

**GSW Immobilien AG, Berlin**

**Zwischenbericht zum 30. Juni 2019**



## LAGEBERICHT

### Die GSW

Die GSW Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „GSW“ oder „GSW Gruppe“ bezeichnet) ist eine börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin. Ende 2013 wurde die GSW im Wege eines Aktientausches durch die Deutsche Wohnen SE, Berlin, mehrheitlich übernommen. Die Deutsche Wohnen SE hält derzeit rund 93,9% der GSW-Aktien.

Der Immobilienbestand der GSW umfasst rund 52.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt rund EUR 7,9 Mrd.

### Portfolio

Das Immobilienportfolio der GSW befindet sich ausschließlich in der Wachstumsregion Berlin. Der Immobilienbestand der GSW stellt sich zum 30. Juni 2019 wie folgt dar:

	<b>30.06.2019</b>		31.12.2018	
	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>	Einheiten Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>
Wohnen	51.193	3.028	50.857	3.008
Gewerbe	827	103	822	94
Summe	52.020	3.131	51.679	3.102

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

Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete für Wohnraum am 30. Juni 2019 betrug im Gesamtbestand EUR 6,77 pro m<sup>2</sup> (30. Juni 2018: 6,53 pro m<sup>2</sup>). Der durchschnittliche Wohnungsleerstand betrug am 30. Juni 2019 rund 2,3 Prozent (30. Juni 2018: 2,4 Prozent).

## Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Nachfolgend wird die Ertragslage der GSW anhand der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2019 im Vergleich zur Vorjahresperiode dargestellt:

	H1 / 2019 EUR Mio.	H1 / 2018 EUR Mio.
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	110,1	101,7
Ergebnis aus Verkauf	17,4	0,8
Verwaltungskosten	-11,1	-11,1
Sonstige Aufwendungen/Erträge	0,1	2,5
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>116,5</b>	<b>93,9</b>
Abschreibungen	-2,0	-0,1
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	129,5	191,4
Finanzergebnis	-20,6	-17,6
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>223,4</b>	<b>267,6</b>
Laufende Steuern	-4,8	-8,5
Latente Steuern	-48,2	-70,4
<b>Periodenergebnis</b>	<b>170,4</b>	<b>188,7</b>

Insbesondere aufgrund der positiven Entwicklung des Ergebnisses aus der Wohnungsbewirtschaftung sowie des Verkaufsergebnisses konnte die GSW das Betriebsergebnis (EBITDA) gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum von EUR 93,9 Mio. auf EUR 116,5 Mio. steigern.

Die Abschreibungen beinhalten mit EUR 1,9 Mio. die planmäßigen Abschreibungen im Zusammenhang mit der geänderten Leasingbilanzierung. Der Rückgang des Finanzergebnisses betrifft im Wesentlichen die erfolgswirksame Bewertung der Derivate zum beizulegenden Zeitwert. Hieraus wurde im Berichtszeitraum ein Bewertungsverlust von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) erfasst.

Das Ergebnis vor Steuern fiel um EUR 44,2 Mio. auf EUR 223,4 Mio. Ursächlich für diese Ergebnisentwicklung ist im Wesentlichen der gesunkene Bewertungsgewinn im Rahmen der Immobilienbewertung, der mit EUR 129,5 Mio. um EUR 61,9 Mio. im Vergleich zur Vorjahresperiode niedriger ausgefallen ist. Gegenläufig war ein Rückgang der latenten Steuern zu verzeichnen, der im Wesentlichen aus dem niedrigeren Bewertungsgewinn im Rahmen der Immobilienbewertung resultiert. Entsprechend ging das Periodenergebnis um EUR 18,3 Mio. auf EUR 170,4 Mio. zurück.

