

**GSW Immobilien AG, Berlin**

**Zwischenbericht zum 30. Juni 2020**



## 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 8,1 Mrd.

### Portfolio

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich ausschließlich in der Wachstumsregion Berlin. Der Immobilienbestand der GSW stellt sich zum 30. Juni 2020 wie folgt dar:

	<b>30.06.2020</b>		31.12.2019	
	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>
Wohnen	51.412	3.043	50.360	3.027
Gewerbe	821	103	824	103
Summe	52.233	3.146	51.184	3.130

In den ersten sechs Monaten dieses Jahres wurden insgesamt 52 Wohneinheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel verkauft (Vorjahreszeitraum: 53).

Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete für Wohnraum am 30. Juni 2020 betrug im Gesamtbestand EUR 6,89 pro m<sup>2</sup> (30. Juni 2019: 6,77 pro m<sup>2</sup>). Der durchschnittliche Wohnungsleerstand betrug am 30. Juni 2020 rund 1,5 Prozent (30. Juni 2019: 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 2020 im Vergleich zur Vorjahresperiode dargestellt:

	H1 / 2020 EUR Mio.	H1 / 2019 EUR Mio.
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	210,4	198,9
Ergebnis aus Verkauf	0,3	20,6
Materialaufwand	-96,1	-89,1
Personalaufwand	-6,6	-6,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13,0	-11,9
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	4,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-3,2	-2,5
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9,7	129,5
Finanzergebnis	-17,2	-20,6
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>69,7</b>	<b>223,4</b>
Ertragsteuern	-15,0	-53,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>54,7</b>	<b>170,4</b>

Der Anstieg der Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Vertragsmieten und der Vorratsbildung für abzurechnende Betriebskosten, deren Höhe ebenfalls im Wesentlichen ursächlich ist für den gestiegenen Materialaufwand im Vergleich zur Vorperiode.

Der Rückgang des Ergebnisses aus Verkauf resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Verkaufserlösen und aus einem Rückgang der Bruttomargen.

Die Verbesserung des Finanzergebnisses ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Zinserträgen aus Ausleihungen an Unternehmen des Deutsche Wohnen Konzerns sowie aus der erfolgswirksamen Bewertung der Derivate zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis vor Steuern fiel um EUR 153,7 Mio. auf EUR 69,7 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf die Veränderung des Ergebnisses aus der Immobilienbewertung um EUR -139,2 Mio. auf EUR -9,7 Mio. zurückzuführen. Die Immobilienbewertung per 30. Juni 2020 berücksichtigt die aktuellen gesetzlichen Regelungen (Berliner Mietendeckel) und hat die beizulegenden Zeitwerte per 31. Dezember 2019 bestätigt.

Entsprechend war ein Rückgang der Ertragsteuern zu verzeichnen, der im Wesentlichen aus dem negativen Ergebnis im Rahmen der Immobilienbewertung resultiert. Insgesamt ging das Periodenergebnis um EUR 115,7 Mio. auf EUR 54,7 Mio. zurück.

### Vermögens- und Finanzlage

	30.06.2020		31.12.2019	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.092,7	89,5	8.007,9	88,8
Sonstige langfristige Vermögenswerte	471,8	5,2	472,0	5,2
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>8.564,5</b>	<b>94,7</b>	<b>8.479,9</b>	<b>94,0</b>
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>476,6</b>	<b>5,3</b>	<b>538,0</b>	<b>6,0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>9.041,1</b>	<b>100,0</b>	<b>9.017,9</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.028,0</b>	<b>55,6</b>	<b>5.052,6</b>	<b>56,0</b>
Finanzverbindlichkeiten	2.244,6	24,8	2.226,3	24,7
Sonstige Verbindlichkeiten	1.768,5	19,6	1.739,0	19,3
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>4.013,1</b>	<b>44,4</b>	<b>3.965,3</b>	<b>44,0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>9.041,1</b>	<b>100,0</b>	<b>9.017,9</b>	<b>100,0</b>

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, deren geringer Anstieg aus kleineren Zukäufen und der Aktivierung von Baumaßnahmen resultiert. Der Rückgang des kurzfristigen Vermögens resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Deutsche Wohnen Konzern Cash-Pooling Forderungen im Konzernverbund der Deutsche Wohnen im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019.

