





Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	Seite 03
KWG im Überblick	
KWG Konzernkennzahlen	Seite 04
KWG Konzernangaben	Seite 05
Vorwort des Vorstands	Seite 06
Die Aktie der KWG am Kapitalmarkt	Seite 12
Fallstudie	
Der Veilchengrund blüht auf – Bericht über das Sanierungsprojekt in Celle-Vorwerk	Seite 14
Konzernzwischenabschluss	
Konzernbilanz	Seite 21
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	Seite 22
Konzern-Kapitalflussrechnung	Seite 23
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	Seite 24
Anhang zum Konzernzwischenabschluss/Notes	Seite 26
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	Seite 44
Finanzkalender/Impressum	Seite 45

KWG Konzernkennzahlen

	1. Halbjahr	1. Halbjahr
	2010	2009
Wohneinheiten	4.828	4.856
Gewerbeeinheiten	44	45
Umsatzerlöse in Mio. EUR	9,83	9,50
EBITDA in Mio. EUR	3,88	4,59
EBIT in Mio. EUR	3,80	4,55
EBT in Mio. EUR	0,88	1,74
Konzernperiodenergebnis (EAT) in Mio. EUR	0,53	1,25
Operatives Ergebnis* in Mio. EUR	0,88	-0,36
	30.06.2010	31.12.2009
Wohneinheiten	4.828	4.827
Gewerbeeinheiten	44	44
Garagen/Stellplätze	1.093	1.093
Gesamtmietfläche in qm	283.821	283.862
Bilanzsumme in Mio. EUR	186,90	187,46
Bruttoverschuldung in Mio. EUR	115,73	116,78
Flüssige Mittel in Mio. EUR	4,81	7,26
Immobilienvermögen in Mio. EUR	175,41	173,58
Bilanzielles Eigenkapital in Mio. EUR	65,08	64,73
Eigenkapitalquote in %	34,82	34,53
NAV je Aktie in EUR	6,63	6,59
Immobilienvermögen in EUR/qm	618	611

* EBT vor Bewertungseffekten

KWG Konzernangaben

KWG-Aktie

Wertpapierkennnummer	522734
ISIN	DE0005227342
Börsenkürzel	BIW
Börse	Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, München, Stuttgart, XETRA
Grundkapital	EUR 9.822.481
Anzahl der Aktien	9.822.481
Rechnerischer Nennwert	EUR 1,00

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Peer Witten (Aufsichtsratsvorsitzender)
Franz-Josef Gesinn (stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Thies-Martin Brandt
Björn Engholm
Hans-Michael Porwoll
Sy Schlüter (bis 31. März 2010)

Vorstand

Stavros Efremidis
Torsten P. Hoffmann (seit 15. Juni 2010)



„Der Konzern ist breit aufgestellt und deckt nahezu die gesamte Wertschöpfungskette ab. Unsere Kernkompetenzen im Einkauf, Asset- und Baumanagement stehen jedoch weiter im Zentrum der KWG AG. Die kontinuierliche Wertsteigerung unseres Portfolios durch den Abbau von Leerständen, Mietanpassungen sowie Renovierungs- und Sanierungsarbeiten, bildet die Basis unseres Geschäftsmodells.“

Torsten P. Hoffmann und Stavros Efremidis, Vorstand KWG AG

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir freuen uns, dass wir in diesem 1. Halbjahr 2010 erstmals in der 4-jährigen Unternehmensgeschichte ein positives Ergebnis ausschließlich aus unserer operativen Geschäftstätigkeit als Bestandhalter von Wohnimmobilien erreicht haben. Wir konnten unseren Umsatz von 9,5 Mio. Euro auf 9,8 Mio. Euro steigern, trotzdem die Gesamtmietfläche leicht abnahm. Der Umsatz generiert sich alleine aus Mieterlösen.

Zu der Verbesserung der Erlössituation haben verschiedene Faktoren beigetragen. Zum einen Mietanpassungen und Leerstandsabbau, so konnten wir in unserem Kernportfolio den Leerstand innerhalb der sechs Monate von 6,6 Prozent auf 6,4 Prozent weiter reduzieren. Zum anderen haben wir es geschafft, den Materialaufwand deutlich einzudämmen, im Halbjahresvergleich verringerte er sich von 4,1 Mio. Euro auf 3,1 Mio. Euro, d.h. um 22,64 Prozent. Der Materialaufwand enthält die Betriebskosten, zu denen wiederum die Heizkosten zählen. Diese konnten trotz der langen Heizperiode um 0,5 Mio. Euro bzw. 34,15 Prozent durch unsere energetischen Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten sowie durch weitere flankierende Maßnahmen gesenkt werden.

Die neue Hausverwaltung

Zum verbesserten Ergebnis trug auch die neue konzerninterne Hausverwaltung, die KWG Wohnwert GmbH, bei. Sie hat zum 1. Halbjahr erfolgreich mit der Bewirtschaftung von 2.632 Einheiten in Sachsen, Thüringen und Berlin begonnen, das sind rund 54 Prozent des KWG-Portfolios. Die Erwartungen an eine Effizienzsteigerung sowie eine Kosten- und Steuersenkung haben sich bereits erfüllt. Besonders deutlich zeigte sich das bei unserem Bestand in Berlin, wo wir den Leerstand der insgesamt 384 Einheiten von 13 Prozent zum 31. Dezember 2009 auf 4,7 Prozent zum 30. Juni 2010 senken konnten, die Ist-Mieten pro Quadratmeter bei Neuvermietungen stiegen gleichzeitig von 5,20 Euro auf 5,62 Euro. Wir sehen in diesen Zahlen unseren Weg, die Hausverwaltung in den Konzern zu internalisieren, bestätigt.