## Vermögens- und Finanzlage

	30.06.2019		31.12.2018	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.892,9	92,1	7.707,5	92,6
Sonstige langfristige Vermögenswerte	129,5	1,5	118,6	1,4
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>8.022,4</b>	<b>93,6</b>	<b>7.826,1</b>	<b>94,0</b>
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>544,9</b>	<b>6,4</b>	<b>500,2</b>	<b>6,0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>8.567,3</b>	<b>100,0</b>	<b>8.326,3</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.705,1</b>	<b>54,9</b>	<b>4.613,7</b>	<b>55,4</b>
Finanzverbindlichkeiten	2.226,5	26,0	2.132,6	25,6
Sonstige Verbindlichkeiten	1.635,7	19,1	1.580,0	19,0
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>3.862,2</b>	<b>45,1</b>	<b>3.712,6</b>	<b>44,6</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>8.567,3</b>	<b>100,0</b>	<b>8.326,3</b>	<b>100,0</b>

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich maßgeblich durch die Zeitwertanpassung erhöht haben. Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens resultiert im Wesentlichen aus höheren Deutsche Wohnen Konzern Cash-Pooling Forderungen im Konzernverbund der Deutsche Wohnen im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018.

Die Eigenkapitalquote des GSW-Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2018 mit rund 55 % stabil geblieben.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2018 im Wesentlichen durch Neuaufnahme von Bankdarlehen im Rahmen der Immobilienfinanzierungen erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten, sind insbesondere aufgrund der Bildung von passiven latenten Steuern in Höhe von EUR 48,3 Mio. im Rahmen der Neubewertung des Immobilienportfolios, angestiegen.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	H1 / 2019 EUR Mio.	H1 / 2018 EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	59,7	67,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-75,0	-191,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13,6	124,2
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-1,7</b>	<b>0,2</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	6,5	5,7
Veränderung der flüssigen Mittel	-1,7	0,2
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>4,8</b>	<b>5,9</b>

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen die Nettoinvestitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Forderungen aus Cash-Pooling.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus den neu aufgenommenen Bankdarlehen in Höhe von EUR 100 Mio. Gegenläufig wirkten sich die gezahlten Dividenden von EUR 79,3 Mio. auf den Mittelzufluss 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 2018 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. Die Auswirkungen eines etwaigen Mietendeckels in Berlin werden auf Basis eines konkreten Gesetzes zu gegebener Zeit bewertet.

### **Nachtragsbericht**

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht bekannt.

Berlin, 9. August 2019

GSW Immobilien AG  
Der Vorstand



Lars Wittan  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff  
Vorstand

<b>TEUR</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	7.892.906	7.707.466
Sachanlagen	24.104	13.227
Immaterielle Vermögenswerte	0	4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	95.827	95.902
Derivative Finanzinstrumente	233	119
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	9.222	9.227
Aktive latente Steuern	137	132
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>8.022.429</b>	<b>7.826.078</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	3.658	4.515
Andere Vorräte	46	46
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.982	3.078
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	495.600	448.802
Forderungen aus Ertragsteuern	25.189	16.595
Derivative Finanzinstrumente	47	22
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	669	779
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	788	870
Zahlungsmittel	4.831	6.562
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	4.057	18.961
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>544.866</b>	<b>500.229</b>
<b>Aktiva</b>	<b>8.567.295</b>	<b>8.326.307</b>

<b>TEUR</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	56.677	56.677
Kapitalrücklage	489.208	489.208
Kumuliertes Sonstiges Konzernergebnis	-969	-1.313
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	4.160.150	4.069.103
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.705.066</b>	<b>4.613.674</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>		
Finanzverbindlichkeiten	2.209.031	2.116.855
Pensionsverpflichtungen	2.019	1.922
Sonstige Rückstellungen	6.454	6.455
Derivative Finanzinstrumente	2.849	218
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	32.461	23.313
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	1.632	1.660
Passive latente Steuern	1.426.076	1.377.734
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.680.521</b>	<b>3.528.158</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>		
Finanzverbindlichkeiten	17.486	15.782
Sonstige Rückstellungen	811	674
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.148	79.076
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	82.615	84.118
Steuerschulden	5.077	508
Derivative Finanzinstrumente	773	673
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.116	3.423
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	2.684	221
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>181.708</b>	<b>184.475</b>
<b>Passiva</b>	<b>8.567.295</b>	<b>8.326.307</b>



**GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN**

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2019**

<b>TEUR</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2018</b>	<b>Q2 / 2019</b>	<b>Q2 / 2018</b>
Erlöse aus Vertragsmieten	126.435	120.520	63.319	60.531
Erlöse aus Betriebskosten	69.562	57.997	31.824	19.384
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-85.867	-76.797	-40.336	-28.424
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>110.130</b>	<b>101.719</b>	<b>54.807</b>	<b>51.491</b>
Verkaufserlöse	42.103	11.585	5.814	7.354
Verkaufskosten	-3.200	-1.576	-882	-1.067
Buchwertabgang	-21.483	-9.231	-4.581	-5.804
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>17.420</b>	<b>777</b>	<b>351</b>	<b>484</b>
Verwaltungskosten	-11.075	-11.053	-5.551	-5.538
Sonstige Aufwendungen	-36	-239	-21	-195
Sonstige Erträge	27	2.655	12	33
<b>Zwischenergebnis (EBITDA vor Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>116.466</b>	<b>93.859</b>	<b>49.598</b>	<b>46.275</b>
Ergebnis aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	129.522	191.375	129.522	191.375
Abschreibungen	-1.976	-75	-986	-40
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>244.012</b>	<b>285.159</b>	<b>178.134</b>	<b>237.610</b>
Finanzerträge	479	373	235	148
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-2.591	-426	-1.077	-684
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	161	0	161
Finanzaufwendungen	-18.478	-17.670	-9.215	-8.633
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>223.422</b>	<b>267.596</b>	<b>168.077</b>	<b>228.601</b>
Ertragsteuern	-53.027	-78.911	-48.710	-67.520
<b>Periodenergebnis</b>	<b>170.395</b>	<b>188.685</b>	<b>119.366</b>	<b>161.082</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>				
Aktionäre der GSW Immobilien AG	170.395	188.685	119.366	161.082
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0
Ergebnis je Aktie (unverwässert) EUR	3,01	3,33	2,11	2,84
Ergebnis je Aktie (verwässert) EUR	3,01	3,33	2,11	2,84

TEUR	H1 / 2019	H1 / 2018	Q2 / 2019	Q2 / 2018
<b>Periodenergebnis</b>	170.395	188.685	119.366	161.082
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	344	593	169	304
Posten, die später nicht aufwands- oder ertragswirksam werden	-112	0	-56	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionszusagen	-160	0	-80	0
Steuerlatenzen	48	0	24	0
Posten, die später aufwands- oder ertragswirksam werden	456	593	225	304
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	653	850	322	419
Steuerlatenzen	-197	-256	-97	-115
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>170.739</b>	<b>189.278</b>	<b>119.536</b>	<b>161.386</b>
davon entfallen auf:				
Aktionäre der GSW Immobilien AG	170.739	189.278	119.536	161.386
Nicht beherrschende Anteile	-	0	-	0