Die Eigenkapitalquote des GSW-Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2019 mit rund 56 % stabil geblieben.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2019 im Wesentlichen durch Neuaufnahme von Bankdarlehen im Rahmen der Immobilienfinanzierungen erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten befinden sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 auf vergleichbarem Niveau.

**Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:**

	H1 / 2020 EUR Mio.	H1 / 2019 EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	61,2	59,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-27,4	-75,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-35,8	13,6
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-2,0</b>	<b>-1,7</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	6,0	6,5
Veränderung der flüssigen Mittel	-2,0	-1,7
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>4,0</b>	<b>4,8</b>

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen die Nettoinvestitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Forderungen aus Cash-Pooling auf den Mittelabfluss aus.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus gezahlten Dividenden von EUR 79,3 Mio. Gegenläufig wirkten sich neu aufgenommene Bankdarlehen in Höhe von EUR 45 Mio. auf den Mittelabfluss aus.

### Funds from Operations (FFO):

Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,0 % gestiegen:

	H1 / 2020 Mio. EUR	H1 / 2019 Mio. EUR
<b>Periodenergebnis</b>	<b>54,7</b>	<b>170,4</b>
Ergebnis Verkauf inklusive Vertriebskosten	0,8	-17,4
Abschreibungen	2,1	2,0
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	9,7	-129,5
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	0,6	2,6
Sondereffekte	1,0	0,0
Ertragsteuern	10,6	48,2
Nicht liquiditätswirksame Finanzerträge/Finanzaufwendungen	1,6	1,8
<b>FFO</b>	<b>81,2</b>	<b>78,1</b>
FFO je Aktie in EUR	1,41	1,38

Die Erhöhung des FFO (ohne Verkauf) ergibt sich dabei im Wesentlichen aus den höheren Vertragsmieten. Gegenläufig wirkten sich die im Vergleich zur Vorperiode gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus.

### Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 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 2020 verlief für die GSW erwartungsgemäß. Wir halten daher an unserer Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2019 vom März 2020 fest.

## **Nachtragsbericht**

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht bekannt.

Berlin, 7. August 2020

GSW Immobilien AG  
Der Vorstand



Lars Urbansky  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff  
Vorstand

<b>TEUR</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8.092.693	8.007.883
Sachanlagen	23.387	22.072
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	438.824	440.575
Derivative Finanzinstrumente	195	119
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	9.388	9.199
Aktive latente Steuern	25	21
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>8.564.511</b>	<b>8.479.869</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	3.038	3.341
Andere Vorräte	87	87
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.069	3.508
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	57.193	117.135
Forderungen aus Ertragsteuern	36.266	34.529
Derivative Finanzinstrumente	49	26
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.234	1.128
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	1.029	1.015
Zahlungsmittel	4.016	5.968
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	361.641	371.298
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>476.623</b>	<b>538.035</b>
<b>Aktiva</b>	<b>9.041.134</b>	<b>9.017.904</b>

<b>TEUR</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	56.677	56.677
Kapitalrücklage	489.208	489.208
Kumuliertes Sonstiges Konzernergebnis	-676	-726
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	4.482.782	4.507.410
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.027.991</b>	<b>5.052.569</b>
Finanzverbindlichkeiten	2.228.534	2.208.523
Pensionsverpflichtungen	1.897	2.030
Sonstige Rückstellungen	6.384	6.384
Derivative Finanzinstrumente	2.984	2.301
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	31.163	30.294
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	328	717
Passive latente Steuern	1.550.294	1.540.764
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.821.584</b>	<b>3.791.013</b>
Finanzverbindlichkeiten	16.072	17.793
Sonstige Rückstellungen	164	213
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.083	69.395
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	107.501	81.205
Steuerschulden	5.344	0
Derivative Finanzinstrumente	784	745
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.744	4.735
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	5.867	237
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>191.560</b>	<b>174.322</b>
<b>Passiva</b>	<b>9.041.134</b>	<b>9.017.904</b>