Der Konzern ist damit breit aufgestellt und deckt nahezu die gesamte Wertschöpfungskette ab. Unsere Kernkompetenzen im Einkauf, Asset- und Bau- management stehen jedoch weiter im Zentrum der KWG AG. Die kontinuierliche Wertsteigerung unseres Portfolios durch den Abbau von Leerständen, Miet- anpassungen sowie Renovierungs- und Sanierungsarbeiten, bildet die Basis unseres Geschäftsmodells. Schon im Einkauf der Bestände steht das Wert- steigerungspotential der Immobilien im Mittelpunkt unserer Bewertungen. Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsstau und erhöhtem Leerstand sehen wir – natürlich in Abhängigkeit anderer Faktoren – als Chance und Renditetreiber.

Sanierungsmaßnahmen

Wie bereits im Geschäftsbericht 2009 angekündigt, steht das Jahr 2010 im Zei- chen von zwei Großmaßnahmen. Im 1. Halbjahr haben wir mit den Bauarbeiten an unseren Wohnanlagen in Celle und Gelsenkirchen begonnen. 315 Wohn- einheiten mit Sanierungsstau und Leerstand werden umfassend und nach neuesten Maßstäben energetisch saniert und die leeren Wohnungen zur Neuvermietung qualitativ hochwertig, aber dem Segment entsprechend aus- gestattet.

Wie in der Vergangenheit stellen wir Ihnen auch in diesem Bericht wieder ein Projekt in den Fokus. Auf Seite 14 können Sie nachlesen, wie in Celle der „Veilchengrund“ aufblüht.

Konzernergebnis

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beläuft sich auf 0,9 Mio. Euro, ohne Aufwertungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobili- en und Sondereffekten. Im Jahr 2009 wurden an dieser Stelle noch 2,1 Mio. Euro durch Aufwertungen verbucht, was zu einem Ergebnis von 1,7 Mio. Euro führte. Das Konzernperiodenergebnis beträgt zum 30. Juni 2010 0,5 Mio. Euro, im Vorjahr konnte hier ein Wert von 1,2 Mio. Euro erzielt werden.



Das Eigenkapital ist von 64,7 Mio. Euro zum 31. Dezember 2009 auf 65,1 Mio. Euro zum 30. Juni 2010 gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich damit von 34,5 auf 34,8 Prozent erhöht.

Der Wert unserer Immobilien hat sich von 611 Euro auf 618 Euro pro Quadratmeter gesteigert und auch der Net Asset Value (NAV) konnte sich – ausgehend von 6,59 Euro zum Jahresende 2009 – auf 6,63 Euro pro Aktie zum 30. Juni 2010 erhöhen. Zudem konnten wir im 1. Halbjahr 2010 einen positiven Cash-flow aus der laufenden Bestandshaltung in Höhe von 0,6 Mio. Euro erwirtschaften.

Weitere Entwicklungen

Auch was die Aktie betrifft, haben sich in diesem ersten Halbjahr Änderungen ergeben. Seit dem 8. März ist die KWG-Aktie im Entry Standard notiert.

Zum Juni 2010 bestellte der Aufsichtsrat Torsten P. Hoffmann zum Finanzvorstand. Mit der Doppelspitze ist die KWG für ihre weitere Entwicklung gut aufgestellt. Auch der Aufsichtsrat wurde wieder komplettiert. Auf unserer Hauptversammlung am 5. Juli 2010 wurde Patrik Zeigherman neu in dieses Amt gewählt.

Ausblick

Das 1. Halbjahr haben wir erfolgreich abschließen können. Doch wollen und können wir uns darauf nicht ausruhen. Wir werden unsere Sanierungsmaßnahmen in Gelsenkirchen in der zweiten Jahreshälfte abschließen und in Celle fortführen. Zudem bereiten wir die Übernahme unserer Bestände in den alten Bundesländern in unsere konzerneigene Hausverwaltung, der KWG Wohnwert GmbH, vor.

Wir gehen auch für das Gesamtjahr 2010 von einer Umsatzsteigerung aus und sehen der weiteren Entwicklung der KWG mit Freude entgegen.

Für das dem Unternehmen entgegengebrachte Vertrauen möchten wir uns bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, bedanken. Ebenso danken wir unseren Mietern und unseren Mitarbeitern für ihre Unterstützung.

Hamburg, im August 2010

Herzlichst, Ihr Vorstand

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Efremidis', written in a cursive style.

Stavros Efremidis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Torsten P. Hoffmann', written in a cursive style.

Torsten P. Hoffmann

KWG-Aktie am Kapitalmarkt

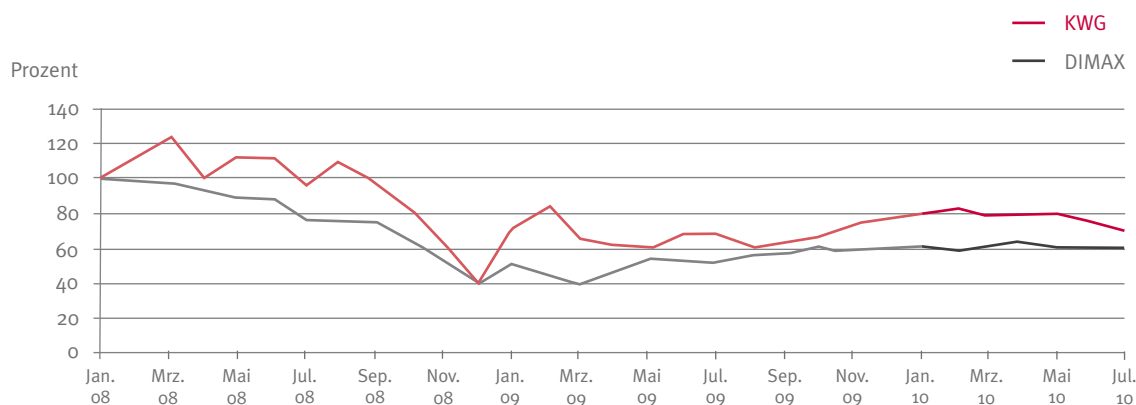
Aktienmärkte

Im 1. Halbjahr 2010 haben sich die Aktienmärkte stabil gehalten. Der Deutsche Aktienindex DAX schloss am 30. Juni mit 5.965 Punkten und verlor damit in den ersten 6 Monaten des Jahres insgesamt 1,4 Prozent. Den Vorjahreswert übertraf der DAX jedoch um 24 Prozent und verdeutlicht damit die Erholung der Gesamtwirtschaft. Der Nebenwerteindex SDAX verzeichnete im ersten Halbjahr 2010 ein Plus von 10,0 Prozent.