<b>TEUR</b>	<b>H1 / 2019</b>	<b>H1 / 2018</b>
Periodenergebnis	170.395	188.685
Eliminierung der Ertragsteuern	53.027	78.911
Eliminierung des Finanzergebnisses	20.590	17.563
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	1.976	0
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-129.522	-191.375
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (ohne Verkaufskosten)	-20.620	-2.354
Veränderung der Vorräte, Forderungen und übrige Aktiva	-4.661	-4.794
Veränderung der Rückstellungen	232	194
Veränderung der Verbindlichkeiten	-6.598	142
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	338	1.247
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>85.158</b>	<b>88.220</b>
Gezahlte/erhaltene Steuern	-8.809	-7.447
Gezahlte Zinsen	-17.124	-13.821
Erhaltene Zinsen	469	373
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>59.694</b>	<b>67.325</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	42.409	11.597
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-70.116	-40.645
Veränderung der Forderung aus Cash-Pooling	-47.361	-162.216
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-75.069</b>	<b>-191.264</b>
Gezahlte Dividenden	-79.348	-79.348
Veränderung der Verbindlichkeit aus Cash-Pooling	1.707	1.350
Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehen an verbundene Unternehmen	76	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-6.785	-19.293
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	100.000	222.640
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-2.006	0
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen	0	-1.121
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.643</b>	<b>124.227</b>
<b>Flüssige Mittel am Anfang der Periode</b>	<b>6.562</b>	<b>5.558</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen der flüssigen Mittel</b>	<b>-1.731</b>	<b>288</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>4.831</b>	<b>5.846</b>

TEUR	Kumuliertes übriges Eigenkapital								
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Neubewertungsrücklage für versicherungs-mathematische Gewinn/Verluste aus Pensionszusagen	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cash flow hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
<b>Stand zum 01. Januar 2018</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>3.526.636</b>	<b>- 550</b>	<b>- 1.826</b>	<b>- 2.377</b>	<b>4.070.143</b>	<b>-</b>	<b>4.070.144</b>
Konzerngesamtergebnis			188.685	-	593	593	189.278	-	<b>189.278</b>
Dividendenausschüttung			- 79.348				- 79.348		<b>- 79.348</b>
<b>Stand zum 30. Juni 2018</b>	<b>56.677</b>	<b>489.208</b>	<b>3.635.973</b>	<b>- 550</b>	<b>- 1.233</b>	<b>- 1.784</b>	<b>4.180.075</b>	<b>-</b>	<b>4.180.075</b>
<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>4.613.674</b>	<b>-</b>	<b>4.613.674</b>
Konzerngesamtergebnis			170.395	- 112	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>-</b>	<b>4.705.066</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. 52.000 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 Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2019 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 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. Demnach erfolgt keine Segmentberichterstattung.

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

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der GSW Immobilien AG und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2019. 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 2018 nicht verändert.

### 3. Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im verkürzten Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden basieren grundsätzlich auf denselben, die dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 zugrunde lagen. Ausnahme hiervon bildet insbesondere die erstmalige Anwendung des IFRS 16 Leasingverhältnisse.

#### **Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 Leasingverhältnisse**

Im Rahmen der Umstellung auf IFRS 16 zum 01. Januar 2019 wurden erstmalig die operativen Leasingverhältnisse bilanziert, in denen der Konzern Leasingnehmer ist. Infolge der Erstanwendung wurden Vermögenswerte für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen in Höhe von EUR 12,6 Mio. und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 12,6 Mio. erfasst. Die Umstellung auf IFRS 16 erfolgte nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz. Die Vergleichszahlen der Vorjahresperioden wurden nicht angepasst. Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 ergab sich folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 01. Januar 2019:

Mio. EUR	<b>1. Jan. 2019</b>
Operative Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018	9,0
Abzinsung	-0,4
<b>Leasingverbindlichkeiten zum 01. Januar 2019</b>	<b>8,6</b>
Neubewertung der bestehenden Leasingverhältnisse zum 01.01.2019	4,0
<b>Zusätzliche Leasingverbindlichkeiten durch Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019</b>	<b>12,6</b>

Die Leasingverbindlichkeiten wurden unter Verwendung des Grenzfremdkapitalzinssatzes zum 1. Januar 2019 abgezinst. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz betrug 1,1 %.

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Eröffnungsbilanzwerte zum Umstellungszeitpunkt dargestellt:

#### **Leasing in der Bilanz**

EUR Mio.

