



GSW IMMOBILIEN AG ZWISCHENBERICHT H1-2012



MEIN BERLIN. MEIN ZUHAUSE.

HIGHLIGHTS

OPERATIVE HIGHLIGHTS

	30.06.2012	30.06.2011
Leerstandsquote (Wohnen)	3,2 %	3,8 %
Ist-Nettokaltemiete (Wohnen)	5,14 EUR/m ²	4,94 EUR/m ²

GUV HIGHLIGHTS

Mio. EUR	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	78,9	69,6
Vertriebsergebnis	4,8	2,6
EBITDA	66,7	69,1
Bereinigtes EBITDA	66,0	59,1
Operatives Ergebnis (EBIT)	66,3	68,6
Konzernergebnis	25,0	28,8
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	32,6	29,0
AFFO ¹	24,6	25,4
FFO II (inkl. Vertriebsergebnis)	37,4	31,6

¹ FFO I abzgl. kapitalisierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen

BILANZ HIGHLIGHTS

Mio. EUR	30.06.2012	31.12.2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.915,1	2.930,2
Flüssige Mittel	234,1	62,6
Eigenkapital	1.322,4	1.166,4
Finanzverbindlichkeiten	1.743,3	1.770,9
Bilanzsumme	3.196,0	3.039,7
EPRA NAV	1.394,3	1.219,9
Loan-to-Value	51,5 %	58,0 %
Eigenkapitalquote	41,4 %	38,4 %

WICHTIGE FINANZKENNZAHLEN PRO AKTIE

EUR	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011
FFO I pro Aktie ²	0,73	0,77
AFFO pro Aktie ²	0,55	0,67

EUR	30.06.2012	31.12.2011
Anzahl Aktien am Stichtag	50.526.314	41.052.630
EPRA NAV pro Aktie	27,59	29,72

² Auf Basis von 44.436.089 durchschnittlich ausgegebenen Aktien im H1 2012 (H1 2011: 37.574.876) in Anlehnung an IAS 33.19; im Vorjahr wurde der FFO I je Aktie auf Basis der zum Stichtag in Umlauf befindlichen Aktien berichtet – dieser betrug 0,71 EUR je Aktie.

MEIN BERLIN. MEIN ZUHAUSE.

Seit mehr als 85 Jahren vermietet, verwaltet und bewirtschaftet die börsennotierte GSW einen der größten Wohnungsbestände Berlins. Sie steht für Erfahrung, Beständigkeit und wirtschaftliche Solidität.

Um unsere Marktposition zu erhalten und auszubauen, sind wir stets bemüht, neue Wege zu gehen und dabei eine Brücke zwischen Innovation und Tradition zu schlagen.

Wir entwickeln uns weiter, ohne auf Altbewährtes zu verzichten. Unsere Unternehmensstrategie ist auf die langfristige Verwaltung von Mietwohnungen ausgerichtet. Dabei verfolgen wir einen systematischen Ansatz, der darauf abzielt, sowohl die Zufriedenheit unserer Kunden als auch die Betriebseffizienz zu steigern.

Wir betreuen ein eigenes Immobilienportfolio von rund 52.300 Wohneinheiten, das zum 31. Dezember 2011 mit 2,9 Mrd. EUR bewertet wurde. Zusätzlich verwaltet eine Tochtergesellschaft der GSW rund 17.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte.

Kundennah setzen wir unsere ganze Erfahrung und unser Branchen-Know-how zur Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien ein.

Bei all dem sind wir uns der sozialen Verantwortung für Berlin bewusst und engagieren uns für soziale, kulturelle und sportliche Projekte sowie für die Menschen, die hier leben, unsere Mieter und Mitarbeiter.

Als kapitalmarktorientiertes Wohnungsunternehmen sind wir den Interessen und Bedürfnissen aller Stakeholder verpflichtet. Unsere Aufgabe ist es, gemeinsame Ziele zu identifizieren bzw. anzusteuern und bei widersprüchlichen Interessen einen angemessenen und gerechten Ausgleich herbeizuführen.

INHALT

An die Aktionäre	3	Konzernzwischenabschluss	18
Brief des Vorstands	3	Konzernbilanz	19
Aktie	5	Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Überblick	5	Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Kursverlauf	5	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	23
Aktionärsstruktur	6	Konzernkapitalflussrechnung	24
Kapitalerhöhung	6		
Hauptversammlung und Dividende	6		
Finanzkalender	7		
		Verkürzter Konzernanhang	26
Konzernzwischenlagebericht	8	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	37
Wirtschaftsbericht	9	Disclaimer	38
Marktumfeld und gesamtwirtschaftliche		Impressum	
Rahmenbedingungen	9		
Entwicklung des Immobilienportfolios	10		
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	13		
Nachtragsbericht	17		
Risiko- und Chancenbericht	17		
Prognosebericht	17		

BRIEF DES VORSTANDS



Andreas Segal
Finanzvorstand

Thomas Zinnöcker
Vorstandsvorsitzender

Jörg Schwagenscheidt
Vorstand

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

die ersten sechs Monate dieses Jahres waren für uns erneut ereignisreich:

Zunächst konnten wir im Mai 2012 unsere Kapitalerhöhung erfolgreich abschließen. Es wurden mehr als 90% der angebotenen neuen Aktien zu einem Bezugspreis von jeweils 21,30 EUR von den Altaktionären bezogen. So konnten wir insgesamt einen Nettoemissionserlös von 191,2 Mio. EUR erzielen. Wir werten dies als Zeichen dafür, dass der Kapitalmarkt die Stabilität und Kontinuität des Geschäftsmodells der GSW honoriert. Unser Geschäftsmodell kombiniert nachhaltiges Wachstum mit einer attraktiven Dividendenpolitik. Das zusätzliche Eigenkapital ermöglicht es uns, diese Strategie auch zukünftig weiter voranzutreiben.

Auf unserer ersten Hauptversammlung als börsennotiertes Unternehmen am 28. Juni 2012 wurde allen Tagesordnungspunkten mehrheitlich zugestimmt. Unter anderem votierten 99,99% der Aktionäre auf der Hauptversammlung für die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 0,90 EUR auf jede

dividendenberechtigte Stückaktie. Dies entspricht einem Gesamtbetrag von rund 45,5 Mio. EUR. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs 2011 von 21,80 EUR ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 4,1%. Ferner beschloss die Hauptversammlung eine Verringerung der Zahl der Aufsichtsratsmitglieder von neun auf sechs Mitglieder. Frau Gisela von der Aue, Justizsenatorin des Landes Berlin a. D., wurde als sechstes Mitglied in den Aufsichtsrat der GSW gewählt, nachdem die vier Aufsichtsratsmitglieder, die von den Altgesellschaftern Cerberus und Whitehall bestellt waren, ihre Ämter niedergelegt hatten. Ebenfalls mit großer Mehrheit hat die Hauptversammlung der GSW neues genehmigtes und bedingtes Kapital beschlossen und sichert damit den künftigen Wachstumskurs und die finanzielle Flexibilität der Gesellschaft.

Auch operativ blicken wir auf ein gutes erstes Halbjahr für die GSW zurück. Im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr erhöhte sich das bereinigte EBITDA um 11,6% auf 66,0 Mio. EUR und lag damit innerhalb unserer Erwartungen. Der Anstieg resultiert vor allem aus einem verbesserten Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung infolge höherer Mieteinnahmen und einem geringeren Leerstand. Insgesamt stieg das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung im Vergleich zum ersten Halbjahr 2011 um rund 13,3% auf 78,9 Mio. EUR. Wir konnten den Leerstand von 3,8% auf 3,2% reduzieren, die monatliche Ist-Nettokaltmiete stieg im selben Zeitraum um 4,0% auf 5,14 EUR/m². Der FFO I konnte infolge der operativen Performance und des höheren Bestands im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr um 12,4% auf 32,6 Mio. EUR gesteigert werden.

Der Net Asset Value (EPRA NAV), das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns, erhöhte sich zum Ende des ersten Halbjahres auf 1.394,3 Mio. EUR. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) reduzierte sich auf nunmehr 51,5%. Ursache hierfür ist insbesondere der Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung. Der Net Asset Value (EPRA NAV) je Aktie verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2011 von 29,72 EUR auf 27,59 EUR, was auf die höhere Anzahl von Aktien nach der Kapitalerhöhung sowie die Dividendenauszahlung von 0,90 EUR je Aktie zurückzuführen ist.

Die erfolgreiche Kapitalerhöhung, die günstigen Rahmenbedingungen am Berliner Wohnungsmarkt sowie ein sich positiv entwickelndes operatives Geschäft haben uns bewogen, die Prognose für den FFO I auf 61 bis 64 Mio. EUR anzuheben.