Der Deutsche Immobilienindex DIMAX, der deutsche Immobilienwerte aus allen Segmenten umfasst und in dem die KWG seit dem Jahreswechsel 2007/2008 gelistet ist, gewann innerhalb des Halbjahres 2,6 Prozent an Wert. Im Vergleich zum Vorjahreswert hat sich der DIMAX um 19,9 Prozent gesteigert. Die Aktien der mit Schwerpunkt im deutschen Wohnungsmarkt engagierten Unternehmen verloren hingegen innerhalb des 1. Halbjahres 2010 leicht. Nach einem allgemeinen kleinen Einbruch im Mai haben die Werte zum Ende des Halbjahres wieder einen Wachstumskurs eingeschlagen.

Entwicklung der KWG-Aktie

Die Aktie der KWG eröffnete das Jahr 2010 auf Xetra mit 4,68 Euro und schloss zum 30. Juni 2010 mit 4,00 Euro. Im Vergleich zum 30. Juni 2009 von 3,85 Euro errechnet sich ein Plus von 3,9 Prozent. Die Entwicklung der KWG-Aktie verlief mit ähnlichen Tendenzen wie die Aktien anderer am deutschen Wohnungsmarkt tätigen börsennotierten Unternehmen. Im 1. Halbjahr 2010 erreichte die KWG-Aktie auf Xetra am 14., 15. und 18. Januar mit 4,99 Euro ihren Höchstkurs. Das Kurstief ist datiert auf den Zeitraum vom 23. bis 30.06.2010 mit 4,00 Euro je Aktie.



Kursentwicklung der KWG-Aktie im Vergleich zum Deutschen Immobilienaktienindex (DIMAX)

Die Umsätze im 1. Halbjahr 2010 betragen 175.042 Aktien auf Xetra und 23.830 Aktien an der Frankfurter Börse. Neben den Börsenplätzen Xetra und Frankfurt am Main sind die Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr der Börsen Berlin, München, Düsseldorf und Stuttgart einbezogen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Halbjahres 2010 unverändert 9.822.481 EUR und ist in die gleiche Anzahl Stückaktien eingeteilt.

Die Hauptversammlung der KWG Kommunale Wohnen AG fand am 5. Juli 2010 in Hamburg statt. Die Tagesordnungspunkte wurden alle nahezu einstimmig beschlossen.

Segmentwechsel

Das erste Halbjahr 2010 hat für die Aktie der KWG Kommunale Wohnen AG mit dem Wechsel in den Entry Standard eine Neuerung gebracht. Die Deutsche Börse AG hat dem Antrag zur Einbeziehung der Aktien der KWG Kommunale Wohnen AG in den Entry Standard zum 8. März 2010 stattgegeben. Listing Partner ist die Close Brothers Seydler Bank AG in Frankfurt am Main. Mit der Notiz der Aktien im Entry Standard sind gegenüber dem Open Market erweiterte Transparenz- und Publizitätsanforderungen verbunden, allerdings hat die KWG diese Anforderung bereits im Vorfeld weitgehend erfüllt.

Investor Relations

Die KWG Kommunale Wohnen AG steht in einem kontinuierlichen Dialog mit Journalisten, Analysten und Investoren. Sie präsentierte sich auch im 1. Halbjahr 2010 auf Roadshows und Kapitalmarktkonferenzen wie der DVFA und der Entry und General Standard Konferenz. Analystenstudien von SES Research, Close Brothers Seydler Research AG sowie SRC Research und der GBC AG Investment Research empfahlen die Aktie der KWG zum Kauf.

Der VEILCHENGRUND blüht auf – Bericht über das Sanierungsprojekt in Celle-Vorwerk

Die KWG verfolgt konstant ihr Geschäftsmodell: Wertsteigerung von günstig eingekauften Objekten durch individuell angepasste Maßnahmenpakete, koordiniert und umgesetzt durch ein eng verzahnt arbeitendes Bau- und Asset Management. Die Projekte der KWG werden immer umfassender, die KWG entwickelt sich stetig weiter. Beispielhaft dafür stehen die zwei Großmaßnahmen des Jahres 2010 in Gelsenkirchen und Celle. In Gelsenkirchen-Schalke wird eine Wohnsiedlung aus den 20er Jahren unter Auflagen des Denkmalschutzes saniert. In Celle hingegen findet eine energetische Totalsanierung in einem herausfordernden Umfeld statt. Dieses Projekt in Celle möchten wir Ihnen in Folge vorstellen.

