

GSW Immobilien AG, Berlin

Zwischenbericht zum 30. Juni 2022



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 % der GSW-Aktien. Seit dem 30. September 2021 ist die GSW auch ein Teilkonzern der Vonovia SE.

Der Immobilienbestand der GSW umfasst Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt rund EUR 8,9 Mrd.

Portfolio

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich ausschließlich in der Wachstumsregion Berlin. Der Immobilienbestand der GSW stellt sich zum 30. Juni 2022 wie folgt dar:

	30.06.2022		31.12.2021	
	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm ²	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm ²
Wohnen	41.705	2.378	49.533	2.908
Gewerbe	682	84	827	102
Summe	42.387	2.462	50.360	3.010

In den ersten sechs Monaten dieses Jahres wurden insgesamt 7.971 Wohneinheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel verkauft (Vorjahreszeitraum: 751). Im Januar 2022 hat insbesondere der Nutzen- und Lastenwechsel von rund 7.300 Wohneinheiten und rund 150 Gewerbeeinheiten stattgefunden, die im dritten Quartal 2021 an das Land Berlin veräußert wurden.

Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete für Wohnraum am 30. Juni 2022 betrug im Gesamtbestand EUR 7,44 pro m² (30. Juni 2021: 7,09 pro m²). Der durchschnittliche Wohnungsleerstand betrug am 30. Juni 2022 rund 0,9 Prozent (30. Juni 2021: 1,1 Prozent).

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Nachfolgend wird die Ertragslage der GSW anhand der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2022 im Vergleich zur Vorjahresperiode dargestellt:

	H1 / 2022 EUR Mio.	H1 / 2021 EUR Mio.
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	183,8	208,9
Ergebnis aus Verkauf	2,0	0,3
Materialaufwand	-81,5	-88,7
Personalaufwand	-7,0	-7,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8,2	-14,2
Sonstige betriebliche Erträge	3,4	5,3
Abschreibungen und sonstige Wertminderungen	-5,3	-5,5
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	356,2	160,1
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	0,3	0,1
Finanzergebnis	-8,2	-15,3
Ergebnis vor Steuern	435,5	243,9
Ertragsteuern	-113,9	-55,0
Periodenergebnis	321,6	188,9

Der Rückgang der Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung sowie des Materialaufwands resultiert im Wesentlichen aus dem geringeren Bestand an Wohneinheiten. Die niedrigeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zur Vorperiode sind insbesondere auf die Auflösung einer Rückstellung hinsichtlich Prozessrisiken in der laufenden Periode zurückzuführen.

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

Das Ergebnis vor Steuern stieg um EUR 191,6 Mio. auf EUR 435,5 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf die Veränderung des Ergebnisses aus der Immobilienbewertung um EUR 196,1 Mio. auf EUR 356,2 Mio. zurückzuführen.

Der Anstieg der Ertragsteuern ist im Wesentlichen auf den latenten Steueraufwand aufgrund der Immobilienbewertung zurückzuführen. Insgesamt stieg das Periodenergebnis um EUR 132,7 Mio. auf EUR 321,6 Mio.

Vermögens- und Finanzlage

	30.06.2022		31.12.2021	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.894,3	86,7	8.549,2	82,5
Sonstige langfristige Vermögenswerte	579,5	5,6	580,4	5,6
Summe langfristige Vermögenswerte	9.473,8	92,3	9.130,1	88,1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	790,7	7,7	1.203,3	11,9
Bilanzsumme	10.264,5	100,0	10.360,4	100,0
Eigenkapital	6.091,9	59,3	5.849,3	56,5
Finanzverbindlichkeiten	1.901,9	18,5	1.910,6	18,4
Sonstige Verbindlichkeiten	2.270,7	22,2	2.600,5	25,1
Summe Verbindlichkeiten	4.172,6	40,7	4.511,1	43,5
Bilanzsumme	10.264,5	100,0	10.360,4	100,0

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, deren Anstieg im Wesentlichen aus der Neubewertung in H1 2022 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 2021 mit rund 59 % aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung in H1 2022 angestiegen. Der NAV ist entsprechend 4,2 % auf EUR 8.186,1 Mio. gestiegen (31. Dezember 2021: 7.854,3 Mio.).

