

2015  
HALBJAHRESBERICHT

 KWG  
KOMMUNALE WOHNEN

**KWG SCHAFFT WERTE**  
UMFANGREICHE SANIERUNGEN DURCHGEFÜHRT



## KWG IM ÜBERBLICK

GESAMTERGEBNISRECHNUNG		1-6/2015	1-6/2014	Änderung
Umsatzerlöse	Tsd €	23.164	30.160	-23,2 %
Verkaufserlöse	Tsd €	1.210	8.004	-84,9 %
Vermietungserlöse	Tsd €	21.912	22.156	-1,1 %
Funds from Operations I (exkl. Verkäufe)	Tsd €	4.949	3.505	41,2 %
Funds from Operations II (inkl. Verkäufe)	Tsd €	5.110	4.724	8,2 %
EBIT	Tsd €	9.081	8.345	8,8 %
Konzernergebnis	Tsd €	3.391	2.807	20,8 %
BILANZ		30.06.2015	30.06.2014	Änderung
Immobilienvermögen	Tsd €	425.915	421.074	1,2 %
Eigenkapital	Tsd €	183.389	179.923	1,9 %
Finanzverbindlichkeiten	Tsd €	230.127	229.646	0,2 %
Bilanzsumme	Tsd €	436.682	432.708	0,9 %
Loan to Value	%	54,2	54,6	-0,7 %
Eigenkapitalquote	%	42,0	41,6	1,0 %
AKTIE		30.06.2015	30.06.2014	Änderung
Schlusskurs KWG-Aktie	€	8,20	7,15	14,7 %
Aktien	Anz.	15.881.234	15.881.234	-
Marktkapitalisierung	Tsd €	130.226	113.550	14,7 %
NNNAV je Aktie <sup>*)</sup>	€	12,08	11,56	4,5 %
FFO I je Aktie <sup>*)</sup>	€	0,31	0,22	41,0 %
FFO II je Aktie <sup>*)</sup>	€	0,32	0,29	10,3 %
PORTFOLIO		30.06.2015	30.06.2014	Änderung
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anz.	8.585	9.023	-4,9 %
Stellplätze	Anz.	2.288	2.405	-4,9 %
Gesamtfläche	m <sup>2</sup>	537.796	566.198	-5,0 %
Immobilienvermögen	Tsd €	425.915	421.074	1,2 %
Leerstand	%	10,6	12,5	-15,4 %
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,14	5,07	1,4 %

<sup>\*)</sup> Die für die Berechnung der Kennzahlen je Aktie herangezogene Aktienzahl wurde aufgrund einer Rechtssache in der Vergangenheit um 325.859 Stück erhöht und mit 16.207.093 Aktien angenommen. Aufgrund eines im Juni 2015 erfolgten Vergleichs hat sich diese Zahl auf 219.848 Aktien verringert. Für die Berechnung der Kennzahlen je Aktie zum 30.06.2015 wurde daher von 16.101.082 Stück ausgegangen.

## INHALT

KWG IM ÜBERBLICK .....	2
GESCHÄFTSENTWICKLUNG.....	4
IMMOBILIENPORTFOLIO .....	5
KWG-AKTIE .....	6
EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG .....	7
VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2015 .....	8
ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS .....	12
WEITERE INFORMATIONEN .....	20
IMPRESSUM .....	20
DISCLAIMER .....	20

*Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird bei Hauptwörtern auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. MitarbeiterInnen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.*

*Zahlreiche Beträge und Prozentsätze wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.*

---

---

## **GESCHÄFTSENTWICKLUNG**

Wir haben an die positive operative Entwicklung des Vorjahres angeknüpft und sind mit einem guten Halbjahresergebnis in das Geschäftsjahr 2015 gestartet. Insbesondere die Fortführung unserer wichtigsten Projekte bildet die Basis für weitere Erfolge in der Zukunft.