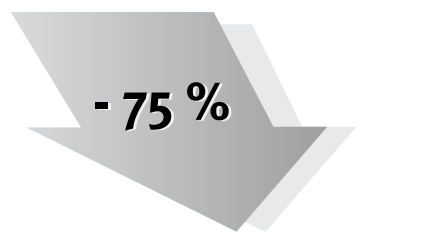
Die KWG erwarb die Wohnanlage im niedersächsischen Celle im Jahr 2008. Die 174 Wohneinheiten in 36 zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern verteilen sich auf einem Areal von rund 48.000 Quadratmetern im Celler Stadtteil Vorwerk. Die Wohnanlage wurde in den 60er Jahren ursprünglich für die Soldaten und Angehörigen der britischen Armee, die einen großen Stützpunkt in Celle unterhält, errichtet. Im Späteren wurde die Anlage verkauft, damit änderte sich die Zusammensetzung der Bewohnerschaft. Als die KWG die Liegenschaften vor zwei Jahren erwarb, übernahm sie eine Wohnanlage mit Renovierungs- und Sanierungsstau und hohem Leerstand. Eingebettet in eine Ein- und Zweifamilienhaussiedlung in einem Stadtteil, der eine vielfältige Infrastruktur vorhält, zeigte sich jedoch das große Potenzial dieser Anlage.

NACHHALTIG

Nachdem im Jahr 2009 die Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen geplant wurden, begannen im Frühjahr 2010 die Bauarbeiten, in deren Zuge die Gesamtanlage auf Neubaustandard nach EnEV 2009 gebracht werden wird. Die KWG investiert insgesamt rund 4,2 Mio. Euro. (Maßnahmen siehe Kasten auf Seite 17)

Der Leerstand betrug zu diesem Zeitpunkt mittlerweile fast 50 Prozent. Im Hinblick auf die Großmaßnahmen wurde auf eine aktive Vermietung verzichtet.

Senkung des Heizungsenergieverbrauchs



Da die Anlage in Celle keinen guten Ruf genoss, war es erforderlich, anders als bei bisherigen größeren Sanierungsmaßnahmen der KWG, deutlich stärker an die Öffentlichkeit heranzutreten. Eine kontinuierliche und offene Kommunikation mit politischen und lokalen Vertretern der Stadt bzw. des Stadtteils Vorwerk sowie mit den Bewohnern und Interessierten half, die KWG als Eigentümer und Bauherr bekannt zu machen, Vertrauen zu schaffen und unterstützt damit den Revitalisierungsprozess. Die KWG geht an dieser Stelle sogar noch einen Schritt weiter. Mit der Implementierung eines eigenen ortsbezogenen Namens – „Veilchengrund“ mit zugehörigem Logo und einer eigenen Homepage (www.veilchengrund.de) – unterstützt sie die Entwicklung einer neuen Identität, eines neuen Erscheinungsbildes von der Wohnanlage.

ENERGIEEFFIZIENT

Die bauliche Sanierung ist in jeder Hinsicht auf eine effiziente Nutzung von Ressourcen und Energie ausgerichtet. Durch die Verwendung innovativer Baustoffe und dem Einbau moderner Blockheizkraftwerke kann der Heizenergieverbrauch in den Gebäuden um bis zu 75 Prozent gesenkt werden, selbstverständlich in Abhängigkeit vom zukünftigen Heizverhalten der Bewohner.

MODERN

Modern ist nicht nur die Bautechnik, modern ist auch die Optik. Die erdwarmeren Farben und die „runde Ecke“ als besonderes Konstruktionselement verleihen der Anlage eine „Wohlfühl-Atmosphäre“. Aufgrund positiver Erfahrungen bei fertig gestellten Projekten, ermöglichen wir auch hier den Neumieter, Einfluss auf ihre Wohnungsausstattung zu nehmen. In sechs verschiedenen Musterwohnungen, die die Namen von Celler Partnerstädten tragen, werden die einzelnen Ausstattungskonzepte und zahlreiche Extras vorgestellt.

DIE MIETENTWICKLUNG

Nachhaltig, energieeffizient und modern – das ist das Wohnungsangebot der KWG in Celle Vorwerk. Die neu zu mietenden Wohnungen stehen hinsichtlich Ausstattungsstandards und der künftigen Heizkosten weit über dem Marktniveau; ein vergleichbares Angebot gibt es auf dem Celler Wohnungsmarkt derzeit nicht.

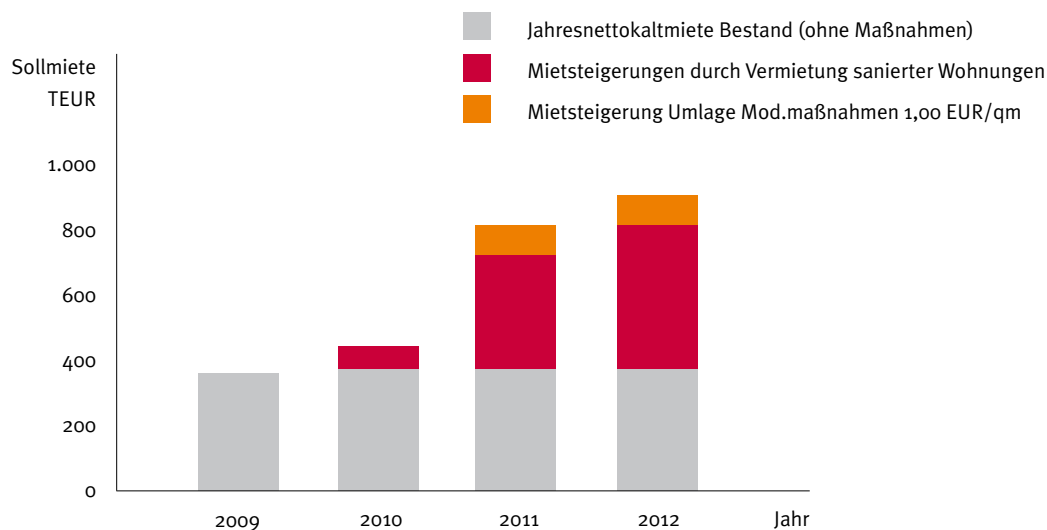
Bei der Neuvermietung als auch bei der Anpassung der Mieten der Bestandsmieter besteht der positive Effekt für die KWG in einer Erhöhung der Kaltmieten bei fast gleichbleibenden bzw. marktgerechten Warmmieten – ermöglicht durch den abnehmenden Heizenergieverbrauch, der die Nebenkosten gering hält. Faktisch wird die Kaltmietensteigerung durch die Heizkosteneinsparung um nahezu 70 % kompensiert. Somit wird die KWG eine sozialverträgliche Erhöhung der Mieten für die Bewohner umsetzen können.