Berlin, im August 2012



THOMAS ZINNÖCKER
(CEO)
GSW Immobilien AG



JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
(COO)
GSW Immobilien AG

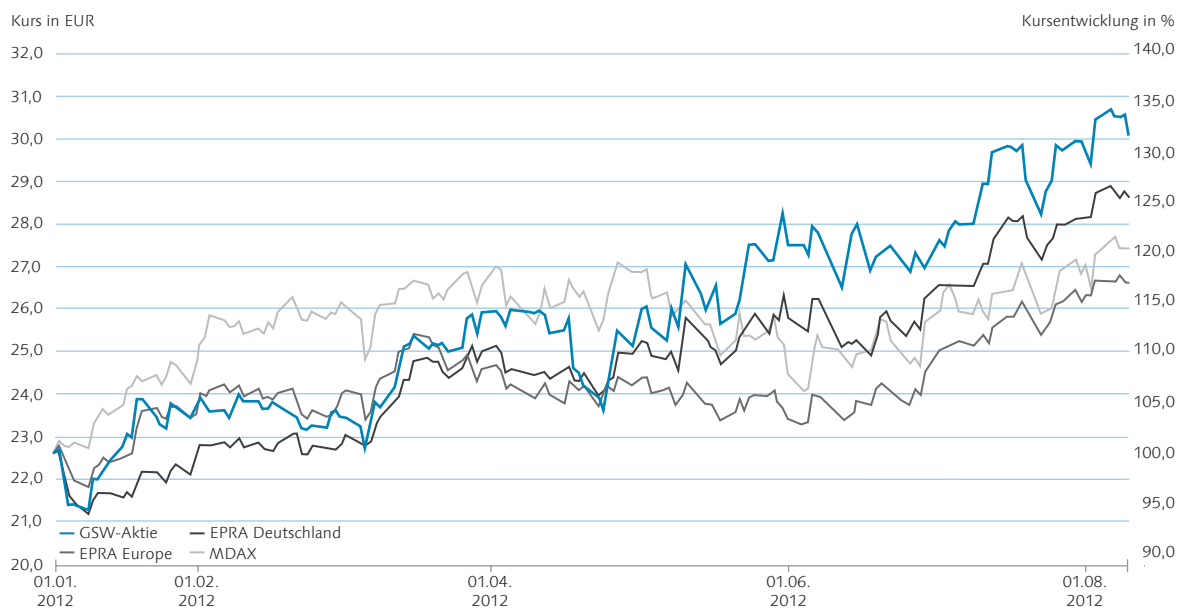


ANDREAS SEGAL
(CFO)
GSW Immobilien AG

AKTIE

ÜBERBLICK

KURSENTWICKLUNG DER AKTIE



STAMMDATEN DER AKTIE

Branche	Immobilien
WKN / ISIN	GSW111 / DE000GSW1111
Börsenkürzel	GIB
Bloomberg	GIB:GR
Reuters	GIBG.DE
Grundkapital	50.526.314 EUR
Anzahl der Aktien	50.526.314 nennwertlose Stückaktien
Erstnotierung	15. April 2011
Marktkapitalisierung (Stand: 10.08.2012)	1.518,3 Mio. EUR
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Frankfurter Wertpapierbörse XETRA Regulierter Markt der Berliner Börse
Designated Sponsors	Deutsche Bank, Goldman Sachs International und DZ Bank
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Serie, GPR 250, STOXX Europe 600

KURSVERLAUF

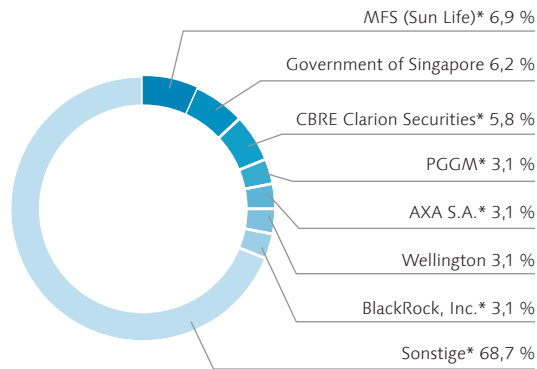
Im ersten Halbjahr 2012 entwickelte sich die GSW-Aktie deutlich besser als der Gesamtmarkt und konnte am 10. August mit einem Schlusskurs von 30,05 EUR um ca. 32,9% gegenüber dem Eröffnungskurs zu Jahresbeginn (22,14 EUR) zulegen. MDAX bzw. DAX schlossen dagegen um nur 21,3% bzw. 14,3% über dem entsprechenden Eröffnungsstand.

Im Januar 2012 haben die ehemals größten Anteilseigner Cerberus und Whitehall jeweils ca. 4 Mio. Aktien der GSW erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Der Streubesitz erhöhte sich dadurch von 74% auf 94%, entsprechend vergrößerte sich das Gewicht der Aktie in den relevanten Indizes. Das Gewicht der Aktie betrug im MDAX per 31. Juli 1,77% und im EPRA Germany Index per 31. Juli ca. 18%.

Mit Wirkung zum 18. Juni 2012 wurde die GSW Aktie in den GPR 250 und in den STOXX Europe 600 aufgenommen.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

WESENTLICHE EINZELAKTIONÄRE



Stand: 31.07.2012
(auf Basis uns bekannter Stimmrechtsmitteilungen nach WpHG)
* Free Float gemäß Deutsche Börse ca. 94 %

KAPITALERHÖHUNG

Zum 27. April 2012 führte die GSW eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten für die Aktionäre durch. Dabei wurde das Grundkapital der Gesellschaft unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals um 9.473.684 EUR durch die Ausgabe neuer Aktien auf 50.526.314 EUR erhöht.

Die neuen Aktien wurden den bestehenden Aktionären mit einem Bezugsverhältnis von 13:3 zu einem Bezugspreis von 21,30 EUR je neuer Aktie angeboten. Insgesamt wurden 99,72 % der neuen Aktien durch Ausübung des Bezugsrechts bezogen, wobei nur etwa 9 % der Bezugsrechte gehandelt wurden. Alle neuen Aktien, für die keine Ausübung der Bezugsrechte erfolgte, wurden über die Börse veräußert. Am 3. Mai 2012, dem Tag der Notierung der neuen Aktien, lag die Aktie mit 26,05 EUR wieder bereits deutlich über dem Emissionspreis der Kapitalerhöhung. Dies zeigt das große Interesse am Geschäftsmodell der GSW und das Vertrauen, das viele Investoren dem Unternehmen bereits nach gut einem Jahr am Kapitalmarkt entgegenbringen.

Die GSW erzielte bei der Kapitalerhöhung einen Nettoemissionserlös von 191,2 Mio. EUR. Die Mittel sollen vor allem für künftige Zukäufe und zur Optimierung der strategischen und finanziellen Flexibilität verwendet werden.

HAUPTVERSAMMLUNG UND DIVIDENDE

Die erste ordentliche Hauptversammlung nach dem Börsengang im April 2011 fand am 28. Juni 2012 in Berlin statt. Dabei wurde allen Tagesordnungspunkten mehrheitlich zugestimmt. Mit 99,99% Zustimmung beschloss die Hauptversammlung eine Dividende von 0,90 EUR pro dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2011. Das entspricht einem Gesamtbetrag von rund 45,5 Mio. EUR und einem Anteil von 65% des im Jahr 2011 erzielten FFO I. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2011 von 21,80 EUR ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 4,1%.

Mit einer Mehrheit von 92,38% beschloss die Hauptversammlung zudem neues Genehmigtes Kapital 2012 in Höhe von 17 Mio. EUR (Laufzeit bis zum 27. Juni 2017). Daneben stimmte die Hauptversammlung mit einer Mehrheit von 89,78% der Schaffung eines Bedingten Kapitals 2012 von bis zu 7,5 Mio. EUR durch die Ausgabe von bis zu 7,5 Mio. Stückaktien zu (Laufzeit bis zum 27. Juni 2017). Aus Sicht der GSW wird der Vorstand so in die Lage versetzt, die strategische Weiterentwicklung der GSW flexibel und schnell voranzutreiben.

Darüber hinaus wurde beschlossen, den Aufsichtsrat von neun auf sechs Mitglieder zu verkleinern. Als sechstes Mitglied wurde Frau Gisela von der Aue, Justizsenatorin des Landes Berlin a. D., in den Aufsichtsrat gewählt, nachdem die vier Aufsichtsratsmitglieder, die von den Altgesellschaftern bestellt waren, ihre Ämter niedergelegt hatten.

FINANZKALENDER

22./23. August 2012	Roadshow (London)
24. August 2012	Roadshow (Paris)
5. September 2012	Initiative Immobilienaktie (IIA) (Berlin)
12./13. September 2012	Bank of America Global Real Estate Conference (New York)
25. September 2012	German Corporate Conference (München)
26./27. September 2012	German Investment Conference (München)
15. November 2012	Zwischenbericht 9M-2012

KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht	9
Marktumfeld und gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
Entwicklung des Immobilienportfolios.....	10
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	13
Nachtragsbericht	17
Risiko- und Chancenbericht	17
Prognosebericht	17

WIRTSCHAFTSBERICHT

MARKTUMFELD UND GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Situation in Europa und Deutschland

Auch im Jahr 2012 steht die europäische Wirtschaft unter dem Einfluss der Schuldenkrise. Störfaktoren für das Wachstum sind dabei vor allem die Unsicherheit über die Zukunft der Währungsunion und die Sparanstrengungen der öffentlichen Haushalte. Während das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) für 2012 eine Wachstumsrate des weltweiten BIP von aktuell 3,4% vorhersagt, soll die Wirtschaft in der Europäischen Union um 0,1% schrumpfen.¹ Laut IfW wird die Wirtschaftsleistung in Deutschland wie bereits 2011 leicht überdurchschnittlich wachsen. Das deutsche BIP legte im ersten Quartal 2012 wieder um 0,5% (preisbereinigt) zum Vorjahresquartal zu.² Allerdings war die deutsche Wirtschaftsleistung in den letzten drei Monaten des Jahres 2011 um 0,2% zurückgegangen;³ der ifo-Geschäftsklima-Index lag im Juni 2012 auf dem niedrigsten Stand seit Anfang 2010. Laut der ifo-Studie befürchtet die deutsche Wirtschaft für das laufende Jahr zunehmende Beeinträchtigungen durch die Eurokrise.⁴

Das Zinsniveau in der Eurozone liegt aufgrund der europäischen Schuldenkrise denkbar niedrig: Nachdem der Leitzins bereits im Dezember 2011 wieder auf das bisherige Rekordtief von 1,0% gefallen war,⁵ beschloss die EZB am 5. Juli 2012 eine weitere Senkung auf historisch niedrige 0,75%. Der Zinssatz für die Einlagenfazilität, in deren Rahmen die Banken bei der EZB kurzfristig überschüssige Liquidität anlegen können⁶, liegt seither erstmals bei 0,0%.