TEUR	H1/2020	H1/2019	Q2 / 2020	Q2 / 2019
<b>Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>210.447</b>	<b>198.928</b>	<b>103.114</b>	<b>96.560</b>
Verkaufserlöse	14.895	42.103	2.610	5.814
Buchwertabgang	-14.644	-21.483	-2.533	-4.581
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>251</b>	<b>20.620</b>	<b>77</b>	<b>1.233</b>
Materialaufwand	-96.097	-89.144	-45.799	-41.257
Personalaufwand	-6.614	-6.096	-3.228	-3.234
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.958	-11.929	-6.471	-5.997
Sonstige betriebliche Erträge	4.876	4.558	2.061	2.320
Abschreibungen und Wertminderungen	-2.140	-1.976	-1.125	-986
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9.728	129.522	-10.126	129.522
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-1.075	-504	-630	-47
Finanzerträge	2.586	479	1.286	235
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-625	-2.591	-403	-1.077
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	194	0	0	0
Finanzaufwendungen	-19.400	-18.445	-10.153	-9.195
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>69.717</b>	<b>223.422</b>	<b>28.601</b>	<b>168.077</b>
Ertragsteuern	-14.997	-53.027	-6.519	-48.710
<b>Periodenergebnis</b>	<b>54.720</b>	<b>170.395</b>	<b>22.082</b>	<b>119.366</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>				
Aktionäre der GSW Immobilien AG	54.720	170.395	22.082	119.366
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0
Ergebnis je Aktie (unverwässert) EUR	0,97	3,01	0,39	2,11
Ergebnis je Aktie (verwässert) EUR	0,97	3,01	0,39	2,11

TEUR	H1 / 2020	H1 / 2019	Q2 / 2020	Q2 / 2019
<b>Periodenergebnis</b>	54.720	170.395	22.082	119.366
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	50	344	29	169
Posten, die später nicht aufwands- oder ertragswirksam werden	50	-112	29	-56
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	72	-160	41	-80
Steuerlatenzen	-22	48	-12	24
Posten, die später aufwands- oder ertragswirksam werden	0	456	0	225
Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	0	850	0	419
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cash flow hedges	0	0	0	0
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	0	653	0	322
Steuerlatenzen	0	-197	0	-97
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>54.770</b>	<b>170.739</b>	<b>22.111</b>	<b>119.536</b>
davon entfallen auf:				
Aktionäre der GSW Immobilien AG	54.770	170.739	22.111	119.536
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Kumuliertes übriges Eigenkapital			Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Konzern-eigenkapital	
				Neubewertungsrücklage für versicherungsmathematische Gewinn/Verluste aus Pensionszusagen	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital			
<b>Stand zum 01. Januar 2019</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>4.069.103</b>	<b>- 573</b>	<b>- 740</b>	<b>- 1.313</b>	<b>4.613.673</b>	<b>4.613.674</b>	
Konzerngesamtergebnis			170.395	-	111,72	456	344	170.739	<b>170.739</b>
Dividendenausschüttung			- 79.348					- 79.348	<b>- 79.348</b>
<b>Stand zum 30. Juni 2019</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>4.160.150</b>	<b>- 685</b>	<b>- 284</b>	<b>- 969</b>	<b>4.705.066</b>	<b>4.705.066</b>	
<b>Stand zum 01. Januar 2020</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>4.507.410</b>	<b>- 726</b>	<b>0</b>	<b>- 726</b>	<b>5.052.569</b>	<b>5.052.569</b>	
Konzerngesamtergebnis			54.720		50		50	54.770	<b>54.770</b>
Dividendenausschüttung			- 79.348					- 79.348	<b>- 79.348</b>
<b>Stand zum 30. Juni 2020</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>4.482.782</b>	<b>- 676</b>	<b>0</b>	<b>- 676</b>	<b>5.027.991</b>	<b>5.027.991</b>	