Die Gesamtmieteinnahmen werden sich durch den Leerstandsabbau und die Erhöhung der Kaltmieten im Zeitraum 2009 bis 2012 um voraussichtlich mehr als 150 % steigern.

Startschuss der Vermietung war der Tag der offenen Tür am 30. Mai 2010 mit der Eröffnung des Musterhauses. Rund 250 Interessierte waren zugegen; die Resonanz war durchweg positiv. Erste Mietverträge konnten bereits abgeschlossen werden.

INVESTMENT

Die Maßnahme wird durch Eigen- und Fremdkapital finanziert. Die KWG greift hierbei auf die KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren 151“ und „Wohnraum Modernisieren 141“ zurück. Die KWG konnte sich die Finanzierung zu Zinssätzen von im Schnitt 2,42 Prozent für 10 Jahre festgeschrieben, sichern. Die KWG rechnet durch die Maßnahme mit einer Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals (ROE-Return on Equity) von über 15 Prozent.



Der erste Bauabschnitt wird nun in Kürze fertig, die Gesamtmaßnahme voraussichtlich bis Mitte des nächsten Jahres andauern. Nicht zuletzt durch eine starke Unterstützung von Seiten der Stadt Celle und der Bewohner ist der Aufwärtstrend bereits spürbar. Der Veilchengrund blüht stetig auf.

Baumaßnahme:

2 Bauabschnitte; Modernisierungszeitraum pro Gebäude ca. 6-9 Wochen.

Gebäude:

- Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- Dachboden- und Kellerdeckendämmung
- Erneuerung der Dachhaut unter Verwendung der Dachsteine ClimaLife
- Sanierung der Balkone
- Neue Heizungsanlagen
- Neugestaltung der Eingangsbereiche und Treppenhäuser inklusive Erneuerung der Beleuchtung
- Einbau einer Gegensprechanlage

Wohnungen:

- Erneuerungen der Heizungsleitungen und Heizkörper
- Einbau neuer Fenster mit 3-fach-Verglasung

Zusätzliche Maßnahmen in leeren Wohnungen:

- Grundriss-Änderungen
- Neue Bäder
- Schallgedämmte Innentüren
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Laminat in den Wohnräumen, neue Fliesen in Küche und Bad
- Malerarbeiten

Fallstudie Celle-Vorwerk

Sanierung und Modernisierung der Gebäude und Wohnungen



November 2008

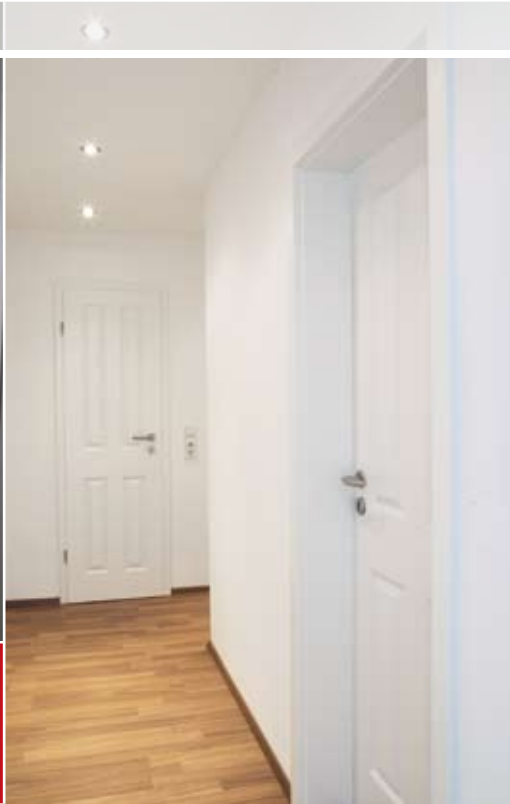


Besonderes Gestaltungsmerkmal ist die „runde Ecke“.

36 Gebäude werden in 2 Bauabschnitten energetisch auf den neuesten Stand gebracht.

Juni 2010





Im Angebot sind 3- und 4-Zimmer-Wohnungen.

Juni 2010

Neumieter können aus sechs verschiedenen Ausstattungsvarianten wählen.





Konzernbilanz der KWG Kommunale Wohnen AG

zum 30. Juni 2010 nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

Aktiva	Notes	30.06.2010	31.12.2009
		EUR	EUR
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	5.1, 11	155.667,35	189.982,63
Sachanlagen	5.2, 11	321.140,11	177.069,99
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5.3, 11	175.411.971,12	173.579.000,00
Latente Steuerforderungen	5.4	3.685.761,09	3.503.202,03
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		179.574.539,67	177.449.254,65
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	5.5	0,00	16.250,69
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.5	495.559,48	428.064,44
Steuererstattungsansprüche	5.5	14.153,50	159.337,45
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.5	2.004.647,46	2.144.849,46
Flüssige Mittel	5.6	4.807.583,07	7.261.151,69
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		7.321.943,51	10.009.653,73
Aktiva gesamt		186.896.483,18	187.458.908,38

