
Zeitpunktbezogen übertragende Güter und Dienstleistungen	0,9	14,9
	64,8	85,1

Das Ergebnis aus dem Verkauf berücksichtigt die Verkaufserlöse und Buchwertabgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Grundstücke und Gebäude.

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2021	H1/2020
Betriebskosten	-66,5	-74,4
Instandhaltungskosten	-20,9	-21,0
Sonstige Aufwendungen	-1,3	-0,7
Materialaufwand	-88,7	-96,1

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2021	H1/2020
Löhne und Gehälter	-5,6	-5,3
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1,5	-1,3
Personalaufwand	-7,1	-6,6

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2021	H1/2020
Laufende Zinsaufwendungen	-15,3	-16,3
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-3,0	-2,0
Vorfälligkeitsentschädigungen und sonstige Zinsaufwendungen	-0,6	-1,1
Finanzaufwendungen	-18,9	-19,4

6. Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

7. Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der GSW Immobilien AG hat sich nicht geändert.

Im ersten Halbjahr 2021 erfolgten zwischen der GSW Immobilien AG einschließlich ihrer Tochterunternehmen und den Konzernunternehmen der Deutsche Wohnen SE mit 2020 vergleichbare Geschäfte zu marktüblichen Konditionen. Die Geschäftsvorfälle wurden im Wesentlichen geprägt von der seit dem Jahr 2015 bestehenden Cash-Polling Vereinbarung mit der Deutsche Wohnen SE und der Dividendenzahlung an die Deutsche Wohnen SE im Juni 2021.

8. Finanzinstrumente

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IFRS 9:

30.06.2021	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
EUR Mio.						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	17,3	17,3	-	-	17,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	605,1	605,1	-	-	605,1
Sonstige Vermögenswerte						
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	n/a	-	-	-	5,0	5,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	1,7	1,7	-	-	1,7
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	-	-	0,1	-	0,1
Zahlungsmittel	AC	6,7	6,7	-	-	6,7
Summe finanzielle Vermögenswerte		630,9	630,9	0,1	5,0	636,0
Finanzverbindlichkeiten	AC	2.217,6	2.300,4	-	-	2.217,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	53,1	53,1	-	-	53,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	128,9	128,9	-	-	128,9
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	-	-	-	35,3	35,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	2,2	2,2	-	-	2,2
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	2,9	-	2,9
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.401,7	2.484,5	2,9	35,3	2.439,9

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVTPL - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI - Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

31.12.2020	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
EUR Mio.						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	4,3	4,3	-	-	4,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	604,2	604,2	-	-	604,2
Sonstige Vermögenswerte						
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	n/a	-	-	-	4,8	4,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	5,0	5,0	-	-	5,0
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	-	-	0,2	-	0,2
Zahlungsmittel	AC	6,4	6,4	-	-	6,4
Summe finanzielle Vermögenswerte		619,8	619,8	0,2	4,8	624,8
Finanzverbindlichkeiten	AC	2.242,6	2.352,8	-	-	2.242,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	129,3	129,3	-	-	129,3
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	61,7	61,7	-	-	61,7
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	-	-	-	38,8	38,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	2,4	2,4	-	-	2,4
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	3,8	-	3,8
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVTPL	-	-	-	-	-
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	-	-	-
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.436,0	2.546,2	3,8	38,8	2.478,6

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVTPL - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI - Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IFRS 9.

9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die GSW Immobilien AG hat im Juli 2021 12 Projektimmobilien der QUARTERBACK Immobilien AG zu einem Kaufpreis von EUR 583,5 Mio. erworben. Die Fertigstellung der Immobilien wird zwischen 2023 und 2025 erwartet. Die Projektimmobilien befinden sich vornehmlich in den Core+ Standorten Dresden und Leipzig.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Berlin, 5. August 2021

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

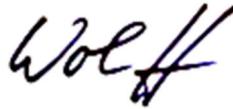
„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss für das erste Halbjahr 2021 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, 5. August 2021

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Lars Urbansky
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.