TEUR	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Konzernjahresüberschuss	54.720	170.395
Eliminierung Steuern vom Einkommen und Ertrag	14.997	53.027
Eliminierung des Finanzergebnisses	17.244	20.590
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	2.140	1.976
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.728	-129.522
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (ohne Verkaufskosten)	-251	-20.620
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrige Aktiva	-8.020	-4.661
Veränderung der Rückstellungen	-10.087	232
Veränderung der Verbindlichkeiten	-10.129	-6.598
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	1.696	338
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>72.038</b>	<b>85.158</b>
Gezahlte Steuern	-7.968	-8.809
Erhaltene Steuern	11.541	0
Gezahlte Zinsen	-16.956	-17.124
Erhaltene Zinsen	2.586	469
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>61.241</b>	<b>59.694</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.185	42.409
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-99.939	-70.116
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und sonstige Finanzanlagen	-137	0
Veränderung der Forderung aus Cash-Pooling	59.541	-47.361
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-27.351</b>	<b>-75.069</b>
Gezahlte Dividenden	-79.348	-79.348
Veränderung der Verbindlichkeit aus Cash-Pooling	28.215	1.707
Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehen an verbundene Unternehmen	1.751	76
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-28.618	-6.785
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	45.000	100.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-1.938	-2.006
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen	-904	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-35.842</b>	<b>13.643</b>
<b>Flüssige Mittel am Anfang der Periode</b>	<b>5.968</b>	<b>6.562</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel</b>	<b>-1.951</b>	<b>-1.731</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>4.016</b>	<b>4.831</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. 52.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin. 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 (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 Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020 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 2019 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 in Berlin 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 2020. 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 2019 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 2019 zugrunde lagen.

### 4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen der GSW Gruppe besteht zu annähernd 90 % der Bilanzsumme aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2020 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 2019 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 2020 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 (€/m<sup>2</sup>), Vervielfältiger „Ist“ und Vervielfältiger „Markt“ gegenüber der durchgeführten Bewertung zum 31. Dezember 2019.

Insgesamt sieht JLL den Portfoliowert zum 30. Juni 2020 als plausibel und marktkonform an.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2020 wurden die gleichen Grundsätze wie zum 31. Dezember 2019 angewandt.

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

Bewertungsstichtag	Istmiete pro m <sup>2</sup> /mtl. (EUR)	Diskontierungszins	Kapitalisierungszins	Marktmietwachstum	Leerstandsrate
30.06.2020	6,88	4,3%	3,2%	1,2%	2,3%
31.12.2019	6,91	4,8%	3,5%	2,4%	3,0%

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 %	<b>30.06.2020</b>	31.12.2019
Marktmietwachstum	-6,02	-7,99
Diskontierungszins	-0,88	-1,92
Kapitalisierungszins	-2,38	-3,17

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

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.

Im Berichtszeitraum wurden für das Geschäftsjahr 2019 Dividenden in Höhe von EUR 79,3 Mio. ausgeschüttet. Die weitere Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2019 insbesondere durch Aufnahme von Darlehen im Rahmen von Immobilienfinanzierungen erhöht.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem gewichteten Abzinsungsfaktor von 1,0 % p.a. (Stichtag 31. Dezember 2019: 0,65 % p.a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industriefinanzierungen zum Bilanzstichtag ab. Die Datenbasis dieser zugrundeliegenden festverzinslichen Industriefinanzierungen wurde verbessert, was zu einer Schätzänderung des Abzinsungsfaktors geführt hat. Wäre die Schätzänderung nicht vollzogen worden, wären die Pensionsverpflichtungen um ca. EUR 0,1 Mio. höher ausgefallen.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte betreffen mit EUR 361,6 Mio. (zum 31.12.2019: EUR 371,3 Mio.) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, für die zum Bilanzstichtag Kaufverträge vorliegen, jedoch ein Eigentumsübergang noch nicht stattfand.