### **DEUTLICHER ERGEBNISZUWACHS IM OPERATIVEN BEREICH**

Unsere Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 30.160 Tsd € auf 23.164 Tsd € gesunken. Die Vermietungserlöse betragen 21.912 Tsd € (1-6/2014: 22.156 Tsd €) und verringerten sich somit um nur rund 1 %. Dieser leichte Rückgang resultiert aus der strategischen Bereinigung des Immobilienportfolios, das gegenüber dem Vorjahr um rund 28.000 m<sup>2</sup> bzw. ca. 5 % reduziert wurde. Gleichzeitig stieg die Miete pro Quadratmeter von durchschnittlich 5,07 €/m<sup>2</sup>/M. im Vorjahr auf 5,14 €/m<sup>2</sup>/M. Diese Entwicklung zeigt, dass unser Bestandsportfolio immer profitabler wird. Aufgrund der wesentlich geringeren Verkäufe fielen die Veräußerungserlöse im Berichtszeitraum um fast 85 % von 8.004 Tsd € auf 1.210 Tsd €. Dadurch kam es jedoch auch zu niedrigeren Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abgang von Immobilien, was sich nicht zuletzt in einem verbesserten Konzernergebnis nach Ertragsteuern von 3.391 Tsd € (1-6/2014: 2.807 Tsd €) niederschlägt. Mit Funds from Operations in Höhe von 4.949 Tsd € (1-6/2014: 3.505 Tsd €) entwickelt sich auch die Ertragskraft weiterhin positiv.

### **WERTENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS KOMMT VORAN**

Der Schlüssel zur erfolgreichen Entwicklung ist die konsequente Optimierung unseres Portfolios. Wichtige Meilensteine sind hierbei neben der laufenden Großsanierung in Bochum und der abgeschlossenen Großsanierung in Oberhausen, die stetige Umsetzung von Wohnungssanierungen im gesamten Bestand. So wurden im ersten Halbjahr 2015 in Summe 259 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 17.064 m<sup>2</sup> erneuert. In Abhängigkeit des Zustands der Wohnung werden Badsanierungen (inkl. Verfließung, Umgestaltung, Erneuerung von Armaturen, Wanne oder Dusche), Elektroinstallationen, Tapezier- und Malerarbeiten sowie Fußbodenarbeiten durchgeführt. Mit einem Investitionsvolumen von rund 5.371 Tsd € steigern wir weiter die Attraktivität unserer Immobilien. Daneben sind wir mit der strategischen Bereinigung im ersten Halbjahr 2015 gut vorangekommen und werden dies auch im Verlauf des Jahres weiter vorantreiben.

### **POSITIVER AUSBLICK FÜR ZWEITES HALBJAHR 2015**

Für das Geschäftsjahr 2015 gehen wir von einer Fortsetzung der positiven operativen Entwicklung aus. Trotz der geplanten Immobilienverkäufe erwarten wir, dass die Nettokaltmieten mit rund 30 Mio € auf dem Niveau von 2014 liegen werden, sowie das Vorjahres-EBIT von 16,3 Mio € überschreiten werden. Die durch die Verkäufe freigesetzten Mittel werden wir auch weiterhin in die Entwicklung unserer Bestände investieren, um dessen Ertragskraft und Profitabilität weiter zu steigern.

## IMMOBILIENPORTFOLIO

Die KWG AG verfügt über einen Bestand von rund 8.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der Schwerpunkt des Portfolios liegt auf den Wachstumsregionen Berlin und Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus hält die KWG Bestände in Niedersachsen, Sachsen und Thüringen. Die KWG strukturiert ihren Bestand nach regionalen Gesichtspunkten und gliedert das Portfolio in drei Regionen: Berlin, Ostdeutschland und Westdeutschland.

Mit der regionalen Diversifizierung des KWG-Portfolios reduziert die Gesellschaft regionale Risiken und profitiert von der allgemein positiven und stabilen Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes.