Die Finanzverbindlichkeiten befinden sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 auf vergleichbarem Niveau. Der Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang von Leasingverbindlichkeiten, wobei es gegenläufige Effekte aus dem Anstieg von Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Grunderwerbsteuern gab.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	H1 / 2022 EUR Mio.	H1 / 2021 EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	42,9	73,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	469,5	-30,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-512,5	-42,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-0,1	0,3
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	6,9	6,4
Veränderung der flüssigen Mittel	-0,1	0,3
Zahlungsmittel am Ende der Periode	6,8	6,7

Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen die Einzahlungen aus Verkäufen aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Gegenläufig wirkten sich Auszahlungen im Rahmen des Cash-Pooling aus.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung der Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling sowie der Dividendenzahlung.

Funds from Operations (FFO):

Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 17 % gesunken:

	H1 / 2022 Mio. EUR	H1 / 2021 Mio. EUR
Periodenergebnis	435,5	243,8
Ergebnis Verkauf inklusive Vertriebskosten	0,0	1,2
Abschreibungen und Wertminderungen	4,3	3,9
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-356,2	-160,1
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	-4,6	-0,8
Sondereffekte	-4,0	0,5
Operative Steuern	-3,6	-3,8
Nicht liquiditätswirksame Finanzerträge/Finanzaufwendungen	0,7	2,6
FFO	72,1	87,3
FFO je Aktie in EUR	1,27	1,54

Die Reduktion des FFO (ohne Verkauf) ergibt sich dabei im Wesentlichen aus den niedrigeren Erlösen aus der Wohnungsbewirtschaftung aufgrund der niedrigeren Anzahl an Wohneinheiten im Vergleich zur Vorperiode.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 gemachten Angaben.

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 2022 verlief für die GSW erwartungsgemäß. Wir halten daher an unserer Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2021 vom April 2022 fest.

Berlin, 28. Juli 2022

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Lars Urbansky
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff
Vorstand

TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8.894.277	8.549.242
Sachanlagen	24.429	26.091
Immaterielle Vermögenswerte	0	633
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35	403
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	546.102	547.856
Derivative Finanzinstrumente	2.940	162
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.973	5.678
Aktive latente Steuern	29	29
Langfristige Vermögenswerte	9.473.784	9.130.093
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	1.303	1.303
Andere Vorräte	59	59
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.034	7.242
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	732.353	60.142
Forderungen aus Ertragsteuern	24.456	17.903
Derivative Finanzinstrumente	0	13
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	710	1.200
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	1.482	901
Zahlungsmittel	6.769	6.891
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.528	1.134.664
Kurzfristige Vermögenswerte	790.694	1.230.318
Aktiva	10.264.478	10.360.411

TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Auf die Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	56.677	56.677
Kapitalrücklage	489.208	489.208
Kumuliertes Sonstiges Konzernergebnis	-465	-748
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	5.546.436	5.304.213
Eigenkapital	6.091.855	5.849.350
Finanzverbindlichkeiten	1.339.262	1.896.194
Pensionsverpflichtungen	1.364	1.810
Sonstige Rückstellungen	10.025	15.205
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	891	1.126
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59.538	59.538
Derivative Finanzinstrumente	0	961
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	27.240	28.533
Passive latente Steuern	2.058.212	1.968.814
Langfristige Verbindlichkeiten	3.496.533	3.972.180
Finanzverbindlichkeiten	562.616	14.365
Sonstige Rückstellungen	721	740
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.861	88.606
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.886	411.762
Derivative Finanzinstrumente	0	858
Steuerschulden	24.587	218
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	8.817	11.537
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	26.601	536
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	10.259
Kurzfristige Verbindlichkeiten	676.090	538.881
Passiva	10.264.478	10.360.411