Passiva		30.06.2010	31.12.2009
		EUR	EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.7	9.822.481,00	9.822.481,00
Kapitalrücklage	5.7	40.500.379,90	40.500.379,90
Gewinnrücklagen	5.7	1.855,13	1.855,13
Rücklage für Marktbewertung	5.7	-599.324,48	-411.654,09
Konzernbilanzgewinn	5.7	15.349.436,29	14.821.827,41
Eigenkapital vor Minderheiten		65.074.827,84	64.734.889,35
Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital		1.479,40	2.271,44
Eigenkapital, gesamt		65.076.307,24	64.737.160,79
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzschulden	5.8	110.826.538,05	114.385.964,56
Latente Steuerschulden	5.9	2.541.576,66	2.288.502,77
Langfristiges Fremdkapital (Fremdanteile bei Personenhandelsgesellschaften)	5.10	48.395,30	88.248,59
Langfristiges Fremdkapital, gesamt		113.416.510,01	116.762.715,92
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzschulden		4.908.134,66	2.396.956,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.042.286,17	1.184.353,52
Kurzfristige Steuerschulden		31.131,11	39.403,66
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		2.422.113,99	2.338.317,84
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt	5.11	8.403.665,93	5.959.031,67
Passiva gesamt		186.896.483,18	187.458.908,38

Konzern-Gesamtergebnisrechnung der KWG Kommunale Wohnen AG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2010 nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

	Notes	01.01. - 30.06.2010	01.01. - 30.06.2009
		EUR	EUR
Umsatzerlöse		9.827.129,70	9.501.899,81
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	0,00	2.094.178,93
Sonstige betriebliche Erträge	4.2	214.666,22	793.492,50
Materialaufwand	4.3	-3.142.992,31	-4.062.749,94
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.4	-816.408,49	-699.184,37
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	4.4	-111.928,83	-81.723,04
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4.5	-79.310,65	-40.406,60
Aufwendungen aus Investment Properties	4.6	-1.229.385,24	-2.061.210,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-860.474,44	-896.955,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.886,81	75.399,04
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.927.537,88	-2.886.123,38
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	4.8	-1.500,30	273,88
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		876.144,59	1.736.890,97
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.9	-105.814,56	-238.647,31
Sonstige Steuern	4.10	-243.513,19	-248.808,09
Konzernperiodenergebnis		526.816,84	1.249.435,57
Wertänderungen von Sicherungsinstrumenten	4.11	-222.952,65	-27.433,00
Ertragsteuern auf die direkt im Eigenkapital erfassten Veränderungen		35.282,26	4.341,27
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen		-187.670,39	-23.091,73
Gesamtperiodenergebnis		339.146,45	1.226.343,84
Konzernperiodenergebnis entfällt auf:			
Minderheitenanteile		-792,04	0,00
Anteilseigner des Mutterunternehmens		527.608,88	1.249.435,57
Gesamtperiodenergebnis entfällt auf:			
Minderheitenanteile		-792,04	0,00
Anteilseigner des Mutterunternehmens		339.938,49	1.226.343,84
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)	7.	0,05	0,15

Konzern-Kapitalflussrechnung der KWG Kommunale Wohnen AG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2010 nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

	Notes 10	01.01. - 30.06.2010	01.01. - 30.06.2009
		TEUR	TEUR
1. Konzernperiodenergebnis vor Ertragsteuern		633	1.488
2. Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte		79	40
3. Saldo der Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		3	152
4. Zinsen und ähnliche Erträge		-4	-75
5. Zinsaufwendungen		2.928	2.885
6. Verlust (+)/Gewinn (-) aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		0	-2.094
7. Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Derivate sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		234	-471
8. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-265	-2.095
9. Einzahlungen aus Zinsen		4	75
10. Gezahlte Zinsen		-2.966	-2.866
11. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		646	-2.961
12. Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen inklusive der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (+)		39	1.611
13. Auszahlungen aus dem Erwerb von Anteilen des Tochterunternehmens KWG Grundbesitz I GmbH & Co. KG (-)		-29	0
14. Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (-)		-189	-51
15. Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (-)		-1.875	-3.741
16. Cashflow aus Investitionstätigkeit/Wohnungsverkäufen		-2.054	-2.181
17. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten (+)		0	2.769
18. Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten (-)		-1.045	-2.959
19. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.045	-190
20. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-2.453	-5.332
21. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		7.261	7.800
22. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		4.808	2.468

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der KWG Kommunale Wohnen AG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2010 nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

in TEUR	Notes 5-7	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen
Stand vom 31.12.2008		8.600	37.970	2
Periodenergebnis (1. Halbjahr 2009)		0	0	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Wertänderungen		0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	0
Stand zum 30.06.2009		8.600	37.970	2
Erlöse aus der Ausgabe von Stückaktien		1.222	4.279	0
Periodenergebnis (2. Halbjahr 2009)		0	0	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Wertänderungen		0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	0
Entnahmen für Transaktionskosten		0	-152	0
Einzahlungen von Minderheiten		0	0	0
Entnahmen aus Rücklagen		0	-1.596	0
Stand zum 31.12.2009		9.822	40.501	2
Periodenergebnis (1. Halbjahr 2010)		0	0	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Wertänderungen		0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	0
Stand zum 30.06.2010		9.822	40.501	2

Rücklage für Marktbewertung	Konzern- bilanzgewinn	Eigenkapital vor Minderheiten	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
-334	9.905	56.143	0	56.143
0	1.249	1.249	0	1.249
-23	0	-23	0	-23
-23	1.249	1.226	0	1.226
-357	11.154	57.369	0	57.369
0	0	5.501	0	5.501
0	2.072	2.072	-1	2.071
-55	0	-55	0	-55
-55	2.072	2.017	-1	2.016
0	0	-152	0	-152
0	0	0	3	3
0	1.596	0	0	0
-412	14.822	64.735	2	64.737
0	527	527	-1	526
-187	0	-187	0	-187
-187	527	340	-1	339
-599	15.349	65.075	1	65.076

Ergänzende Anhangsangaben zum Halbjahresbericht für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2010

(1.) Allgemeine Erläuterungen

Die KWG Kommunale Wohnen AG (folgend KWG AG) mit Sitz in Hamburg/ Deutschland (bis 16. August 2009 in Bremerhaven/Deutschland), ist Mutterunternehmen des KWG-Konzerns. Sie ist eine seit dem 8. März 2010 im Entry Standard (bis 7. März 2010 im Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Aktiengesellschaft deutschen Rechts.