		Region 1 – Berlin 30.06.2015	Region 2 – Ost- deutschland 30.06.2015	Region 3 – West- deutschland 30.06.2015	Gesamt 30.06.2015	Gesamt 30.06.2014	Änderung
Einheiten Wohnen	Anz.	964	2.429	4.990	8.383	8.796	-4,7 %
Einheiten Gewerbe	Anz.	49	26	127	202	227	-11,0 %
Stellplätze	Anz.	32	542	1.714	2.288	2.405	-4,9 %
Nettokaltmiete	Tsd €	2.109	3.209	9.672	14.990	15.360	-2,4 %
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup> /M.	5,59	4,95	5,11	5,14	5,07	1,4 %
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	63.639	130.584	343.573	537.796	566.198	-5,0 %
Immobilienvermögen	Tsd €	76.822	86.760	262.333	425.915	421.073	1,2 %
Leerstandsrate	%	0,5	16,8	10,1	10,6	12,5	-15,4 %
Leerstand	m <sup>2</sup>	287	21.961	34.629	56.877	70.835	-19,7 %

---

---

## KWG-AKTIE

Die KWG-Aktie hat im ersten Halbjahr 2015 deutlich an Wert gewonnen. Mit einem XETRA-Schlusskurs von 8,20 € am 30. Juni 2015 notierte sie 14,7 % über dem Vorjahreswert (30.06.2014: 7,15 €).

Die Marktkapitalisierung betrug am 30. Juni 2015 rund 130 Mio €. Zum Stichtag belief sich der Streubesitz auf rund 20 %. Im Berichterstattungszeitraum wurden auf XETRA durchschnittlich ca. 8.600 Aktien pro Tag gehandelt.

Der NNNAV – der innere Wert der Gesellschaft – betrug am 30. Juni 2015 12,08 € pro Aktie. Damit weist die Aktie mit dem Halbjahresschlusskurs einen Abschlag von rund 32 % auf den NNNAV auf (30.06.2014: 39 %). Der NAV je Aktie (NNNAV inkl. latente Steuern und Swaps) betrug zum Stichtag 11,01 €, was einen Abschlag von 26 % zum Halbjahresschlusskurs bedeutet.

## DEUTLICHES VOTUM AUF HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung der KWG fand am 28. Mai 2015 statt. Alle Beschlussvorschläge der Gesellschaft wurden nahezu einstimmig angenommen und verabschiedet. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website im Bereich Investor Relations.

STAMMDATEN DER KWG-AKTIE	Stand: 30.06.2015
ISIN	DE0005227342
WKN	522734
Aktienzahl	15.881.234 Stück
Grundkapital	15.881.234 €
Free Float	20,0 %
Börsensegment	Entry Standard
Designated Sponsor	ODDO SEYDLER BANK AG

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 21. Juli 2015 gab die KWG bekannt, dass der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen hat, das Grundkapital der Gesellschaft im Wege der Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durch Ausgabe von 219.848 auf den Inhaber lautende Stückaktien zum Nennwert von 1,00 € je Aktie um 219.848 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Durch die Ausgabe der 219.848 auf den Inhaber lautenden Stückaktien wird das Grundkapital der Gesellschaft von 15.881.234 € um 219.848 € auf nunmehr 16.101.082 € erhöht. Als Sacheinlage wurden Anteile an den Gesellschaften „HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH“, „Viva I Immobilien- und Verwaltungs GmbH“ und „KWG Grundbesitz V GmbH & Co. KG“, jetzt firmierend als „KWG Grundbesitz CV GmbH & Co. KG“, eingebracht.

Nach dem Bilanzstichtag gab es darüber hinaus keine wesentlichen zu berichtenden Ereignisse.

# VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2015

## KONZERNZWISCHEN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2015

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014	Anhang Punkt
1. Vermietungserlöse	21.912	22.156	4.1.
2. Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	627	2.621	
3. Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	583	5.383	
4. Umsatzerlöse Dienstleistungen	43	0	
<b>5. Umsatzerlöse</b>	<b>23.164</b>	<b>30.160</b>	
6. Immobilienaufwendungen	(9.506)	(10.375)	4.1.
7. Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(515)	(1.326)	
8. Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(445)	(5.326)	
<b>9. Zwischensumme aus 5. bis 8.</b>	<b>12.699</b>	<b>13.133</b>	
10. Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	5.553	0	
11. Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(5.575)	0	
<b>12. Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Zwischensumme aus 10. und 11.)</b>	<b>(21)</b>	<b>0</b>	
13. Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(52)	(66)	
14. Sonstige betriebliche Erträge	405	435	
15. Personalaufwendungen	(1.708)	(1.818)	4.2.
16. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(2.241)	(3.339)	4.3.
<b>17. Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>9.081</b>	<b>8.345</b>	
18. Finanzerträge	2	8	4.4.
19. Finanzaufwendungen	(4.809)	(4.967)	4.4.
<b>20. Finanzergebnis</b>	<b>(4.807)</b>	<b>(4.959)</b>	
<b>21. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>4.274</b>	<b>3.386</b>	
22. Ertragsteuern	(883)	(579)	4.5.
<b>23. Konzernergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>3.391</b>	<b>2.807</b>	
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	158	189	
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	3.233	2.618	
unverwässertes/verwässertes Ergebnis pro Aktie in €	0,20	0,16	



## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2015

(in Tsd €)	01.01.-30.06.2015			01.01.-30.06.2014		
	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	3.233	158	3.391	2.618	189	2.807
Sonstige Ergebnisse						
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0	0	0	(76)	(7)	(83)
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0	0	0	12	1	13
Summe nicht reklassifizierbares sonstiges Ergebnis	0	0	0	(64)	(6)	(70)
Cashflow Hedges	89	0	89	(32)	0	(32)
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(14)	0	(14)	5	0	5
Summe reklassifizierbares sonstiges Ergebnis	75	0	75	(27)	0	(27)
Summe sonstiger Ergebnisse	75	0	75	(90)	(6)	(96)
Gesamtperiodenergebnis	3.308	158	3.466	2.528	183	2.711

## KONZERNZWISCHENBILANZ ZUM 30. JUNI 2015

(in Tsd €)	30.06.2015	31.12.2014	Anhang Punkt
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	424.385	421.022	5.1.
Immaterielle Vermögenswerte	6	9	
Sonstige Sachanlagen	305	318	
Latente Steueransprüche	220	80	
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>424.917</b>	<b>421.429</b>	
<b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	515	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.903	2.364	6.1.
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.149	997	6.1.
Sonstige Vermögenswerte	310	165	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.874	7.238	6.1.
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.530	0	5.2.
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>11.766</b>	<b>11.279</b>	
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>436.682</b>	<b>432.708</b>	
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
<b>C. Eigenkapital</b>			
Grundkapital	15.881	15.881	
Kapitalrücklagen	67.312	67.312	
Angesammeltes Ergebnis	94.940	91.708	
Sonstige Rücklagen	(737)	(812)	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	177.397	174.089	
Anteile ohne Beherrschung	5.992	5.834	
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>183.389</b>	<b>179.923</b>	
<b>D. Langfristige Schulden</b>			
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	204.000	203.004	5.3.
Rückstellungen	1.742	1.805	
Latente Steuerverbindlichkeiten	16.787	15.916	
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	603	691	6.1.
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>223.132</b>	<b>221.416</b>	
<b>E. Kurzfristige Schulden</b>			
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	26.127	26.642	6.1.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.186	2.398	6.1.
Ertragsteuerschulden	189	85	
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	923	1.363	6.1.
Sonstige kurzfristige Schulden	736	881	
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>30.161</b>	<b>31.369</b>	
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>	<b>436.682</b>	<b>432.708</b>	

## ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2015

(in Tsd €)	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Ange- sammeltes Ergebnis	Rücklage für Derivate	Sonstige Rücklagen	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Eigenkapital Summe
Stand zum 01.01.2014	15.881	67.312	86.454	(555)	(85)	169.008	5.879	174.887
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0	0	2.618	0	0	2.618	189	2.807
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	(27)	(64)	(90)	(6)	(96)
Gesamtperiodenergebnis	0	0	2.618	(27)	(64)	2.528	183	2.711
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel	0	0	22	0	0	22	(24)	(2)
Stand zum 30.06.2014	15.881	67.312	89.094	(582)	(148)	171.558	6.038	177.596
Stand zum 01.01.2015	15.881	67.312	91.708	(535)	(277)	174.089	5.834	179.923
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0	0	3.233	0	0	3.233	158	3.391
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	75	0	75	0	75
Gesamtperiodenergebnis	0	0	3.233	75	0	3.308	158	3.466
Stand zum 30.06.2015	15.881	67.312	94.940	(460)	(277)	177.397	5.992	183.389