TEUR	H1/2022	H1/2021	Q2/2022	Q2/2021
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	183.773	208.850	90.648	103.527
Verkaufserlöse Immobilien	1.232.459	104.799	96.434	3.506
Buchwertabgang Immobilien	-1.230.435	-104.486	-96.396	-3.193
Ergebnis aus Verkauf	2.024	313	38	313
Materialaufwand	-81.484	-88.749	-40.283	-46.596
Personalaufwand	-6.967	-7.142	-3.469	-3.614
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.296	-14.240	-1.576	-7.218
Sonstige betriebliche Erträge	3.441	5.276	2.222	3.098
Abschreibungen und Wertminderungen	-4.301	-3.945	-2.134	-1.985
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	356.222	160.065	303.401	161.150
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-1.015	-1.511	-460	-446
Finanzerträge	2.821	2.804	1.410	1.400
Finanzaufwendungen	-15.645	-18.864	-8.223	-9.897
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	4.584	800	1.722	351
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	280	227	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	435.437	243.883	343.296	200.084
Ertragsteuern	-113.867	-54.962	-86.630	-53.320
Periodenergebnis	321.571	188.921	256.666	146.764
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG	321.571	188.921	256.666	146.764
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0
Ergebnis je Aktie (unverwässert) EUR	5,67	3,33	4,53	2,59
Ergebnis je Aktie (verwässert) EUR	5,67	3,33	4,53	2,59

TEUR	H1/2022	H1/2021	Q2/2022	Q2/2021
Periodenergebnis	321.571	188.921	256.666	146.764
Sonstiges Ergebnis	283	40	102	7
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	283	40	102	7
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	405	58	224	10
Ertragsteuereffekte	-122	-18	-122	-3
Konzerngesamtergebnis	321.853	188.962	256.768	146.771
davon entfallen auf:				
Anteilseigner:innen der GSW Immobilien AG	321.853	188.962	256.768	146.771
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0

TEUR	H1/2022	H1/2021
Konzernjahresüberschuss	321.571	188.921
Finanzerträge / Finanzaufwendungen	7.960	15.034
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-2.024	-313
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	723	0
Ertragsteuern	113.867	54.962
Zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-356.222	-160.065
Abschreibungen und Wertminderungen	4.301	3.945
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-714	-2.180
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrigen Aktiva	-10.360	-6.738
Veränderung der Rückstellungen	-5.239	-66
Veränderung der Verbindlichkeiten	-13.043	-4.755
Operativer Cashflow	60.819	88.746
Gezahlte Zinsen	-14.190	-15.955
Erhaltene Zinsen	2.821	5.191
Gezahlte Steuern	-10.449	-6.875
Erhaltene Steuern	3.856	4.508
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42.857	73.227
Einzahlungen aus Verkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	1.233.067	41.907
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien	-90.792	-69.838
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-126	-253
Veränderung der Forderung aus Cash-Pooling	-674.380	-3.794
Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehen an verbundene Unternehmen	1.753	1.752
Cashflow aus Investitionstätigkeit	469.523	-30.226
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-59.391	-27.642
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	39.830	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-4.310	-3.923
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen	-810	-291
Veränderung der Verbindlichkeit aus Cash-Pooling	-408.472	68.537
Gezahlte Dividenden	-79.348	-79.348
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-512.501	-42.666
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	6.891	6.400
Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel	-122	334
Flüssige Mittel am Ende der Periode	6.769	6.734

GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. Juni 2022

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 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
Stand zum 1. Januar 2022	56.677	489.208	5.304.213	- 748	0	- 748	5.849.350	0	5.849.350
Konzerngesamtergebnis			321.571	283		283	321.853		321.853
Dividendenausschüttung			- 79.348				- 79.348		- 79.348
Stand zum 30. Juni 2022	56.677	489.208	5.546.436	- 465	0	- 465	6.091.855	0	6.091.855

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. Seit dem 30. September 2021 befindet sich wiederum die Deutsche Wohnen SE im Mehrheitsbesitz der Vonovia SE, Bochum, und wird durch diese beherrscht. Die Deutsche Wohnen wird seitdem in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen. Ein Beherrschungsvertrag mit der Vonovia SE besteht nicht.