Die Geschäftstätigkeit des KWG-Konzerns umfasst im Wesentlichen den Erwerb, die Errichtung, die Veräußerung sowie die Vermietung und Verwaltung eigener Wohnimmobilien.

Die Vermietung der Immobilien unterliegt keinen wesentlichen saisonalen oder konjunkturellen Schwankungen.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der KWG AG zum 30. Juni 2010 ist nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) in Übereinstimmung mit IAS 34 (Zwischenberichterstattung) aufgestellt. Er ist im Kontext mit dem von der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2009 veröffentlichten IFRS-Konzernabschluss zu lesen. Verschiedene Informationen sind im Zwischenabschluss verkürzt dargestellt bzw. weggelassen. Wir sind aber der Auffassung, dass mit Hilfe des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009 und diesen Angaben ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt wird.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Sowohl die Berichtswährung als auch die funktionale Währung ist Euro (EUR). Währungsumrechnungen waren für die ausschließlich national tätigen Konzernunternehmen nicht erforderlich. Die Angaben erfolgen entsprechend der jeweiligen Bezeichnung in Euro (EUR) oder in Tausend Euro (TEUR).

Im Konzernzwischenabschluss wurden in einigen Fällen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen, die Auswirkungen auf die Höhe und den Ausweis von bilanziellen Vermögenswerten, Schulden, Erträgen, Aufwendungen sowie Eventualverbindlichkeiten haben.

Die tatsächlichen Werte können von diesen Schätzungen bzw. Annahmen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis berücksichtigt.

Die in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2010 erzielten Ergebnisse lassen nicht notwendigerweise Vorhersagen über die Entwicklung des weiteren Geschäftsverlaufs zu.

(2.) Konsolidierungskreis

In den Konzernzwischenabschluss werden alle Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, bei denen die KWG AG mittelbar oder unmittelbar eine Beherrschung i.S.d. IAS 27.13 über ein Tochterunternehmen ausübt. Die Beherrschung über die Tochterunternehmen wird in allen Fällen über Stimmrechtsmehrheit ausgeübt.

Am 30. Juni 2010 hatte die KWG AG 16 (30. Juni 2009: 15) inländische Tochterunternehmen:

	Gez. Kapital/ Kommanditkap. EUR	Anteil am Kapital in %
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH, Hamburg	25.000,00	100
KWG Grundbesitz I GmbH & Co. KG, Hamburg	305.300,00	99,90
KWG Grundbesitz II GmbH & Co. KG, Hamburg	5.000,00	100
KWG Grundbesitz III GmbH, Hamburg	25.000,00	100
KWG Grundbesitz III GmbH & Co. KG, Hamburg	600.000,00	95,41
KWG Grundbesitz IV GmbH, Hamburg	25.000,00	100
KWG Grundbesitz V GmbH, Hamburg	25.000,00	100
KWG Grundbesitz VI GmbH, Hamburg	25.000,00	100
KWG Grundbesitz VII GmbH, Hamburg	25.000,00	100
KWG Grundbesitz VIII GmbH, Hamburg	25.000,00	100
KWG Grundbesitz IX GmbH, Hamburg	25.000,00	100
KWG Grundbesitz X GmbH, Hamburg	25.000,00	100
KWG Immobilien GmbH, Hamburg	25.000,00	100
KWG Wohnwert GmbH, Glauchau	30.000,00	90
Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Glauchau	565.000,00	100
Hainichener Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Hainichen	3.400.091,01	100

Wesentliche Unternehmenserwerbe haben weder im ersten Halbjahr 2010 noch im entsprechenden Vorjahreszeitraum stattgefunden. Die im November 2009 neu gegründete KWG Wohnwert GmbH, Glauchau, führte zu Einzahlungen durch fremde Gesellschafter in Höhe von TEUR 3; der Erwerb eines weiteren Kommanditanteils an der KWG Grundbesitz I GmbH & Co. KG, Hamburg, im Januar 2010 (10,9 % des Kommanditkapitals) zu Auszahlungen in Höhe von TEUR 29.

Der Stichtag der Zwischenabschlüsse der einbezogenen Unternehmen entspricht in allen Fällen dem Stichtag des Konzernzwischenabschlusses (30. Juni).

(3.) Wesentliche Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Den Halbjahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde. Die angewandten Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen des letzten Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2009.

Eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden haben wir in unserem Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2009 veröffentlicht.

Abweichungen zum vorjährigen Zwischenabschluss bilden die seit dem Geschäftsjahr 2010 verpflichtend anzuwendenden neuen bzw. überarbeiteten internationalen Rechnungslegungsvorschriften nach IFRS. Mit Ausnahme des IAS 1 "Darstellung des Abschlusses", wonach anstelle der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung eine Konzern-Gesamtergebnisrechnung dargestellt wird, ergeben sich aufgrund der Neuerungen keine oder keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

(4.) Erläuterungen zu ausgewählten Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung

(4.1) Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

EUR	0,00
(01.01. - 30.06.2009: EUR	2.094.178,93)

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergab zum 30. Juni 2010 keine Ergebniseffekte. Es wird auf die Erläuterungen zur Konzernbilanz unter Punkt 5.3 verwiesen.

Im Vorjahr erfolgte der Ausweis der Aufwertung unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge (TEUR 2.627) bzw. die Abwertung unter dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 533). Zur besseren Übersichtlichkeit wurde das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in einem gesonderten Posten erfasst und der Ausweis der betroffenen Posten des Vorjahres entsprechend angepasst. Die Anpassungen haben keine Auswirkungen auf das Konzernperiodenergebnis sowie das Gesamtperiodenergebnis.