## VERKÜRZTE KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2015

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Konzernergebnis nach Steuern	3.391	2.807
Cashflow aus dem Ergebnis	8.924	8.395
Cashflow aus dem operativen Bereich	8.663	1.933
Cashflow aus dem Investitionsbereich	(4.813)	2.950
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	(4.214)	(5.499)
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	(364)	(616)
<b>Finanzmittelbestand</b>		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.238	7.043
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.874	6.427
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	(364)	(616)

# ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## 1 ALLGEMEINES

Die KWG Kommunale Wohnen AG („KWG“) ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und notiert im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Im Geschäftsjahr 2014 wurde der eingetragene Firmensitz der KWG AG von Hamburg nach Berlin, Leipziger Platz 9, Deutschland verlegt. Die Gesellschaft wird beim Amtsgericht Charlottenburg im Handelsregister unter HRB 160196B geführt.

Zum 30. Juni 2015 hält die conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, unmittelbar 80,04 % (30.06.2014: 76,96 %) des Grundkapitals und der Stimmrechte an der KWG AG. Gemäß § 17 AktG besteht damit ein Abhängigkeitsverhältnis zur conwert Immobilien Invest SE. Der KWG-Konzern wird in den Konzernabschluss der conwert Immobilien Invest SE einbezogen.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2014 dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist in Tausend EURO („Tsd €“) aufgestellt. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Konzern-Zwischenabschluss dargestellt werden, wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.

## 2 ÄNDERUNGEN VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

### NEUE UND ÜBERARBEITETE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle bis zum 30. Juni 2015 verpflichtend anzuwendenden Änderungen bestehender IAS, neuer IFRS sowie Interpretationen des International Financial Reporting Interpretation Committee („IFRIC“) und Standard Interpretation Committee („SIC“), wie sie in der EU anzuwenden sind, beachtet. Neue Standards und Interpretationen bzw. Änderungen von bestehenden Standards werden im Regelfall erst zum Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung umgesetzt.

Folgende neue bzw. geänderte Regelungen, die im Geschäftsjahr 2015 neu anzuwenden sind (wenn nicht vorzeitig angewendet), wurden vom Konzern erstmals angewendet. Eine Auswirkung auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 ergab sich jedoch nur, wenn dies in der folgenden Tabelle mit „ja“ gekennzeichnet ist.

Regelung	Inkrafttreten <sup>*)</sup>	Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss
IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer (Änderung: Leistungsorientierte Pläne – Arbeitnehmerbeiträge)	01.07.2014	nein
Diverse Verbesserungen der IFRSs 2010-2012 (2013)	01.07.2014	nein
Diverse Verbesserungen der IFRSs 2011-2013 (2013)	01.07.2014	nein

<sup>\*) Anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen</sup>

### 3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Es gab keine Änderungen im Konsolidierungskreis der KWG-Gruppe im ersten Halbjahr 2015.

### 4 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNERGEBNIS

#### 4.1 VERMIETUNGSERLÖSE UND BEWIRTSCHAFTUNGSERGEBNIS

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Netto-Vermietungserlöse	14.990	15.403
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.921	6.753
<b>Vermietungserlöse<sup>*)</sup></b>	<b>21.912</b>	<b>22.156</b>
<i>abzüglich Immobilienaufwendungen</i>		
Betriebskosten	(7.980)	(8.397)
Instandhaltungen	(1.212)	(1.697)
Hausverwaltungsleistungen	(10)	(281)
Übrige	(304)	0
Immobilienaufwendungen	(9.506)	(10.375)
<b>Bewirtschaftungsergebnis</b>	<b>12.406</b>	<b>11.781</b>

*\*) Im Zeitraum 01.01.-30.06.2014 waren in der Position „Vermietungserlöse“ auch die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen einbezogen, die seit der Anpassung der Berichterstattung an conwert in einer separaten Position angeführt werden.*