Gesamtwirtschaftliche Situation in Berlin

In Berlin hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld in den letzten Jahren insgesamt verbessert. Obwohl sich die Wachstumsdynamik im Jahr 2011 im Bundesvergleich etwas abgeschwächt hat, wuchs die Berliner Wirtschaft preisbereinigt noch um 2,1%. Im Gegensatz zu vielen anderen Bundesländern hatte Berlin aber bereits 2010 wieder das BIP des Vorkrisenjahres 2008 übertroffen.⁷ Die Arbeitslosenquote lag im Mai 2012 mit 12,2% deutlich unter dem Vorjahreswert von 13,6%.⁸ Zudem schlägt sich die positive wirtschaftliche Entwicklung bei Arbeitnehmern in Berlin in realen Einkommenszuwächsen nieder: Der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst eines Berliner Haushalts inklusive Sonderzahlungen stieg im Jahr 2011 um 3,2% gegenüber dem Vorjahr, während sich die Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum um 2,4% erhöhten. Der reale Einkommenszuwachs betrug dementsprechend 0,8%.⁹

Die Berliner Bevölkerung wächst seit 2005 kontinuierlich – anders als an vielen anderen Standorten Deutschlands. Im Dezember 2011 lag die Bevölkerungszahl bei 3.501.900 Personen – dem höchsten Stand seit der Wiedervereinigung der Stadt – und damit um 1,2% höher als zum Vorjahresstichtag. Das ist zugleich die mit Abstand stärkste Bevölkerungszunahme in Berlin auf Jahressicht seit 1990.¹⁰ Dieser Trend sorgt für günstige Rahmenbedingungen am Berliner Wohnungsmarkt. Darüber hinaus wird die Wohnungsnachfrage durch die steigende Zahl der Haushalte stimuliert. Die durchschnittliche Berliner

¹ Kieler Institut für Weltwirtschaft, „Weltkonjunktur im Sommer 2012“, 13. Juni 2012 | ² Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 166 vom 15. Mai 2012 | ³ Bundesamt für Statistik, Schnellmeldung Nr. 53 vom 15. Februar 2012 | ⁴ Ifo Institut München, ifo Geschäftsklima Deutschland: Ergebnisse des ifo Konjunkturtests im Juni 2012 | ⁵ Internetpräsenz der EZB, Abruf 1. August 2012 | ⁶ Internetpräsenz der EZB, Abruf 1. August 2012 | ⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 92 vom 29. März 2012 | ⁸ Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf, Mai 2012 | ⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 120 vom 24. April 2012 | ¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 202 vom 5. Juli 2012

Haushaltsgröße lag 2011 mit 1,7 Einwohnern in etwa auf dem Niveau der letzten zehn Jahre. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushaltsformen stieg im gleichen Zeitraum um 3,4 Prozentpunkte auf 54,1%.¹¹

Der steigenden Wohnungsnachfrage steht bisher keine entsprechende Zunahme des Angebots gegenüber. Im Jahr 2011 wurden in Berlin insgesamt zwar 3,9% mehr Wohnungen durch Neubau oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden fertig gestellt als noch 2010; die Zahl der neu errichteten Gebäude ging jedoch um 3,6% zum Vorjahr zurück.¹² Beide Werte liegen deutlich unter den Zahlen für den Bund, wo im Jahr 2011 14,6% mehr Wohnungen fertig gestellt und 15,1% mehr Wohngebäude neu errichtet wurden als im Vorjahr.¹³ Der Wohnungsbestand in Berlin lag zum Jahresende 2011 um nur 0,2% über dem Vorjahreswert. Damit setzt sich der Trend der vergangenen zehn Jahre fort, in denen sich der Berliner Wohnungsbestand insgesamt um nur 1,8% erhöht hat.¹⁴

Die Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot hat in den letzten Jahren zu einem kontinuierlichen Abbau des Leerstands auf 5,0% (per Ende 2010) geführt. Laut dem IBB Wohnungsmarktbericht 2011 rechnen Fachleute auch für die kommenden Jahre mit einer Angebotsverknappung auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Dementsprechend sind tendenziell Mietsteigerungen zu erwarten.¹⁵

Der Berliner Mietspiegel 2011 weist gegenüber 2009 eine durchschnittliche Mieterhöhung um ca. 4,0% pro Jahr aus. Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten bleibt das Mietniveau in Berlin mit durchschnittlich 5,21 EUR/m² im Monat (ohne Nebenkosten) aber niedrig. Ein Haushalt in Hamburg musste nach dem Mietspiegel 2011 im Schnitt 7,15 EUR/m² bezahlen; München weist einen Mittelwert von 9,79 EUR/m² monatlich und damit fast 88% mehr als Berlin aus. Damit ist Berlin für Mieter weiterhin die preisgünstigste Metropole Deutschlands.

Die positive Entwicklung am Berliner Mietwohnungsmarkt hat dazu beigetragen, dass auch der Berliner Wohnimmobilien-Investmentmarkt deutlich an Attraktivität gewinnen konnte. In einer Umfrage der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young befand im Januar 2012 eine Mehrheit von 69% der befragten Investoren deutsche Wohnimmobilien als deutlich interessanter als Einzelhandelsobjekte (51%) und Büroimmobilien (14%). Bezüglich ihrer Standortpräferenz sprachen sich die befragten Anleger bei Wohnimmobilien zu 42% für Berlin aus, mit deutlichem Abstand zu allen anderen deutschen Großstädten; die nächstplatzierte Stadt Hamburg erreichte 24%.¹⁶ Auch die Experten, die im Rahmen des IBB Wohnungsmarktbarometers 2011 befragt wurden, prognostizierten Berlin für die kommenden Jahre ein insgesamt positives Investitionsklima.¹⁷

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Überblick

Das Geschäftsmodell der GSW ist auf die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in Berlin zur Erzielung stabiler und kontinuierlich wachsender Liquiditätsüberschüsse fokussiert. Der Großraum Berlin bietet als einer der attraktivsten Wohnimmobilienmärkte Deutschlands hervorragende Rahmenbedingungen. Seit Jahren ist Berlin entgegen dem Bundesdurchschnitt von positiven demographischen Trends gekennzeichnet.

Ein wesentlicher strategischer Baustein ist das aktive und wertorientierte Portfoliomanagement mit dem Ziel, nachhaltige Renditen zu erwirtschaften und diese zu steigern. Die Werthaltigkeit des Portfolios und die Wettbewerbsfähigkeit der GSW sollen langfristig gesichert werden. Dies schließt unter anderem die kontinuierliche Entwicklung des Immobilienbestands

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 157 vom 30. Mai 2012 | ¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 134 vom 11. Mai 2012 | ¹³ Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. 208 vom 15. Juni 2012 | ¹⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 187 vom 26. Juni 2012 | ¹⁵ IBB Wohnungsmarktbericht 2011 | ¹⁶ „Berlin ist der Liebling der Immobilieninvestoren“, unter: WELT Online, 11. Januar 2012 | ¹⁷ IBB Wohnungsmarktbarometer 2011

durch wertsteigernde Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Effizienzsteigerungen bei gleichzeitiger Kundenorientierung im Property-Management ein.

Mit 52.313 eigenen Wohnungen, 913 Gewerbeeinheiten, 8.763 Garagen/Stellplätzen sowie rund 17.700 Fremd-Einheiten verwaltet und vermietet die GSW eines der größten Immobilienportfolios in der deutschen Hauptstadt.

Im ersten Halbjahr 2012 hat die GSW ihren Fokus darauf gelegt, die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios weiter zu optimieren. Die wirtschaftlichen Rahmendaten des Portfolios entwickeln sich gemäß den Erwartungen; dazu zählen vor allem eine kontinuierliche Mietentwicklung und eine Optimierung des Leerstands.

Die Leerstandsquote der Wohnungen im Portfolio der GSW lag zum Stichtag bei 3,2% (30. Juni 2011: 3,8%) und konnte im ersten Halbjahr um 0,2 Prozentpunkte gegenüber dem 31. Dezember 2011 gesenkt werden. Die durchschnittliche Wohnungsmiete des Portfolios lag am 30. Juni 2012 bei 5,14 EUR/m² und somit um 0,06 EUR/m² höher als am Jahresende 2011.

Im Mai 2011 wurde der aktuelle Berliner Mietspiegel veröffentlicht. Damals befanden sich rund 25% des Portfolios auf Mietspiegelniveau oder darüber (Stichtag: 30. Juni 2011). Dieser Anteil wurde in den vergangenen Monaten weiter gesteigert und liegt zum 30. Juni 2012 bei rund 44% des GSW-Portfolios. Dazu trugen unter anderem circa 4.500 Mieterhöhungen in den ersten sechs Monaten bei. Zudem konnten die Mieten bei Neuvermietungsabschlüssen gesteigert werden.

In dem Ankaufportfolio, das die GSW im November 2011 von einem Tochterunternehmen der GAGFAH S. A. erworben hat, konnten die angenom-

menen Ziele wie geplant erreicht werden. Seit der Übernahme wurde die Nettokaltmiete der Wohnungen von 5,61 EUR/m² auf 5,73 EUR/m² (zum 30. Juni 2012) gesteigert. Der Leerstand liegt aktuell bei 2,7% und damit um 0,8 Prozentpunkte niedriger als noch am 31. Dezember 2011 (3,5%).

Neben der Optimierung des derzeitigen Portfolios plant die GSW auch weiterhin gezielte und preisadäquate Akquisitionen neuer Bestände mit Entwicklungs- und Ertragsperspektiven bei lediglich geringfügiger Steigerung der Verwaltungskosten. Im ersten Halbjahr 2012 wurden Akquisitionsangebote über rund 39.000 Einheiten geprüft.

Selektive opportunistische Verkäufe von Wohnungen und Teilportfolios ergänzen die Handlungsoptionen. Dabei erfolgen Verkäufe insbesondere aus dem Eigentumswohnungsbestand. Auf diese Weise werden zusätzliche Cashflows für die Gesellschaft generiert.