<b>AKTIVA</b>	<b>01. Jan 19</b>
Langfristige Vermögenswerte	
Nutzungsrechte - Grundstücke und Bauten	1,5
Nutzungsrechte - Messtechnik	6,8
Nutzungsrechte - Wärmecontracting	4,0
Nutzungsrechte - Fuhrpark	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>12,6</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>01. Jan 19</b>
Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
Leasingverbindlichkeiten	10,9
Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
Leasingverbindlichkeiten	1,7
<b>Gesamt</b>	<b>12,6</b>

Die Nutzungsrechte wurden in den Sachanlagen ausgewiesen. Aufgrund der Erstanwendung des IFRS 16 wurden im Berichtszeitraum im Zusammenhang mit erstmalig bilanzierten Leasingverhältnissen Zinsaufwendungen in Höhe von rund EUR 0,1 Mio. sowie Abschreibungen in Höhe von EUR 0,9 Mio. erfasst.

Hinsichtlich der Leasinggeberbilanzierung bleibt weiterhin die Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und operativen Leasingverhältnissen. Erlöse aus den Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen mangels Übertragung von Leistungen auf den Leasingnehmer unter die sonstigen Komponenten des Dauerschuldverhältnisses (weder Lease- noch Servicekomponente) und werden daher gesondert nach den einschlägigen Vorschriften des IFRS 15 erfasst. Die geänderte Klassifikation dieser Komponenten aufgrund des IFRS 16 hatte keine Auswirkungen.

#### 4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen der GSW Gruppe besteht zu mehr als 90 % der Bilanzsumme aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2019 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 2018 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 2019 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 Wert, Ist-Miete, Wert (€/m<sup>2</sup>), Vervielfältiger „Ist“ und Vervielfältiger „Markt“ gegenüber der durchgeführten Bewertung zum 31.12.2018.

Insgesamt sieht Jones Lang LaSalle den Portfoliowert zum 30. Juni 2019 als plausibel und marktkonform an.

Der Berliner Senat hat am 17. Juni 2019 beschlossen, einen Gesetzesentwurf für einen fünfjährigen Mieterhöhungsstopp in Berlin zu erarbeiten. Die Rechtskonformität dieses Vorhabens mit bestehendem Bundesrecht wird derzeit mit offenem Ausgang diskutiert. Dessen ungeachtet kann ein Einfluss aus den hiermit verbundenen Unsicherheiten und Risiken auf das Verhalten von Anlegern – sowohl im Bereich direkter als auch indirekter Investitionen in die gegebenenfalls betroffenen Assets – zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, auch wenn im ersten Halbjahr 2019 noch keine unmittelbaren Auswirkungen der laufenden Debatte auf die Preisbildung am Berliner Wohnimmobilien-Investmentmarkt zu beobachten waren.



Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2019 wurden die gleichen Grundsätze wie zum 31. Dezember 2018 angewandt.

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

Bewertungsstichtag	Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> /mtl. (EUR)	Diskontierungszinssatz	Kapitalisierungszinssatz	Marktmietsteigerung	Leerstandsentwicklung
30.06.2019	6,77	4,7%	3,5%	1,9%	3,8%
31.12.2018	6,65	4,5%	4,1%	3,4%	2,6%

Aus der Neubewertung ergab sich ein Gewinn von EUR 129,5 Mio.

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>30.06.2019</b>	31.12.2018
Marktmietwachstum	-6,88	-6,01
Diskontierungszins	-0,83	-0,83
Kapitalisierungszins	-2,08	-1,74

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

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinssicherungsgeschäfte, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflowrisiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren.