#### 4.2 PERSONALAUFWENDUNGEN

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Löhne und Gehälter	1.427	1.479
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Beiträge	246	252
Übrige	36	87
<b>Gesamt</b>	<b>1.708</b>	<b>1.818</b>

### 4.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Forderungsverluste und Wertberichtigung von Forderungen	683	892
Kommunikation- und Werbeaufwand	211	160
EDV Aufwand	193	158
Aufwand aus Rechtsstreitigkeiten, Rechtsberatung & Notare	195	402
KFZ-Aufwand	115	150
Miet- und Leasingaufwand	113	193
Provisionen	111	148
Wirtschaftsprüfung	98	150
Sonstiger Beratungsaufwand	77	230
Aufwendungen Bürobetrieb	62	36
Aufwand für Fremdpersonal	58	63
Reisekosten	40	34
Externe Buchhaltung und Steuerberatung	38	63
Personalsuche	33	16
Versicherungen	26	42
Spesen des Geldverkehrs	24	27
Fortbildungsaufwendungen	21	16
Aufsichtsratsvergütung	15	52
Sonstige Steuern und Abgaben	12	24
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	15	481
<b>Gesamt</b>	<b>2.241</b>	<b>3.339</b>

### 4.4 FINANZAUFWENDUNGEN UND FINANZERTRÄGE

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Zinserträge	2	8
<b>Finanzerträge</b>	<b>2</b>	<b>8</b>
Zinsaufwendungen	(4.800)	(4.888)
Zinsaufwendungen verbundene Unternehmen	0	(50)
Sonstiger Zinsaufwand	(9)	(29)
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>(4.809)</b>	<b>(4.967)</b>
<b>Gesamt</b>	<b>(4.807)</b>	<b>(4.959)</b>

## 4.5 ERTRAGSTEUERN

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Laufender Steueraufwand	(167)	(231)
Latenter Steuerertrag/-aufwand aus dem Entstehen und der Auflösung von temporären Differenzen	(717)	(348)
<b>Gesamt</b>	<b>(883)</b>	<b>(579)</b>

## 5 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNZWISCHENBILANZ

### 5.1 ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

(in Tsd €)	Berlin	Ost- deutschland	West- deutschland	Gesamt
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres 01.01.2015	75.180	87.357	258.485	421.022
Zugänge in bestehenden Immobilien	382	457	4.520	5.359
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	(1.530)	(1.530)
Abgänge	0	0	(445)	(445)
Nettoergebnis aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	1.260	(1.055)	(226)	(21)
<b>Buchwert zum Ende der Berichtsperiode 30.06.2015</b>	<b>76.822</b>	<b>86.759</b>	<b>260.804</b>	<b>424.385</b>

(in Tsd €)	Berlin	Ost- deutschland	West- deutschland	Gesamt
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres 01.01.2014	69.705	102.043	248.545	420.293
Umgliederung	0	(16.536)	16.535	0
Zugänge in bestehenden Immobilien	1.065	1.369	9.752	12.186
Abgänge	0	0	(11.460)	(11.460)
Nettoergebnis aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	4.410	481	(4.888)	3
<b>Buchwert zum Ende der Berichtsperiode 31.12.2014</b>	<b>75.180</b>	<b>87.357</b>	<b>258.484</b>	<b>421.022</b>

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Rahmen der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 in Verbindung mit IAS 40 bewertet. Da bei der Ermittlung im Wesentlichen nicht beobachtbare Inputfaktoren zur Anwendung kommen, ist der beizulegende Zeitwert des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens als Fair Value der Stufe 3 gemäß IFRS 13 zu klassifizieren.

Die Umgliederung in 2014 resultiert aus einer Anpassung der internen Berichterstattung.

### 5.2 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Für Immobilien, bei welchen der Kaufvertrag in der Bilanzierungsperiode unterschrieben wurde, wurde eine Aufwertung in Höhe von 53 Tsd € und eine Abwertung in Höhe von 131 Tsd € vorgenommen. Das gesamte Bewertungsergebnis ist in den Positionen „Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts“ sowie „Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts“ in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung enthalten.