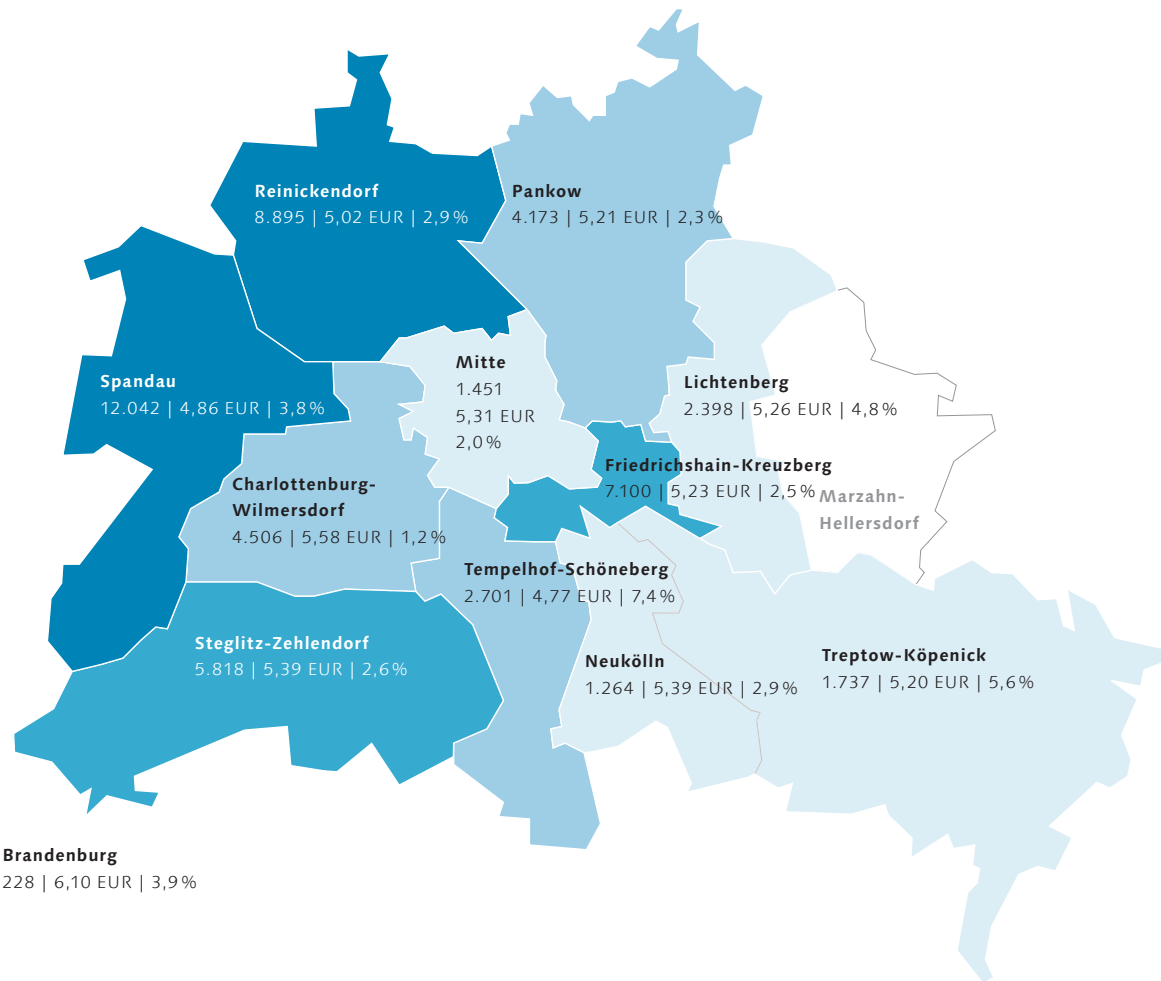
Durch kontinuierliche Investitionen in die Gebäudesubstanz und in den Ausstattungsstandard der Wohnungen sichert die GSW die Basis für eine langfristige Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestands und die Attraktivität ihres Wohnungsangebots. Dazu werden Wohnungen beispielsweise vor ihrer Neuvermietung modernisiert, um einen zeitgemäßen Zustand herzustellen und somit eine Anpassung an die aktuelle Marktmiete zu erreichen.

Neben der allgemeinen Instandhaltung und wertschöpfenden Einzelmaßnahmen realisiert die GSW auch künftig Modernisierungsprojekte in Form von umfassenden Maßnahmenpaketen. Auf diese Weise wird die insgesamt solide Positionierung des GSW-Portfolios am Berliner Markt weiter gefestigt und ausgebaut.

WOHNIMMOBILIENPORTFOLIO 30.06.2012

Bezirk
Anzahl Wohnungen | Miete (Nettokaltmiete in EUR/m²) | Leerstand¹ in %

Anzahl GSW-Wohnungen
□ 0 □ < 2.500 □ < 5.000 □ < 7.500 ■ > 7.500



¹ Der Leerstand entspricht der Anzahl an nicht vermieteten Wohnungen, geteilt durch die Anzahl von Wohnungen, die zur Vermietung zur Verfügung standen.

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (Mio. EUR)	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011
Mieterlöse	101,0	89,9
Erlöse aus Betreuungstätigkeit und sonstige Umsatzerlöse	5,3	5,2
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	106,2	95,1
Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen	4,1	5,3
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	110,3	100,4
Materialaufwand	(18,8)	(19,9)
Personalaufwand	(9,4)	(9,1)
Sonstige Aufwendungen/Erträge der Hausbewirtschaftung	(3,2)	(1,8)
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	78,9	69,6

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr um 9,3 Mio. EUR. Hauptursache hierfür war der Erwerb des Pegasus-Immobilienportfolios im vierten Quartal 2011.

Auch laufende Mietsteigerungen und die weitere Leerstandsreduzierung haben zu der Ergebnisverbesserung beigetragen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die durchschnittliche Bestandsmiete für vermietete Wohnungen um 4,0% auf 5,14 EUR/m² zum 30. Juni 2012 erhöht (30. Juni 2011: 4,94 EUR/m²); der Wohnungsleerstand konnte um 0,6 Prozentpunkte auf 3,2% gesenkt werden (30. Juni 2011: 3,8%). Dagegen sind die Erträge aus Zuschüssen der öffentlichen Hand wie geplant auf 4,1 Mio. EUR zurückgegangen (1. Halbjahr 2011: 5,3 Mio. EUR).

Trotz gestiegener Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen ergibt sich insgesamt ein Rückgang des Materialaufwands, was aus gestiegenen Aktivierungsquoten aufgrund der verstärkten Durchführung wertsteigerender Maßnahmen resultiert.

Vertriebsergebnis (Mio. EUR)	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	35,7	21,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(26,2)	(15,3)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(4,7)	(3,6)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4,8	2,6

Durch die derzeit gute Nachfragesituation auf dem Berliner Immobilienmarkt konnte die GSW 477 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Nutzen-Lastenwechsel im ersten Halbjahr 2012 veräußern (1. Halbjahr 2011: 298 Einheiten). Das resultierende Vertriebsergebnis liegt mit 4,8 Mio. EUR deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Verwaltungsaufwendungen (bereinigt) (Mio. EUR)	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011
Verwaltungsaufwendungen	(17,4)	(29,1)
Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	0,0	6,7
Long Term Incentive Plan (LTIP)	1,6	8,2
Projektaufwendungen	0,7	1,9
Akquisitionsaufwendungen	1,4	0,0
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	(13,7)	(12,3)

Die Verwaltungsaufwendungen verringerten sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2012 um 11,7 Mio. EUR gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum und beliefen sich auf insgesamt 17,4 Mio. EUR. Der Rückgang des Verwaltungsaufwands resultiert unter anderem daraus, dass im Vorjahr einmalige Aufwendungen für den Börsengang und die erfolgreiche Refinanzierung des CMBS-Darlehens angefallen waren. Verstärkt wird dieser Effekt durch im Vergleich zum Vorjahr geringere Zuführungen zum Long Term Incentive Plan (LTIP). Gegenläufig wirken sich seit dem vierten Quartal 2011 Sonderaufwendungen für Akquisitionsprojekte auf das Verwaltungsergebnis aus.

Bereinigt um Sondereinflüsse beliefen sich die Verwaltungsaufwendungen auf 13,7 Mio. EUR und lagen damit über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (1. Halbjahr 2011: 12,3 Mio. EUR). Dies ergibt sich im Wesentlichen aus Beratungsaufwendungen, unter anderem aus der erstmaligen Durchführung der Hauptversammlung, sowie leicht gestiegenen Personalaufwendungen.

Zinsergebnis (Mio. EUR)	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011
Erträge aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	5,6	7,9
Zinserträge aus Derivaten	5,9	4,4
Übrige Zinserträge	0,6	0,5
Zinserträge	12,1	12,8
Aufwendungen aus der Bewertung von Derivaten und Darlehen	(12,2)	(17,3)
Zinsaufwendungen aus Derivaten	(15,3)	(12,3)
Zinsaufwendungen aus Immobiliendarlehen	(25,5)	(21,5)
Übrige Zinsaufwendungen / Finanzierungsleasing	(0,4)	(1,2)
Vorfälligkeitsentschädigungen	(0,1)	0,0
Zinsaufwendungen	(53,6)	(52,3)
Zinsergebnis	(41,5)	(39,5)

Die Zinserträge der Gesellschaft verringerten sich im Vorjahresvergleich um 0,7 Mio. EUR auf 12,1 Mio. EUR. Dies resultiert aus geringeren Bewertungserträgen bei Finanzinstrumenten, die nur zum Teil durch höhere Zinserträge aus Zinssicherungsgeschäften kompensiert werden konnten.

Der durch die Kapitalerhöhung im Mai 2012 angestiegene Bestand flüssiger Mittel führte aufgrund des geringen Zinsniveaus im H1 2012 zu keinen nennenswerten Zinserträgen.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich insgesamt um 1,3 Mio. EUR auf 53,6 Mio. EUR. Dieser Anstieg ist auf einen höheren Bestand an Immobiliendarlehen und Derivaten zurückzuführen, die aus dem Ankauf von Immobilien resultieren. Dem stehen rückläufige Bewertungsaufwendungen entgegen.

Insgesamt ergibt sich ein Rückgang des Zinsergebnisses um -2,0 Mio. EUR auf -41,5 Mio. EUR.

Gewinn- und Verlustrechnung (Mio. EUR)	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	78,9	69,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4,8	2,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- *)	- *)
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(17,4)	(29,1)
Andere Erträge	0,0	25,4
Operatives Ergebnis (EBIT)	66,3	68,6
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,2	0,1
Zinsergebnis	(41,5)	(39,5)
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	26,0	29,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	(1,0)	(0,4)
Konzernergebnis	25,0	28,8

*Eine externe Bewertung der Immobilien erfolgt grundsätzlich einmal jährlich zum 31. Dezember.

Im ersten Halbjahr des Jahres 2012 erzielte die GSW einen Konzernüberschuss von 25,0 Mio. EUR. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr einen Ergebnisrückgang um 3,8 Mio. EUR dar; allerdings war das Vorjahresergebnis maßgeblich durch den Gewinn aus der Veräußerung der BMH Berlin Mediahaus GmbH im Januar 2011 (25,4 Mio. EUR) sowie die Aufwendungen für den Börsengang beeinflusst. Bereinigt man das EBIT um diese Sondereffekte und berücksichtigt die bereinigten Verwaltungsaufwendungen, ergibt sich ein deutlicher Anstieg um 10,0 Mio. EUR, der hauptsächlich aus dem höheren Vermietungs- und Vertriebsergebnis resultiert.