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

Die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	<b>H1/2020</b>	H1/2019
Sollmieten	133,2	129,9
Zuschüsse	0,3	0,3
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-2,9	-3,8
Mietminderungen	-1,8	-1,5
Betriebskosten	81,2	73,8
Sonstiges	0,4	0,2
<b>Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>210,4</b>	<b>198,9</b>

Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15 und IFRS 16

Erlöse gemäß IFRS 16

EUR Mio.	H1/2020	H1/2019
Mieten	128,8	124,9
Betriebskosten	11,4	11,2
	<b>140,20</b>	<b>136,1</b>

Erlöse gemäß IFRS 15

EUR Mio.	H1/2020	H1/2019
Betriebskosten	69,8	62,6
Erlöse aus Immobilienverkäufen	14,9	42,1
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	0,4	0,2
	<b>85,1</b>	<b>104,9</b>

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung gemäß IFRS 15

EUR Mio.	H1/2020	H1/2019
Zeitraumbezogen übertragende Güter und Dienstleistungen	70,2	62,8
Zeitpunktbezogen übertragende Güter und Dienstleistungen	14,9	42,1
	<b>85,1</b>	<b>104,9</b>

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

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2020	H1/2019
Betriebskosten	-74,4	-68,0
Instandhaltungskosten	-21,0	-18,8
Sonstige Aufwendungen	-0,7	-2,3
<b>Materialaufwand</b>	<b>-96,1</b>	<b>-89,1</b>

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2020	H1/2019
Laufende Zinsaufwendungen	-16,3	-16,2
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-2,0	-2,1
Vorfälligkeitsentschädigungen und sonstige Zinsaufwendungen	-1,1	-0,2
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-19,4</b>	<b>-18,5</b>

## 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 geändert. Das Mandat von Daniela Heyer endete mit Ablauf der Hauptversammlung 2020. Des Weiteren wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung Stefanie Koch als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt.

Im ersten Halbjahr 2020 erfolgten zwischen der GSW Immobilien AG einschließlich ihrer Tochterunternehmen und den Konzernunternehmen der Deutsche Wohnen SE mit 2019 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 2020.

## 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:

30.06.2020	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	
<b>EUR Mio.</b>							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	10,1	10,1	0,0	0,0		10,1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	496,0	496,0	0,0	0,0		496,0
Sonstige Vermögenswerte							
Wertpapiere							0,0
Finanzanlagen	FVOCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	n/a	0,0	0,0	0,0	4,8		4,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	7,8	7,8	0,0	0,0		7,8
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	0,2	0,0		0,2
Zahlungsmittel	AC	4,0	4,0	0,0	0,0		4,0
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>517,9</b>	<b>517,9</b>	<b>0,2</b>	<b>4,8</b>		<b>523,0</b>
Finanzverbindlichkeiten	AC	2.244,6	2.361,2	0,0	0,0		2.244,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	50,1	50,1	0,0	0,0		50,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	107,5	107,5	0,0	0,0		107,5
Sonstige Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	34,6		34,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	2,3	2,3	0,0	0,0		2,3
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	3,8	0,0		3,8
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>2.404,4</b>	<b>2.521,1</b>	<b>3,8</b>	<b>34,6</b>		<b>2.442,9</b>

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)

31.12.2019	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	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	AC	3,5	3,5	0,0	0,0		3,5
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	557,7	557,7	0,0	0,0		557,7
Sonstige Vermögenswerte							
Wertpapiere							0,0
Finanzanlagen	FVOCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	n/a	0,0	0,0	0,0	4,6		4,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	5,7	5,7	0,0	0,0		5,7
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	0,1	0,0		0,1
Zahlungsmittel	AC	6,0	6,0	0,0	0,0		6,0
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>572,9</b>	<b>572,9</b>	<b>0,1</b>	<b>4,6</b>		<b>577,7</b>
Finanzverbindlichkeiten	AC	2.226,3	2.348,2	0,0	0,0		2.226,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	69,4	69,4	0,0	0,0		69,4
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	81,2	81,2	0,0	0,0		81,2
Sonstige Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	33,3		33,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	1,7	1,7	0,0	0,0		1,7
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	3,0	0,0		3,0
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>2.378,6</b>	<b>2.500,5</b>	<b>3,0</b>	<b>33,3</b>		<b>2.415,0</b>

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 2019 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IFRS 9.

## 9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht bekannt.

Berlin, 7. August 2020

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 2020 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, 7. August 2020

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.