### 5.3 VERZINSLICHE KREDITVERBINDLICHKEITEN

(in Tsd €)	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Anfangsbestand per 31.12.2014	229.646
Aufnahmen	4.115
Rückzahlungen	(3.677)
Sonstige Bewegungen	43
<b>Endbestand per 30.06.2015</b>	<b>230.127</b>

Darüber hinaus bestehen zum Stichtag kurzfristige verzinsliche Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der conwert-Gruppe, welche unter Punkt 7. angeführt sind.

Zum Ende der Berichtsperiode weisen die finanziellen Verbindlichkeiten der KWG-Gruppe (vor Abzug von Transaktionskosten) nachfolgend dargestellte Fälligkeiten.

(in Tsd €)	Finanzierungs- volumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	26.238	14.518	11.720
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	63.827	55.758	8.069
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	140.319	140.319	0
<b>Gesamt</b>	<b>230.384</b>	<b>210.596</b>	<b>19.789</b>

Die nachstehende Tabelle zeigt die Fristigkeiten und die Nominale der innerhalb der nächsten 12 Monate endfälligen Kredite:

(in Tsd €)	Kreditvolumen
bis zum 31.12.2015	17.463
zwischen 01.01.2016 und 30.06.2016	4.301
<b>Gesamt</b>	<b>21.764</b>



## 6 FINANZINSTRUMENTE

### 6.1 FINANZINSTRUMENTE NACH KATEGORIEN

Die nachfolgende Tabelle zeigt Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden im Konzern nach Kategorien<sup>1)</sup>:

#### 30.06.2015

(in Tsd €)	L&R	Summe
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.903	1.903
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.149	1.149
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.874	6.874
<b>Gesamt</b>	<b>9.925</b>	<b>9.925</b>

#### 31.12.2014

(in Tsd €)	L&R	Summe
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.364	2.364
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	997	997
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.238	7.238
<b>Gesamt</b>	<b>10.600</b>	<b>10.600</b>

#### 30.06.2015

(in Tsd €)	HfT&CFH	FLAC	Summe	Zeitwert
<b>Langfristige Schulden</b>				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0	204.000	204.000	211.425
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	547	56	603	n/a
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0	26.127	26.127	26.234
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	2.186	2.186	n/a
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0	923	923	n/a
<b>Gesamt</b>	<b>547</b>	<b>233.293</b>	<b>233.840</b>	<b>237.659</b>

#### 31.12.2014

(in Tsd €)	HfT&CFH	FLAC	Summe	Zeitwert
<b>Langfristige Schulden</b>				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0	203.004	203.004	218.034
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	636	55	691	n/a
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0	26.642	26.642	26.977
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	2.398	2.398	n/a
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0	1.363	1.363	n/a
<b>Gesamt</b>	<b>636</b>	<b>233.462</b>	<b>234.098</b>	<b>245.011</b>

<sup>1)</sup> L&R: Loans & Receivables (Kredite & Forderungen); HfT: Held for Trading & Cashflow Hedge (zu Handelszwecken gehalten & zur Absicherung von Zahlungsströmen); FLAC: Financial Liabilities at Amortised Cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind ausschließlich derivative Finanzinstrumente. Die Bewertung erfolgte unverändert gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 für alle derivativen Finanzinstrumente auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 7.27A festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen.

Der in der Tabelle ausgewiesene Zeitwert der Kreditverbindlichkeiten entspricht einem Fair Value der Stufe 2 gemäß IFRS 13. Der Zeitwert der Kreditverbindlichkeiten wird dabei ermittelt indem die künftigen Zahlungsströme mit den aktuell marktüblichen Zinssätzen diskontiert werden. Die beizulegenden Zeitwerte der übrigen finanziellen Vermögenswerten und Schulden entsprechen im Wesentlichen ihrem Buchwert.

## 6.2 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

Zum 30. Juni 2015 hielt KWG folgendes derivatives Finanzinstrument, dessen Wertänderung nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurde:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Referenzwert 30.06.2015 (in Tsd €)	Fixierter Zinssatz (in %)	Referenz- zinssatz	Marktwert 30.06.2015 (in Tsd €)	Marktwert 31.12.2014 (in Tsd €)
Commerzbank AG	Zinsswap	31.10.2008	31.10.2018	3.764	4,6	1-M-EURIBOR	(547)	(636)

## 7 GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 erläutert. Zum Zwischenabschlussstichtag ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge.

### VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Aus Dienstleistungsbeziehungen zu nahestehenden Personen (Bezüge des Vorstands) wurden im Berichtszeitraum insgesamt rund 76 Tsd € (1-6/2014: 226 Tsd €) gezahlt. An die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde im Berichtszeitraum eine Vergütung iHv 29 Tsd € (1-6/2014: 3 Tsd €) ausbezahlt.

### GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZUR CONWERT-GRUPPE

Im Berichtszeitraum wurden 0 Tsd € (1-6/2014: 67 Tsd €) für Personalgestellung, Mieten und andere Leistungen im Verwaltungsbereich an Mitglieder der conwert-Gruppe verrechnet. Die conwert-Gruppe verrechnete in demselben Zeitraum 215 Tsd € (1-6/2014: 122 Tsd €) für Dienstleistungen in den Bereichen IT, Personalverrechnung und sonstige Leistungen im Verwaltungsbereich und 0 Tsd € (1-6/2014: 50 Tsd €) an Darlehenszinsen an die KWG-Gruppe.

Zum 30. Juni 2015 bestanden 32 Tsd € an Verbindlichkeiten (1-6/2014: 2.116 Tsd €) und 1 Tsd € an Forderungen (1-6/2014: 2 Tsd €) gegenüber den Mitgliedern der conwert-Gruppe.

## **8 ANGABEN ÜBER DIE ORGANE**

Mag. Clemens Schneider legte seine Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender mit Wirkung zum 18. Mai 2015 nieder. Mag. Thomas Doll wurde mit Wirkung zum 28. Mai 2015 zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

## **9 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Am 21. Juli 2015 gab die KWG bekannt, dass der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen hat, das Grundkapital der Gesellschaft im Wege der Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durch Ausgabe von 219.848 auf den Inhaber lautende Stückaktien zum Nennwert von 1,00 € je Aktie um 219.848 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Durch die Ausgabe der 219.848 auf den Inhaber lautenden Stückaktien wird das Grundkapital der Gesellschaft von 15.881.234 € um 219.848 € auf nunmehr 16.101.082 € erhöht. Als Sacheinlage wurden Anteile an den Gesellschaften „HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH“, „Viva I Immobilien- und Verwaltungs GmbH“ und „KWG Grundbesitz V GmbH & Co. KG“, jetzt firmierend als „KWG Grundbesitz CV GmbH & Co. KG“, eingebracht.

## **10 VERZICHT AUF PRÜFERISCHE DURCHSICHT**

Der Konzernzwischenbericht für das erste Halbjahr 2015 der KWG Kommunale Wohnen AG, Berlin, wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Berlin, am 13. August 2015

Der Vorstand der KWG Kommunale Wohnen AG

Mag. Gabriela Zraunig e.h.

---

---

## WEITERE INFORMATIONEN

### FINANZKALENDER

Ereignis	Termin
Ergebnis 1-6/2015	13. August 2015
Ergebnis 1-9/2015	12. November 2015
Jahresabschluss 2015	19. April 2016

Stand zum 13. August 2015, Änderungen vorbehalten.

Der aktuelle Finanzkalender ist für Sie abrufbar unter [www.kwg-ag.de/investor-relations/finanzkalender](http://www.kwg-ag.de/investor-relations/finanzkalender).

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

KWG Kommunale Wohnen AG  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

[www.kwg-ag.de](http://www.kwg-ag.de)  
[ir@kwg-ag.de](mailto:ir@kwg-ag.de)

### TITELFOTO

Christian Schmid, Hamburg

## DISCLAIMER

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die wir auf Basis aller uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Diese zukunftsbezogenen Aussagen werden üblicherweise mit Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „planen“, „rechnen“, „davon ausgehen“, „sollen“, „sollten“, „können“, etc. umschrieben. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden.

Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse aufgrund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können.

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Stand: August 2015