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich im ersten Halbjahr 2012 durch einen Einmalertrag aus Finanzanlagen. Dieser Ertrag betrifft die ausstehende Dividendenzahlung eines früheren Tochterunternehmens in Höhe von 1,1 Mio. EUR. Die Verzinsung dieser ausstehenden Forderung von 0,2 Mio. EUR ist im Zinsergebnis erfasst.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten laufenden Steueraufwand in Höhe von 0,3 Mio. EUR und latente Steuern in Höhe von 0,7 Mio. EUR.

Eine wesentliche Steuerungskennzahl stellt für die GSW der FFO I dar. Er ergibt sich durch die Bereinigung des EBIT um Abschreibungen, Bewertungsergebnis, Kapitalmaßnahmen, LTIP-, Restrukturierungs-, Projekt- und Akquisitionsaufwendungen, Vertriebsergebnis sowie Nettozins- und Steuerzahlungen:

Bereinigtes EBITDA / FFO (Mio. EUR)	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011
EBIT	66,3	68,6
Abschreibungen	0,4	0,5
Zeitwertbewertung von Investment Property	0,0	0,0
EBITDA	66,7	69,1
Aufwendungen für Kapitalerhöhung 2012 und Börsengang 2011	0,0	6,7
Restrukturierungsaufwendungen	0,1	0,2
Projektaufwendungen	1,0	2,9
Akquisitionsaufwendungen	1,4	0,0
Long Term Incentive Plan (LTIP)	1,6	8,2
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Sach- und Finanzanlagen	0,0	(25,4)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(4,8)	(2,6)
Bereinigtes EBITDA	66,0	59,1
Cashflow Nettozinsen	(34,5)	(30,0)
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,2	0,1
Cashflow Nettosteuern	(0,1)	(0,2)
FFO I (exkl. Vertriebsergebnis)	32,6	29,0
Kapitalisierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	(8,0)	(3,7)
AFFO (FFO I abzgl. kapitalisierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen)	24,6	25,4
FFO II (inkl. Vertriebsergebnis)	37,4	31,6

Wie das EBIT ist das EBITDA gegenüber dem Vorjahreshalbjahr leicht gesunken. Dagegen ergibt sich ein deutlicher Anstieg des um Sonderfaktoren berei-

nigten EBITDA um 6,9 Mio. EUR bzw. 11,6% auf 66,0 Mio. EUR.

Der Saldo aus Zinsein- und -auszahlungen hat sich durch die Ankaufsfinanzierung im vierten Quartal 2011 und die CMBS-Refinanzierung planmäßig gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht. Er lag bei -34,5 Mio. EUR (1. Halbjahr 2011: -30,0 Mio. EUR).

Im Ergebnis beträgt der FFO I im ersten Halbjahr 2012 32,6 Mio. EUR (1. Halbjahr 2011: 29,0 Mio. EUR). Nach Bereinigung um kapitalisierte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen ergibt sich der AFFO (Adjusted FFO), der bei 24,6 Mio. EUR liegt. Trotz des Anstiegs des FFO I ist der AFFO wegen des höheren kapitalisierten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwands leicht gesunken (1. Halbjahr 2011: 25,4 Mio. EUR).

VERMÖGENSLAGE

Bilanz (Mio. EUR)	30.06.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte	2.932,0	2.947,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.915,1	2.930,2
Andere langfristige Vermögenswerte	16,9	17,3
Kurzfristige Vermögenswerte	263,9	92,1
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	15,0	17,1
Flüssige Mittel	234,1	62,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	14,9	12,4
Aktiva	3.196,0	3.039,7
Eigenkapital	1.322,7	1.166,4
Finanzverbindlichkeiten	1.743,3	1.770,9
Andere Verbindlichkeiten	130,0	102,4
Passiva	3.196,0	3.039,7

Das Eigenkapital erhöhte sich zum Berichtsstichtag um 156,3 Mio. EUR auf 1.322,7 Mio. EUR und wurde maßgeblich durch das laufende Konzernergebnis sowie die Kapitalerhöhung im April 2012 beeinflusst. Dem stehen negative Bewertungseffekte bei derivativen Finanzinstrumenten gegenüber, die im kumulierten übrigen Eigenkapital erfasst sind. Auch die

Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 45,5 Mio. EUR wirkte eigenkapitalmindernd.

Bereinigt um den Fair Value der Finanzinstrumente sowie latente Steuern, die im kumulierten übrigen Eigenkapital erfasst sind, ergibt sich ein Anstieg des EPRA NAV (Net Asset Value) gegenüber dem 31. Dezember 2011 um 174,4 Mio. EUR:

NAV (Mio. EUR)	30.06.2012	31.12.2011
Eigenkapital (vor Minderheiten)	1.322,7	1.166,4
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	0,0	0,0
NAV	1.322,7	1.166,4
Fair Value der Finanzinstrumente (netto)*	71,6	53,6
Latente Steuern**	(0,0)	(0,0)
EPRA NAV	1.394,3	1.219,9
Anzahl Aktien (Mio.)	50,53	41,05
EPRA NAV je Aktie (EUR)	27,59	29,72

* Wert der Derivateforderungen und -verbindlichkeiten saldiert.

** Latente Steuern (auf Bewertungsverluste der Finanzinstrumente) in Höhe von 3,5 Mio. EUR (31. Dezember 2011: 2,7 Mio. EUR), die im kumulierten übrigen Eigenkapital erfasst sind, werden nicht in die Berechnung einbezogen.

LTV (Mio. EUR)	30.06.2012	31.12.2011
Finanzverbindlichkeiten	1.743,3	1.770,9
Flüssige Mittel	(234,1)	(62,6)
Nettoverschuldung	1.509,2	1.708,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.915,1	2.930,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,0	17,1
Loan-to-Value Ratio	51,5%	58,0%

Durch den höheren Bestand an flüssigen Mitteln und die Verringerung der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich die Nettoverschuldung zum 30. Juni 2012 auf 1.509,2 Mio. EUR. Daraus ergibt sich ein LTV (Loan-to-Value) von 51,5%. Die deutliche Verbesserung im Vergleich zum 31. Dezember 2011 bestätigt die solide Finanzierungsstruktur der Gesellschaft.

FINANZLAGE

Kapitalflussrechnung (Mio. EUR)	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23,9	(0,9)*
Cashflow aus Investitionstätigkeit	28,7	38,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	118,8	78,0*
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	171,4	116,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	62,6	70,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	234,1	186,8

*Im Vergleich zum veröffentlichten Bericht hat sich im ersten Halbjahr 2011 rückwirkend eine Saldierung zwischen dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (um +0,5 Mio. EUR) und dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (um -0,5 Mio. EUR) ergeben. Dies betrifft die Aktien, die im Rahmen des Börsengangs an die Mitarbeiter ausgegeben wurden.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg im Vergleich zum Vorjahr um 24,8 Mio. EUR auf 23,9 Mio. EUR. Dies resultiert in erster Linie aus dem gestiegenen Vermietungsergebnis in 2012. Im Vorjahr haben zudem Auszahlungen für die Vorbereitung und Durchführung der Refinanzierung sowie den Börsengang den operativen Cash Flow belastet.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit verringerte sich von 38,9 Mio. EUR auf 28,7 Mio. EUR. Dieser Rückgang trotz höherer Mittelzuflüsse aus dem gestiegenen Vertriebsvolumen (+14,1 Mio. EUR) resultiert aus der Veräußerung der BMH Berlin Mediahaus GmbH im ersten Quartal 2011 (20,0 Mio. EUR) und höheren Auszahlungen für Modernisierungsprojekte (4,3 Mio. EUR) im ersten Halbjahr 2012.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum auf 118,8 Mio. EUR (1. Halbjahr 2011: 78,0 Mio. EUR). Unterlegt wird dieser Anstieg durch die im April 2012 durchgeführte Kapitalerhöhung mit einem Nettomittelzufluss von 193,6 Mio. EUR (Vorjahr: Nettomittelzufluss in Höhe von 109,2 Mio. EUR durch IPO); für den Zeitraum nach dem 30. Juni 2012 werden für die Kapitalerhöhung noch bereits zurückgestellte Zahlungsausgänge in

Höhe von 2,4 Mio. EUR erwartet. Die Dividendenaus-schüttung für das Geschäftsjahr 2011 (45,5 Mio. EUR), die auf der Hauptversammlung am 28. Juni 2012 beschlossen wurde, hat den Cashflow aus Finanzie-rungstätigkeit entsprechend gemindert.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem 30. Juni 2012 haben sich keine berichts-pflichtigen Sachverhalte ereignet.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die GSW Immobi-lien AG unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Neben allgemeinen konjunkturellen Risiken sind dies im Wesentlichen Leerstandsrisiken, Mietausfallrisiken sowie Zins- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken könnten teilweise ohne Einfluss oder Verantwortung der Gesellschaft entstehen. So könnten Mietausfälle beispielsweise durch Änderung politischer Regularien oder Zins- und Liquiditätsrisiken durch Leitzinsent-scheidungen vergrößert werden.

Die möglichen Risiken und die entsprechenden Bewer-tungsprozesse dieser Risiken sind im Geschäftsbericht 2011 der GSW Immobilien AG auf den Seiten 79 bis 84 ausführlich beschrieben. Seit dem Stichtag haben sich keine zusätzlichen Risiken für die Gesellschaft ergeben.

Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht für das aktuelle Geschäftsjahr 2012 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die GSW Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften auswirken könnte.

PROGNOSEBERICHT

Die Grundlage für den Erfolg der GSW bilden die nachfolgenden Faktoren, die den Wohnungsmarkt in der Bundeshauptstadt maßgeblich mitbestimmen: Neben einer generell geringen Neubautätigkeit steigt der Bedarf an Wohnraum, getrieben von einem ver-mehrten Zuzug. Gleichzeitig erhöht sich die Anzahl der Haushalte durch den Trend zu Singlewohnungen. Daher erwartet die Gesellschaft weiterhin Mietstei-gerungen und rückläufige Leerstandsquoten in der deutschen Metropole. Vor diesem Hintergrund blickt das Unternehmen zuversichtlich in die Zukunft und geht von tendenziell steigenden Mieteinnahmen aus, die sich positiv auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Daher erhöht der Vorstand der GSW die Prognose für das Geschäftsjahr 2012, einen FFO I zwischen 61 und 64 Mio. EUR zu erzielen.

KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

Konzernbilanz	19
Konzerngewinn- und -verlustrechnung.....	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	23
Konzernkapitalflussrechnung	24



KONZERNBILANZ – AKTIVA

TEUR	Ziffer	30.06.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte		2.932.047	2.947.551
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(8)	2.915.104	2.930.249
Sachanlagen		2.159	2.365
Derivative Geschäfts- oder Firmenwerte		1.125	1.125
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		259	396
Sonstige Finanzanlagen		6.171	6.171
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		7.187	7.203
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		498	502
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		160	163
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		338	339
Derivate		0	1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		6.689	6.700
Aktive latente Steuern		42	42
Kurzfristige Vermögenswerte		263.939	92.124
Entwicklungsleistungen für Immobilien und sonstige Vorräte		2	2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		14.859	12.444
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4.521	4.825
Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung sowie Vermögensverwaltung		2.862	1.218
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien		1.362	2.404
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		297	1.203
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		2	1
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.234	3.043
Sonstige Vermögenswerte		7.101	4.575
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		5.384	1.508
Sonstige übrige Vermögenswerte		1.717	3.067
Flüssige Mittel		234.059	62.618
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte		15.019	17.060
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind	(8)	13.989	15.592
Sonstige zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte		1.030	1.468
Aktiva		3.195.986	3.039.675

KONZERNBILANZ – PASSIVA

TEUR	Ziffer	30.06.2012	31.12.2011
Eigenkapital	(8)	1.322.726	1.166.417
Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital		1.322.480	1.166.160
Gezeichnetes Kapital		50.526	41.053
Kapitalrücklage		312.425	128.800
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		1.021.966	1.042.428
Kumuliertes übriges Eigenkapital		(62.437)	(46.121)
Anteile anderer Gesellschafter		246	257
Langfristige Schulden		1.767.187	1.797.277
Finanzverbindlichkeiten	(8)	1.682.756	1.733.821
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		1.681.205	1.732.172
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		1.551	1.649
Pensionsrückstellungen		1.817	1.893
Sonstige Rückstellungen		4.001	4.148
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		522	662
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		78.091	56.753
Derivate		71.501	52.373
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		505	505
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		6.085	3.875
Kurzfristige Schulden		106.073	75.981
Finanzverbindlichkeiten	(8)	60.547	37.069
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung		60.340	36.849
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen		207	220
Sonstige Rückstellungen		2.299	1.492
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		32.274	24.307
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung		29.268	19.844
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.006	4.463
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		20	20
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		445	376
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		9.975	12.053
Abgegrenzte Zuschüsse		194	110
Derivate		67	1.195
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		3.302	3.719
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		6.412	7.029
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten		513	664
Passiva		3.195.986	3.039.675

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.6.2011	01.04.- 30.06.12	01.04.- 30.06.11
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	(7)	78.918	69.626	39.233	34.842
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		106.233	95.125	53.122	47.454
Erträge aus gewährten Zuschüssen		4.112	5.291	2.037	2.576
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		(31.428)	(30.789)	(15.925)	(15.188)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		4.776	2.617	2.686	1.326
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		35.680	21.532	19.681	11.746
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(26.197)	(15.316)	(14.369)	(8.720)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(4.707)	(3.599)	(2.626)	(1.700)
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0	0	0
Erträge aus Aufwertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0	0	0
Aufwendungen aus Abwertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0	0	0
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(7)	(17.358)	(29.085)	(7.288)	(15.845)
Andere Erträge und Aufwendungen		0	25.446	0	5
Operatives Ergebnis (EBIT)		66.335	68.605	34.631	20.329
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen		1.229	71	1.130	0
Zinserträge	(7)	12.074	12.821	4.733	4.727
Zinsaufwendungen	(7)	(53.590)	(52.301)	(24.495)	(27.513)
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		26.049	29.197	15.999	(2.458)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		(1.030)	(437)	294	(1.938)
Konzernergebnis		25.019	28.760	16.293	(4.396)
Davon entfallen auf:					
Aktionäre der GSW Immobilien AG		25.011	28.760	16.293	(4.396)
andere Gesellschafter		8	0	0	0
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert, in EUR)		0,56	0,77	0,34	(0,11)

Die Ermittlung des Ergebnisses je Aktie erfolgt gemäß IAS 33.19 zum gewichteten Durchschnitt der während der jeweiligen Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TEUR	01.01. - 30.06.2012	01.01. - 30.06.2011	01.04. - 30.06.2012	01.04. - 30.06.2011
Konzernergebnis	25.019	28.760	16.293	(4.396)
Kumuliertes übriges Eigenkapital				
Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von AFS Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	0	(11)	0	(5)
Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow hedges				
Zeitwertänderung der Zinsderivate in Cashflow hedges	(17.605)	896	(9.557)	(9.051)
Erfolgswirksame Reklassifikation von Zinsderivaten	555	(1.212)	456	84
Steuerlatenzen	716	414	228	1.920
Konzerngesamtergebnis	8.684	28.847	7.421	(11.447)
Davon entfallen auf:				
Aktionäre der GSW Immobilien AG	8.695	28.847	7.426	(11.447)
andere Gesellschafter	(11)	0	(6)	0

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TEUR				Kumuliertes übriges Eigenkapital							
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von Afs Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen	Neubewertungsrücklage aus der Zeitwertbewertung von eigengenutzten Immobilien	Kumulierte Zeitwertanpassung von Derivaten in Cashflow hedges	Summe kumuliertes übriges Eigenkapital	Auf die Aktionäre der GSW Immobilien AG entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenkapital	
Stand zum											
31. Dezember 2010	35.000	15.136	937.301	7	205	(11.280)	(11.068)	976.369	0	976.369	
Konzerngesamtergebnis	0	0	28.760	(8)	0	95	87	28.847	0	28.847	
Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	6.053	108.947	0	0	0	0	0	115.000	0	115.000	
Transaktionskosten für die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	0	(5.355)	0	0	0	0	0	(5.355)	0	(5.355)	
Gesellschaftereinlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen	0	8.184	0	0	0	0	0	8.184	0	8.184	
Stand zum 30. Juni 2011	41.053	126.913	966.061	(1)	205	(11.185)	(10.981)	1.123.045	0	1.123.045	
Stand zum											
31. Dezember 2011	41.053	128.800	1.042.429	0	252	(46.374)	(46.121)	1.166.160	257	1.166.417	
Konzerngesamtergebnis	0	0	25.011	0	0	(16.316)	(16.316)	8.695	(11)	8.684	
Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	9.474	192.439	0	0	0	0	0	201.913	0	201.913	
Transaktionskosten für die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten	0	(10.737)	0	0	0	0	0	(10.737)	0	(10.737)	
Dividendenausschüttung	0	0	(45.474)	0	0	0	0	(45.474)	0	(45.474)	
Gesellschaftereinlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	0	1.924	0	0	0	0	0	1.924	0	1.924	
Stand zum 30. Juni 2012	50.526	312.425	1.021.966	0	252	(62.689)	(62.437)	1.322.481	246	1.322.726	

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011
Konzernergebnis		25.019	28.760
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens		411	503
Gewinne (-)/Verluste (+) aus der Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		(1)	0
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von konsolidierten, verbundenen Unternehmen		0	(25.440)
Gewinne (-)/Verluste (+) aus der Veräußerung von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Investment Property		(9.483)	(6.216)
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Pensionsrückstellungen und sonstigen langfristigen Rückstellungen		(224)	460
Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern		716	414
Eliminierung der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag		314	23
Eliminierung des Finanzergebnisses		40.287	39.408
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	(9c)	1.924	8.184
Zunahme/Abnahme des Working Capital			
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte		0	0
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Vermietung		(1.515)	(2.989)
Zunahme (-)/Abnahme (+) der übrigen Aktiva		(3.114)	(5.060)
Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen		(435)	68
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.401	(983)
Veränderung der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegen nahestehende Personen und Unternehmen		(1)	(1)
Zunahme (+)/Abnahme (-) der sonstigen Verbindlichkeiten		(563)	(800)
Sonstige Veränderungen aus laufender Geschäftstätigkeit		46	969
Gezahlte Steuern		(1.481)	(239)
Erhaltene Steuern		0	0
Saldo gezahlte/erhaltene Zinsen		(34.535)	(29.958)
Auszahlungen für Vorfälligkeitsentschädigungen		(755)	0
Erhaltene Dividenden		1.229	71
Auszahlungen für Bearbeitungsgebühren aus der Finanzierungstätigkeit		(1.385)	(8.034)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		23.855	(860)

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	Ziffer	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		23.855	(860)
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten des Anlagevermögens sowie Sachanlagen		2	0
Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Investment Property		36.723	22.640
Einzahlungen aus dem Verkauf von bislang konsolidierten Gesellschaften abzüglich abgegebener Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		0	19.989
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Finanzanlagen		0	0
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von Investment Property		(7.966)	(3.662)
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens sowie Sachanlagen		(12)	(85)
Cashflow aus Investitionstätigkeit		28.747	38.882
Einzahlungen aus der Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten ¹	(8)	201.913	114.440
Transaktionskosten für die Ausgabe neuer Aktien		(8.288)	(5.220)
Gezahlte Dividenden	(8)	(45.482)	0
Tilgung (-) der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. zur Finanzierung von IP		(62.751)	(908.479)
Aufnahme (+) von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. zur Finanzierung von IP		33.648	877.455
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		(201)	(210)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		118.839	77.986
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		171.441	116.008
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		62.618	70.781
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		234.059	186.789

¹ IPO 2011: Nach Abzug der unentgeltlich ausgegebenen Mitarbeiteraktien i. H. v. TEUR 560.

VERKÜRZTER KONZERNANHANG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGSANGABEN

ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER GSW IMMOBILIEN AG, BERLIN ZUM 30. JUNI 2012

ALLGEMEINE ANGABEN

1) Geschäftstätigkeit des Konzerns

Die GSW Immobilien AG, Berlin (im Folgenden: „GSW“) und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „GSW-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Berlin. Zum 30. Juni 2012 bestand das Portfolio aus 53.226 Einheiten, darunter 52.313 eigenen Wohnungen sowie 913 eigenen Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus werden rund 17.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte verwaltet.

Die GSW, die 1924 gegründet wurde, ist in der Charlottenstrasse 4, 10969 Berlin, geschäftsansässig und beim Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 125788 B eingetragen.

Die GSW ist ein kapitalmarktorientiertes Unternehmen und seit September 2011 im MDAX notiert.

2) Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Als börsennotiertes Unternehmen hat die GSW ihren verkürzten Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum 1. Januar 2012 bis 30. Juni 2012 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Der IAS 34 (Interim Financial Reporting) wurde beachtet. Für den Anhang zum Konzernzwischenabschluss erfolgt entsprechend des Wahlrechts des IAS 34.10 eine verkürzte Darstellung.

Der Konzernabschluss wird in EUR aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Tausend (TEUR) bzw. Millionen (Mio. EUR) gerundet. Aus Darstellungsgründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Das Vermietungsgeschäft der GSW-Gruppe ist im Wesentlichen frei von Saison- und Konjunkturfaktoren. Der Verkauf von Wohnungen unterliegt jedoch Konjunkturfaktoren.

3) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der GSW-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im Vorjahreszeitraum bzw. im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 der GSW Immobilien AG dargestellten Methoden. Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2012 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 zu lesen.

Gemäß IAS 8.42 würden sich aufgrund einer anteilsbasierten Vergütung Anpassungen des Zwischenberichtes zum 30. Juni 2011 ergeben. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen unter Ziffer 36 (b) des Konzernanhangs vom 31. Dezember 2011.

Die GSW-Gruppe hat im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2012 die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2012 begonnen haben, vollständig angewandt, wobei sich aus deren Anwendung keine signifikanten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben.

4) Änderungen des Konsolidierungskreises

Zum 30. Juni 2012 umfasst der Konsolidierungskreis der GSW-Gruppe einschließlich der GSW als Mutterunternehmen 16 vollkonsolidierte Gesellschaften.

Durch Austrittsbeschluss der Kommanditistin ist die GSW Grundbesitz GmbH & Co. KG, Berlin, mit Wirkung zum 1. Januar 2012 auf die GSW Immobilien AG, Berlin, angewachsen. Des Weiteren ist die GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs KG, Berlin, durch Austrittsbeschluss der Komplementärin mit allen Aktiven und Passiven mit Ablauf des 30. April 2012 auf die GSW Immobilien AG, Berlin, angewachsen.

Mit Anteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 25. Juni 2012 hat die GSW 100% der Anteile an der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Berlin GmbH verkauft. Der Vertrag wurde unter mehreren aufschiebenden Bedingungen geschlossen und wird erst bei deren Eintritt wirksam. Eine Klassifizierung der Vermögenswerte und Schulden gemäß IFRS 5 erfolgte bereits zum 31. Dezember 2011. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen unter Ziffer 25 des Konzernanhangs vom 31. Dezember 2011.

Es wurden keine Unternehmenserwerbe getätigt.

Wegen Unwesentlichkeit wurde auf eine at equity Bilanzierung des Fonds Weinmeisterhornweg bei einer Beteiligungsquote zum 30. Juni 2012 von 44,40% (31.12.2011: 42,73%) verzichtet.

5) Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die Einfluss auf den Ausweis von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen haben. Wesentliche Schätzungen und Annahmen sind insbesondere

hinsichtlich der Festlegung der Zeitwerte der Immobilien, der Einschätzung der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme bei bestimmten Rückstellungen, der Festsetzung der Marktzinssätze zum Zeitpunkt des Abschlusses der un- bzw. niedrigverzinslichen Darlehen sowie der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern getroffen worden.

Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von den Beträgen abweichen, die aus Schätzungen und Annahmen resultieren.

6) Segmentberichterstattung

Gegenüber den Darstellungen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 haben sich keine Änderungen bei der Managementberichterstattung ergeben.

Insofern besteht gemäß IFRS 8 weiterhin ein berichtspflichtiges Segment, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst (Vermietung von Wohnungen im Berliner Raum) und über das regelmäßig an den Vorstand als Hauptentscheidungsträger berichtet wird.

7) Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

Das **Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung** setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.-30.06.2012	01.01.-30.06.2011
Mieterlöse	100.952	89.883
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	2.275	2.075
Sonstige Umsatzerlöse	3.006	3.166
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	106.233	95.125
Erträge aus gewährten Zuschüssen	4.112	5.291
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	110.345	100.415
Materialaufwand	(18.773)	(19.895)
Personalaufwand	(9.423)	(9.090)
Abschreibungen	(157)	(173)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6.355)	(6.604)
Sonstige Umsatzkosten	(34.708)	(35.762)
Sonstige betriebliche Erträge	3.280	4.973
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	(31.428)	(30.789)
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	78.918	69.626

Die **allgemeinen Verwaltungsaufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011
Personalaufwand	(6.196)	(6.039)
Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (LTIP)	(1.604)	(8.184)
Abschreibungen	(255)	(343)
Rechts- und Beratungskosten	(1.494)	(1.440)
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	(454)	(351)
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	(2.352)	(2.439)
Miet- und Leasingkosten	(1.828)	(1.744)
Aufwendungen für Initial Public Offering / Kapitalerhöhung	(7)	(6.738)
Übrige Aufwendungen	(4.130)	(2.440)
Sonstige betriebliche Erträge	962	634
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(17.358)	(29.084)

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen für die Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 7. Auf die Kapitalerhöhung entfallende Transaktionskosten sind in Höhe von TEUR 10.737 passiviert worden.

Im Vorjahresvergleichszeitraum sind Kosten für die Herstellung der Kapitalmarktfähigkeit der Gesellschaft in Höhe von TEUR 6.738 angefallen.

Darüber hinaus sind im Berichtszeitraum einmalige Projektkosten in Höhe von insgesamt TEUR 974 (Vorjahreszeitraum: TEUR 2.895) angefallen. Die einmaligen Projektkosten umfassen Aufwendungen für Dritte, die im Wesentlichen relevante Reorganisationsprojekte und Refinanzierungsprojekte betreffen. Die Projektkosten entfallen in Höhe von TEUR 667 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.876) auf die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen. Des Weiteren sind neben den Projektkosten Kosten für Akquisitionsvorhaben in Höhe von TEUR 1.376 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) angefallen.

Das **Zinsergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.-30.06.2012	01.01.-30.06.2011
Erträge aus der Bewertung von Derivaten	19	3.546
Zinserträge aus Derivaten	5.850	4.425
Zinserträge aus Bankguthaben	431	411
Zinserträge aus Forderungen	180	6
Zinserträge aus Darlehensamortisation*	5.579	4.399
Übrige Zinserträge	14	35
Zinserträge	12.074	12.821
Zinsaufwendungen aus der Finanzierung von Investment Property	(25.536)	(21.476)
Zinsaufwendungen aus Darlehensamortisation*	(10.705)	(16.275)
Vorfälligkeitsentschädigungen	(115)	0
Aufwendungen aus der Bewertung von Derivaten	(1.499)	(1.027)
Zinsaufwendungen aus Derivaten	(15.292)	(12.289)
Zinsaufwendungen aus Finance Leases	(90)	(97)
Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	(138)	(1.094)
Zinsaufwendungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten	(151)	(17)
Übrige Zinsaufwendungen	(64)	(26)
Zinsaufwendungen	(53.590)	(52.300)
Zinsergebnis	(41.516)	(39.479)

* Diese GuV-Positionen enthalten neben den Amortisationseffekten aus der Effektivzinsmethode gemäß IAS 39.9 ebenfalls erfolgswirksame Barwertsprünge und Abgangsergebnisse gemäß IAS 39 AG 62 aufgrund neuer vertraglicher Konditionen sowie erfolgswirksame Barwertsprünge gemäß IAS 39 AG 8 aufgrund geänderter Schätzungen bezüglich der Mittelabflüsse oder -zuflüsse.

Die Ermittlung des **Ergebnisses je Aktie** erfolgt gemäß IAS 33.19 mittels Division des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Stammaktien.

Die Ermittlung des gewichteten Durchschnitts der im Geschäftsjahr 2012 in Umlauf befindlichen Aktien ergibt sich wie folgt:

	01.01.– 30.06.2012	01.04.– 30.06.2012
Anzahl ausgegebener Aktien zum Periodenbeginn	41.052.630	41.052.630
Zusätzlich ausgegebene Aktien zum 27. April 2012	9.473.684	9.473.684
Anzahl ausgegebener Aktien zum Periodenende	50.526.314	50.526.314
Durchschnittlich ausgegebene Aktien (verwässert und unverwässert)	44.436.089	47.819.547

Die Ermittlung des gewichteten Durchschnitts der im Geschäftsjahr 2011 in Umlauf befindlichen Aktien ergibt sich wie folgt:

	01.01.– 30.06.2011	01.04.– 30.06.2011
Anzahl ausgegebener Aktien zum Periodenbeginn	35.000.000	35.000.000
Zusätzlich ausgegebene Aktien zum 15. April 2011	6.052.630	6.052.630
Anzahl ausgegebener Aktien zum Periodenende	41.052.630	41.052.630
Durchschnittlich ausgegebene Aktien (verwässert und unverwässert)	37.574.876	40.121.456

Hinsichtlich der Höhe des Ergebnisses je Aktie verweisen wir auf die Gewinn- und Verlustrechnung.

8) Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses setzen sich die als **Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** nach IAS 40 einschließlich der **zur Veräußerung gehaltenen Immobilien** nach IFRS 5 wie folgt zusammen:

	30.06.2012		31.12.2011	
	Wohn- immobilien	Gewerbe- immobilien	Wohn- immobilien	Gewerbe- immobilien
Einheiten	52.313	912	52.790	913
Fläche (in m ²)	3.214.230	101.515	3.244.039	101.672

Zusätzlich hält die GSW-Gruppe noch 8.763 (31.12.2011: 8.943) Garagen und Stellplätze im Bestand. Des Weiteren wird eine eigengenutzte Gewerbeeinheit entsprechend IAS 16 bilanziert.

Die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien nach IFRS 5 verteilen sich wie folgt:

TEUR	30.06.2012		31.12.2011	
	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	2.892.996	13.831	2.907.699	15.518
Unbebaute Grundstücke	22.108	158	22.550	74
Gesamt	2.915.104	13.989	2.930.249	15.592

Die Verringerung des Immobilienvermögens um insgesamt TEUR 16.748 im Vergleich zum 31. Dezember 2011 ist zum einen auf laufende Verkäufe zurückzuführen; dem stehen die Aktivierung von Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 7.966 (Vorjahr: TEUR 3.663) sowie die Aktivierung von Grunderwerbsteuern in Höhe von TEUR 1.374 (Vorjahr: TEUR 0) gegenüber.