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 2022 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 2021 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 Konjunkturflekten.

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der GSW Immobilien AG und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2022. 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 2021 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 2021 zugrunde lagen.

4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen der GSW Gruppe besteht zu annähernd 87 % der Bilanzsumme aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2022 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erneut einer internen Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Methodik entsprach dabei der in der Bewertung zum 31. Dezember 2021 angewandten Vorgehensweise.

Die Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main (JLL), sieht den Portfoliowert zum 30. Juni 2022 als plausibel und marktkonform an.

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

	Verwaltungs- kosten (in EUR pro Miet- einheit/ Jahr)	Instand- hal- tungs- kosten (in EUR/m ² pro Jahr)	Markt- miete (in EUR/m ² pro Monat)	Markt- miet- stei- gerung (in %)	Stabili- sierte Leer- stands- quote (in %)	Diskon- tie- rungs- zinssatz Gesamt (in %)	Kapitali- sie- rungs- zinssatz Gesamt (in %)
30.06. 2022	265	15,31	8,32	1,9	1,0	4,0	2,2
31.12. 2021	299	13,71	10,00	1,3	0,9	3,9	2,7

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter per Bewertungsstichtag 30. Juni 2022 aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten.

	Verwal- tungs- kosten	Instand- haltungs- kosten	Kosten- steiger- ung / Inflation	Markt- miete	Markt- mietstei- gerung	Stabi- lisierte Leer- stands- quote	Diskon- tierungs- und Kapitali- sierungs- zins Gesamt
	-10%/ +10%	-10%/ +10%	-0,5%-/ +0,5%- Punkte	-2%/+2%-	-0,2%/ /+0,2%- Punkte	-1%/ /+1%- Punkte	-0,25%/ +0,25%- Punkte
30.06. 2022	0,5%/ -0,5%	1,6%/ -1,6%	5,6%/ -5,6%	-2,3%/ 2,3%	-10,2%/ 12,7%	-1,4%/ -1,6%	13,2%/ -10,5%
31.12. 2021	0,6%/ -0,6%	1,2%/ -1,3%	4,1%/ -4,1%	-1,2%/ 1,2%	-7,1%/ 8,2%	1,1%/ -1,6%	10,6%/ -8,8%

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 3,5 Mio. (Stichtag 31. Dezember 2021: EUR 1.134,7 Mio.) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, für die zum Bilanzstichtag Kaufverträge vorliegen, jedoch ein Eigentumsübergang noch nicht stattfand.

Im Berichtszeitraum wurden für das Geschäftsjahr 2021 Dividenden in Höhe von EUR 79,4 Mio. ausgeschüttet. Die weitere Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten befinden sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 auf vergleichbarem Niveau. Der Anstieg der sonstigen nichtfinanziellen Verbindlichkeiten resultiert aus Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Grunderwerbsteuer und der Rückgang der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten resultiert aus Abgängen von Leasingverbindlichkeiten.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem gewichteten Abzinsungsfaktor von 3,1% p.a. (Stichtag 31. Dezember 2021: 0,75 % 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.	H1/2022	H1/2021
Sollmieten	112,7	135,8
Zuschüsse	0,2	0,4
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-1,6	-2,1
Mietminderungen	-0,9	-1,2
Betriebskosten	72,9	75,8
Sonstiges	0,5	0,2
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	183,8	208,9

Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15 und IFRS 16

Erlöse gemäß IFRS 16

EUR Mio.	H1/2022	H1/2021
Mieten	111,4	134,0
Betriebskosten	15,0	12,1
	126,4	146,1