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 2018 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 2018 insbesondere durch Aufnahme von Darlehen im Rahmen von Immobilienfinanzierungen erhöht.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 0,8% p.a. (Stichtag 31. Dezember 2018: 1,6% p.a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industriefinanzierungen ab.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte betreffen mit EUR 4,1 Mio. (zum 31.12.2018: EUR 19,0 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 Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	<b>H1/2019</b>	H1/2018
Sollmieten	129,9	124,1
Zuschüsse	0,3	0,3
	<b>130,2</b>	<b>124,4</b>
Erlösschmälerungen	-3,8	-3,9
	<b>126,4</b>	<b>120,5</b>
Erlöse aus Betriebskosten	69,6	58,0
<b>Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>196,0</b>	<b>178,5</b>

### Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15

Nachfolgend werden die wesentlichen Erlösströme nach Art und Zeitpunkt der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 dargestellt:

EUR Mio.	H1/2019	H1/2018
Betriebskosten	69,6	58,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen	42,1	11,6
	<b>111,7</b>	<b>69,6</b>
zeitpunktbezogen übertragene Güter und Dienstleistungen	42,1	11,6
zeitraumbezogen übertragene Güter und Dienstleistungen	69,6	58,0
	<b>111,7</b>	<b>69,6</b>

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2019	H1/2018
Instandhaltungskosten	-14,1	-15,5
Betriebskosten	-69,4	-59,3
Inkasso	-1,6	-1,1
Sonstige Aufwendungen	-0,8	-0,9
<b>Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>-85,9</b>	<b>-76,8</b>

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

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2019	H1/2018
Laufende Zinsaufwendungen	-16,2	-13,7
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-2,1	-2,7
Vorfälligkeitsentschädigungen und sonstige Zinsaufwendungen	-0,2	-1,2
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-18,5</b>	<b>-17,6</b>

## 6. Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

Alle Kreditvereinbarungen wurden eingehalten.

## 7. Sonstige Angaben

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

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2018 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## 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:

30.06.2019	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	10,0	10,0	-	-	10,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	591,4	591,4	-	-	591,4
Sonstige Vermögenswerte						
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	n/a	-	n/a	-	4,6	4,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	5,3	5,3	-	-	5,3
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	-	-	0,3	-	0,3
Zahlungsmittel	AC	4,8	4,8	-	-	4,8
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>611,5</b>	<b>611,5</b>	<b>0,3</b>	<b>4,6</b>	<b>616,4</b>
Finanzverbindlichkeiten	AC	2.226,5	2.374,9	-	-	2.226,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	67,1	67,1	-	-	67,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	82,6	82,6	-	-	82,6
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	n/a	-	-	-	35,5	35,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	2,1	2,1	-	-	2,1
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	-	-	3,6	-	3,6
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>2.378,4</b>	<b>2.526,7</b>	<b>3,6</b>	<b>35,5</b>	<b>2.417,5</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)

31.12.2018	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	3,1	3,1	0,0	0,0	3,1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	AC	544,7	544,7	0,0	0,0	544,7
Sonstige Vermögenswerte						
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	n/a	0,0	n/a	0,0	4,6	4,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	5,4	5,4	0,0	0,0	5,4
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Zahlungsmittel	AC	6,6	6,6	0,0	0,0	6,6
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>559,7</b>	<b>559,7</b>	<b>0,1</b>	<b>4,6</b>	<b>564,5</b>
Finanzverbindlichkeiten	AC	2.132,6	2.216,5	0,0	0,0	2.132,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	79,1	79,1	0,0	0,0	79,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	AC	84,1	84,1	0,0	0,0	84,1
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	25,0	25,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	1,7	1,7	0,0	0,0	1,7
Derivative Finanzinstrumente	FVTPL	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>2.297,5</b>	<b>2.381,4</b>	<b>0,7</b>	<b>25,0</b>	<b>2.323,2</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 2018 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IFRS 9.

## 9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht bekannt.

Berlin, 9. August 2019

GSW Immobilien AG  
Der Vorstand



Lars Wittan  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff  
Vorstand

### **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der GSW Immobilien AG für das erste Halbjahr 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Berlin, 9. August 2019

GSW Immobilien AG  
Der Vorstand



Lars Wittan  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Kathrin Wolff  
Vorstand

## **Disclaimer**

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