Die **derivativen Finanzinstrumente** werden in der GSW-Gruppe zur Absicherung von Zinsrisiken aus der Immobilienfinanzierung abgeschlossen. Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt dabei zu Zeitwerten.

Für zwei Zinsswaps wurden die bestehenden Swapvereinbarungen vorzeitig gekündigt. Für einen weiteren Zinsswap endete die Laufzeit der Swapvereinbarung zum 30. März 2012.

Anzahl	Nominalwerte in TEUR	Swap-Rate	Fair Value per 30.06.2012 in TEUR
12 Zinsswaps	988.442	1,7 % bis 4,8 %	(71.568)

Zwei der im Bestand befindlichen Zinsswaps erfüllen nicht die Voraussetzungen des IAS 39 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft. Änderungen der Zeitwerte dieser Zinsswaps, die, ungeachtet ihrer wirtschaftlichen Sicherungswirkung, die Kriterien des IAS 39 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft nicht erfüllen, werden ergebniswirksam berücksichtigt.

Im Konzernzwischenabschluss wurden im Berichtszeitraum Verluste aus der Zeitwertänderung der Derivate in Höhe von insgesamt TEUR 17.605 (Vorjahreszeitraum: Gewinne in Höhe von TEUR 895) erfolgsneutral im Eigenkapital und weitere TEUR 925 (Vorjahreszeitraum: Gewinne in Höhe von TEUR 1.307) erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Darüber hinaus erfolgte eine aufwandswirksame Auflösung aus dem Eigenkapital in Höhe von insgesamt TEUR 555 (Vorjahreszeitraum: ertragswirksame Auflösung in Höhe von TEUR 1.212).

Im Berichtszeitraum wurden im Rahmen des Hedge Accounting keine Ineffektivitäten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Veränderung der Komponenten des **Eigenkapitals** ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

Zum 30. Juni 2012 beträgt das **gezeichnete Kapital** der GSW TEUR 50.526 (Vorjahr: TEUR 41.052). Die Anzahl der ausgegebenen Stammaktien beläuft sich auf 50.526.314 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 EUR je Aktie. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und eingezahlt.

Mit Datum vom 17. April 2012 hat der Vorstand der GSW mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit mittelbaren Bezugsrechten für die Aktionäre beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 41,1 Mio. EUR wurde durch Ausnutzung des vorhandenen genehmigten Kapitals um 9,5 Mio. EUR auf 50,5 Mio. EUR gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 9.473.684 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) erhöht. Auf die neu ausgegebenen Aktien wurden Bareinlagen in Höhe von 21,30 EUR je Aktie (insgesamt 201,9 Mio. EUR) geleistet. Die Kapitalerhöhung wurde am 27. April 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Die **Kapitalrücklage** hat sich durch Aufgeldzahlungen im Rahmen der Kapitalerhöhung um 192,4 Mio. EUR erhöht. Mit den Aufgeldzahlungen wurden die im Berichtszeitraum für die Kapitalerhöhung angefallenen Transaktionskosten verrechnet. Des Weiteren erhöhte sich die Kapitalrücklage der GSW im Berichtszeitraum aufgrund der anteilsbasierten Vergütung für die Vorstände um TEUR 1.645 und für Herrn Dr. Scharpe um TEUR 279 auf schließlich TEUR 312.425 zum 30. Juni 2012.

Das **erwirtschaftete Konzerneigenkapital** umfasst die in den vergangenen und in der laufenden Periode erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind.

Das **kumulierte übrige Eigenkapital** beinhaltet die Zeitwertanpassungen für die nach der Neubewertungsmethode bewerteten eigengenutzten Immobilien und die Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges sowie von als Available for sale klassifizierten Wertpapieren und sonstigen Finanzanlagen. Die Veränderung des kumulierten übrigen Eigenkapitals ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

Der anderen Gesellschaftern zuzuweisende Anteil am Konzerngesamtergebnis beträgt zum 30. Juni 2012 TEUR 10,9.

Mit Beschluss der Hauptversammlung wurde ein neues genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2012) mit Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. Juni 2017 (einschließlich) das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 17.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 17.000.000,00 zu erhöhen.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung ermächtigt, bis zum 27. Juni 2017 (einschließlich) einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht oder eine Kombination dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 250.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte zum Bezug von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW Immobilien AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7.500.000,00 (Bedingtes Kapital 2012) zu gewähren.

Auf Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 wurde im Berichtszeitraum eine Dividende von 0,90 EUR pro Aktie (insgesamt 45,5 Mio. EUR) für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 ausgeschüttet.

Die **Finanzverbindlichkeiten** setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus der Immobilienfinanzierung	1.741.544	1.769.020
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	1.758	1.869
Finanzverbindlichkeiten	1.743.302	1.770.889

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2011 insbesondere durch planmäßige Tilgungen sowie Sondertilgungen verringert. Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum Darlehen refinanziert. Es erfolgten keine Darlehensneuaufnahmen.

Gegenläufig wirkten Amortisationseffekte aus der Effektivzinsmethode gemäß IAS 39.9 sowie Barwertsprünge gemäß IAS 39 AG 62 aufgrund neuer vertraglicher Konditionen.

9) Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Als nahestehende Personen und Unternehmen gemäß IAS 24 gelten für die GSW-Gruppe die Personen und Unternehmen, die die Gruppe beherrschen bzw. einen maßgeblichen Einfluss auf diese ausüben oder durch die Gruppe beherrscht bzw. maßgeblich beeinflusst werden.

Dementsprechend werden die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der GSW sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der GSW-Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

a) Beziehungen zu assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen und nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen

Es bestanden keine wesentlichen Leistungsbeziehungen zu den assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen und den nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen.

b) Beziehungen zu konsolidierten verbundenen Unternehmen

Zum 1. Januar 2012 wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der GSW Aquisition 3 GmbH, Essen, abgeschlossen. Die Zustimmung der Hauptversammlung wurde am 28. Juni 2012 erteilt.

Zum gleichen Stichtag wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen GSW Aquisition 3 GmbH, Essen und der GSW Pegasus GmbH, Berlin geschlossen.

c) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Altgesellschafter W2001 Capitol B.V. und Lekkum Holding B.V. tragen im Rahmen von bilateralen Vereinbarungen mit den Vorständen die Kosten für eine ergänzende Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (Long Term Incentive Plan, LTIP). Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen zum 31. Dezember 2011 unter Ziffer 36 (b) des Konzernanhangs. Im ersten Halbjahr 2012 weist die Gesellschaft daraus gemäß IFRS 2 einen Aufwand und eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.325 aus. In den Folgejahren werden weitere Aufwendungen erwartet, die durch die Altgesellschafter in Aktien geleistet werden sollen und die an Verbleibensvoraussetzungen der Vorstände in der GSW geknüpft sind. Liquiditätsbelastungen oder (Rück-) Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Altgesellschaftern entstehen der GSW aus diesen Vereinbarungen nicht.

Im ersten Quartal 2011 hat Herr Dr. Scharpe mit den ursprünglichen Gesellschaftern eine grundsätzliche Übereinkunft dahingehend getroffen, im Fall eines erfolgreichen Börsengangs als Gegenleistung für seine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender im Zeitraum 2004 – 2010 von den ursprünglichen Gesellschaftern 10.000 Aktien an der Gesellschaft zu erhalten. Die vertragliche Umsetzung dieser Grundsatzvereinbarung sowie die Zuteilung der Aktien an der Gesellschaft ist im zweiten Quartal 2012 erfolgt. Hieraus weist die Gesellschaft gemäß IFRS 2 einen Verwaltungsaufwand und eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 279 aus.

Die im Rahmen der Vorstandsanstellungsverträge eingeführte anteilsbasierte Vergütungskomponente in Form eines Long Term Incentive (LTI) wurde rückwirkend zum 1. Januar 2012 verändert. Im ersten Halbjahr 2012 wurden hierfür gemäß IFRS 2 TEUR 320 als Aufwand bzw. als Erhöhung der Kapitalrücklage erfasst.

10) Management und Aufsichtsrat

Hinsichtlich der Zusammensetzung des Managements ergaben sich keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2011.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der GSW Immobilien AG hat sich gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2011 wie folgt geändert:

Frau Gisela von der Aue	Justizsenatorin des Landes Berlin a.D., Berlin (ab 06/2012)
Herr Thomas Wiegand	Managing Director bei Cerberus Global Investments B.V., Baarn, NL (bis 03/2012)
Herr Geert-Jan Schipper	Managing Director bei Cerberus Global Investments B.V., Baarn, NL (bis 03/2012)

11) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Geschäftsvorfälle haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ereignet.

Berlin, den 15. August 2012



THOMAS ZINNÖCKER
(CEO)
GSW Immobilien AG



JÖRG SCHWAGENSCHIEDT
(COO)
GSW Immobilien AG



ANDREAS SEGAL
(CFO)
GSW Immobilien AG

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 2012 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, den 15. August 2012

GSW Immobilien AG
Der Vorstand



Thomas Zinnöcker
Vorstandsvorsitzender



Jörg Schwagenscheidt
Vorstand



Andreas Segal
Finanzvorstand

DISCLAIMER

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risiko- und Chancenbericht auf der Seite 17 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der GSW Immobilien AG dar.

REDAKTIONELLER HINWEIS

In den dargestellten Tabellen können Rundungsdifferenzen auftreten.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

GSW Immobilien AG

Charlottenstraße 4
10969 Berlin
Deutschland

Tel.: +49 (0) 30 68 99 99 – 0
Fax: +49 (0) 30 68 99 99 99 – 9
E-Mail: ir@gsw.de
www.gsw.de

REDAKTION & SATZ

cometis AG

Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden
Deutschland

Tel.: +49 (0) 611 20 58 55 – 0
Fax: +49 (0) 611 20 58 55 – 66
E-Mail: info@cometis.de
www.cometis.de

IR KONTAKT

Sebastian Jacob

Tel.: +49 (0) 30 2534 – 1882
Fax: +49 (0) 30 2534 233 – 1960
E-Mail: ir@gsw.de

PR KONTAKT

Thomas Rücker

Tel.: +49 (0) 30 2534 – 1332
Fax: +49 (0) 30 2534 – 1934
E-Mail: thomas.ruecker@gsw.de