Erlöse gemäß IAS 40

EUR Mio.	H1/2022	H1/2021
Erlöse aus Immobilienverkäufen	1.232,5	103,9
	1.232,5	103,9

Erlöse gemäß IFRS 15

EUR Mio.	H1/2022	H1/2021
Betriebskosten	57,9	63,8
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0,0	0,9
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen	0,4	0,1
	58,3	64,8

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung gemäß IFRS 15

EUR Mio.	H1/2022	H1/2021
Zeitraumbezogen übertragende Güter und Dienstleistungen	58,3	63,9
Zeitpunktbezogen übertragende Güter und Dienstleistungen	0,0	0,9
	58,3	64,8

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.	H1/2022	H1/2021
Betriebskosten	-63,3	-66,5
Instandhaltungskosten	-16,3	-20,9
Sonstige Aufwendungen	-1,9	-1,3
Materialaufwand	-81,5	-88,7

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2022	H1/2021
Löhne und Gehälter	-5,6	-5,6
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1,4	-1,5
Personalaufwand	-7,0	-7,1

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2022	H1/2021
Laufende Zinsaufwendungen	-13,5	-15,3
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-1,0	-3,0
Vorfälligkeitsentschädigungen und sonstige Zinsaufwendungen	-1,2	-0,6
Finanzaufwendungen	-15,7	-18,9

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 2022 erfolgten zwischen der GSW Immobilien AG einschließlich ihrer Tochterunternehmen und den Konzernunternehmen der Deutsche Wohnen SE mit 2021 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 2022. Es gab im ersten Halbjahr 2022 keine wesentlichen Geschäftsvorfälle zwischen der Vonovia Gruppe und der GSW Gruppe.

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:

30.06.2022	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	20,1	20,1	0,0	0,0	20,1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	1.278,5	1.278,5	0,0	0,0	1.278,5
Sonstige Vermögenswerte						
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	n/a	0,0	0,0	0,0	5,3	5,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	1,4	1,4	0,0	0,0	1,4
Derivative Finanzinstrumente	FVPL	0,0	0,0	2,9	0,0	2,9
Zahlungsmittel	AC	6,8	6,8	0,0	0,0	6,8
Summe finanzielle Vermögenswerte		1.306,7	1.306,7	2,9	5,3	1.314,9
Finanzverbindlichkeiten	AC	1.901,9	1.853,9	0,0	0,0	1.901,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	50,8	50,8	0,0	0,0	50,8
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	62,4	62,4	0,0	0,0	62,4
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	33,7	33,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	2,4	2,4	0,0	0,0	2,4
Derivative Finanzinstrumente	FVPL	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.017,4	1.969,5	0,0	33,7	2.051,1

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)
FVPL - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

31.12.2021	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	7,6	7,6	0,0	0,0	7,6
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	608,0	608,0	0,0	0,0	608,0
Sonstige Vermögenswerte						
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	n/a	0,0	0,0	0,0	5,0	5,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	1,9	1,9	0,0	0,0	1,9
Derivative Finanzinstrumente	FVPL	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Zahlungsmittel	AC	6,9	6,9	0,0	0,0	6,9
Summe finanzielle Vermögenswerte		624,4	624,4	0,2	5,0	629,6
Finanzverbindlichkeiten	AC	1.920,8	1.979,5	0,0	0,0	1.920,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	89,7	89,7	0,0	0,0	89,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	471,3	471,3	0,0	0,0	471,3
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	37,1	37,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	3,0	3,0	0,0	0,0	3,0
Derivative Finanzinstrumente	FVPL	0,0	0,0	1,8	0,0	1,8
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.484,8	2.543,6	1,8	37,1	2.523,7

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)
FVPL - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IFRS 9.

9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Berlin, 28. Juli 2022

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 2022 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, 28. Juli 2022

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.