

# **GSW Immobilien AG**

**Zwischenmitteilung nach § 37x WpHG**

**Q1 - 2015**



# **Zwischenmitteilung nach § 37x WpHG**

**GSW Immobilien AG, Berlin**

## **Konzernzwischenmitteilung nach IFRS für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2015**

Die vorliegende Zwischenmitteilung der GSW Immobilien AG („GSW“ oder „Gesellschaft“) bezieht sich auf den Geschäftsverlauf und dessen Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage in den ersten drei Monaten („Q1“) des Geschäftsjahres 2015.

Seit Februar 2014 wird die Aktie der GSW nur noch im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Daraus ergeben sich verringerte Publizitätspflichten, die zu einer Reduzierung des damit verbundenen Aufwandes geführt haben. Insofern werden für das erste und dritte Quartal jeweils nur verkürzte Zwischenmitteilungen veröffentlicht.

### **A. Wesentliche Ereignisse und Entwicklungen**

#### **Kaufpreiseingang für Verkaufsportfolio erfolgt**

Die GSW hat im Geschäftsjahr 2014 einen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Wohnungsportfolios mit rund 5.700 Einheiten abgeschlossen. Der Kaufpreiseingang sowie die damit verbundene Ablösung von Darlehen durch die GSW erfolgten im März 2015. Daraufhin ist der Nutzen- und Lastenwechsel am 1. April 2015 erfolgt.

### **B. Geschäftsverlauf und Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

#### **Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis sind am 31. März 2015 die GSW sowie alle Unternehmen einbezogen, an denen die GSW direkte oder indirekte Beherrschungsmöglichkeiten hat.

#### **Geschäftsverlauf in Q1 2015**

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung sank im Q1 2015 aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen auf 49,4 Mio. EUR (Q1 2014: 50,5 Mio. EUR).

Das Verkaufsergebnis betrug rund 0,8 Mio. EUR (Q1 2014: 6,5 Mio. EUR).

Die Verwaltungsaufwendungen haben sich im Q1 2015 um 9,2 Mio. EUR bzw. 56 % auf 7,2 Mio. EUR reduziert (Q1 2014: 16,4 Mio. EUR). Dies resultiert im Wesentlichen aus verringerten Personalaufwendungen sowie niedrigeren Sachkosten.

Infolgedessen stieg das operative Ergebnis (EBIT) im Q1 2015 im Vergleich zum Vorjahr auf 43,5 Mio. EUR (Q1 2014: 40,8 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 2,2 Mio. EUR bzw. 8,1 % auf 25,0 Mio. EUR verbessert. Die laufenden Zinsaufwendungen haben sich aufgrund der im Vorjahr erfolgten umfangreichen Darlehensrefinanzierung deutlich reduziert; dem stehen jedoch im Q1 2015 Einmalaufwendungen für die Ablösung von Derivaten gegenüber.

Das Konzernergebnis der GSW beläuft sich im Q1 2015 auf insgesamt 13,9 Mio. EUR (Q1 2014: 12,2 Mio. EUR).

Das Immobilienportfolio der GSW wird zum 31. März 2015 mit einem Wert von rund 4,0 Mrd. EUR bilanziert (31. Dezember 2014: 4,0 Mrd. EUR). Am 1. April 2015 hat sich das Immobilienportfolio durch Nutzen- und Lastenwechsel des Blockverkaufs um rund 350 Mio. EUR reduziert.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich zum 31. März 2015 auf rund 2.027,2 Mio. EUR (31. Dezember 2014: 2.010,4 Mio. EUR). Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) betrug am 31. März 2015 40,8 Prozent (31. Dezember 2014: 42,9 Prozent).

Am 31. März 2015 verfügte die GSW über Flüssige Mittel von 106,5 Mio. EUR (31. Dezember 2014: 86,9 Mio. EUR). Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

## **C. Ausblick**

### **Laufendes Geschäft**

Das Q1 2015 verlief erwartungsgemäß. Durch die weitere Umsetzung der Integration der GSW in den Deutsche Wohnen - Konzern konnten bereits Synergien realisiert werden, die sich in der Verbesserung des operativen Konzernergebnisses widerspiegeln. Insofern hält der Vorstand an der Prognose fest, im Geschäftsjahr 2015 einen FFO I (ohne Verkauf) von rund 90 Mio. EUR zu erzielen.

### **Risiken**

Die GSW ist durch ihre operative Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2014.

Darüber hinaus hat sich die Risikolage der GSW nicht verändert.

Berlin, den 20. Mai 2015

Handwritten signature of Lars Wittan in black ink.

Lars Wittan  
Vorstandsvorsitzender

Handwritten signature of Dr. Kathrin Wolff in blue ink.

Dr. Kathrin Wolff  
Vorstand