(4.2) Sonstige betriebliche Erträge

EUR	214.666,22
(01.01. - 30.06.2009: EUR	793.492,50)

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 3), Erträge aus Sachbezügen in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 13) sowie Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 0).

(4.3) Materialaufwand

EUR	-3.142.992,13
(01.01. - 30.06.2009: EUR	-4.062.749,94)

Bei dem Materialaufwand handelt es sich um Hausgeldzahlungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (TEUR 436; Vorjahr: TEUR 389) und Energie- und sonstige Betriebskosten, die mit den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehen.

Im Wesentlichen betreffen diese Heizkosten (TEUR 1.018; Vorjahr: TEUR 1.546), Müllgebühren (TEUR 281; Vorjahr: TEUR 288), Abwassergebühren (TEUR 272; Vorjahr: TEUR 258), Wassergebühren (TEUR 235; Vorjahr: TEUR 326), Aufwendungen für fremde Hauswartleistungen (TEUR 161; Vorjahr: TEUR 132) und Versicherungen (TEUR 69; Vorjahr: TEUR 122).

(4.4) Personalaufwand

EUR	-928.337,32
(01.01. - 30.06.2009: EUR	-780.907,41)

Die Gesellschaft beschäftigte zum 30. Juni 2010 inklusive Vorstand sechsdreißig Mitarbeiter (davon acht Teilzeitkräfte). Zum Vergleichsstichtag 30. Juni 2009 wurden dreiundzwanzig Mitarbeiter (davon vier Teilzeitkräfte) beschäftigt.

(4.5) Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

EUR		-79.310,65
(01.01. - 30.06.2009:	EUR	-40.406,60)

In diesem Posten sind ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (TEUR 43; Vorjahr: TEUR 15) und Sachanlagen (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 25) enthalten.

(4.6) Aufwendungen aus Investment Properties

EUR		-1.229.385,24
(01.01. - 30.06.2009:	EUR	-2.061.210,18)

Die Aufwendungen aus Investment Properties betreffen die den Objekten direkt zurechenbaren nicht umlagefähigen Kosten wie u.a. Sanierungs- (TEUR 88; Vorjahr: TEUR 628) bzw. laufende Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 541; Vorjahr: TEUR 634), Verwaltergebühren (TEUR 318; Vorjahr: TEUR 486) und Vermietungsprovisionen (TEUR 74; Vorjahr: TEUR 70).

(4.7) Sonstige betriebliche Aufwendungen

EUR		-860.474,44
(01.01. - 30.06.2009:	EUR	-896.955,68)

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen überwiegend Aufwendungen für Investor Relations (TEUR 116; Vorjahr: TEUR 57), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 100; Vorjahr: TEUR 68), Raumkosten (TEUR 91; Vorjahr: TEUR 112), Aufwendungen, die mit der Finanzierung zusammenhängen (TEUR 79; Vorjahr: TEUR 41), Reisekosten (TEUR 69; Vorjahr: TEUR 30), Kfz-Kosten (TEUR 41; Vorjahr: TEUR 48), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 23; Vorjahr: TEUR 79) sowie Messekosten (TEUR 19; Vorjahr: TEUR 6).

(4.8) Ergebnisanteil anderer Gesellschafter

EUR		-1.500,30
(01.01. - 30.06.2009:	EUR	273,88)

Es handelt sich hierbei um den Ergebnisanteil, der auf die Minderheitsbeteiligungen an Personenhandelsgesellschaften entfällt.

(4.9) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

EUR	-105.814,56
(01.01. - 30.06.2009: EUR	-238.647,31)

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Berichtszeitraum latente Steuern (TEUR 106; Vorjahr: TEUR 238). Sie werden auf Grundlage der erwarteten Ertragsteuerquote für das Gesamtjahr ermittelt.

Die latenten Ertragsteuern in Höhe von TEUR 106 (Vorjahr: TEUR 238) leiten sich wie folgt von einem erwarteten Ertragsteueraufwand ab, der sich bei der Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte. Dabei wurde mit einem Körperschaftsteuersatz von 15% zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag sowie einem Gewerbesteuersatz von 14% (durchschnittlicher Hebesatz: 400%) gerechnet.

Die Überleitung ist aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

	01.01. - 30.06.2010 TEUR	01.01. - 30.06.2009 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	633	1.488
Erwarteter Ertragsteueraufwand (Steuersatz 29,825 %)	-189	-444
Unterschied aus der Differenz der tatsächlichen Steuersätze zum erwarteten Steuertarif (Gewerbesteuerfreiheit von Immobilien Gesellschaften)	89	209
Übrige Unterschiede	-6	-4
	-106	-239

(4.10) Sonstige Steuern

EUR	-243.513,19
(01.01. - 30.06.2009: EUR	-248.808,09)

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen angefallene Grundsteuern (TEUR 242; Vorjahr: TEUR 244) für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

(4.11) Wertänderungen von Sicherungsinstrumenten

EUR		-222.952,65
(01.01. - 30.06.2009:	EUR	-27.433,00)

Zur Sicherung von Schwankungen künftiger Zahlungsströme hat die Gesellschaft ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen. Die sich hieraus ergebenden Wertschwankungen werden direkt im Eigenkapital verrechnet.

(5.) Erläuterungen zu ausgewählten Posten der Konzernbilanz

(5.1) Immaterielle Vermögenswerte

EUR		155.667,35
(31.12.2009:	EUR	189.982,63)

Die Zugänge (TEUR 9) betreffen die neu gestaltete Homepage der KWG Wohnwert GmbH, Glauchau.

(5.2) Sachanlagen

EUR		321.140,11
(31.12.2009:	EUR	177.069,99)

Die Zugänge (TEUR 181) betreffen die Anschaffung eines Pkws (TEUR 10), von Büroeinrichtungsgegenständen (TEUR 126) sowie von geringwertigen Vermögenswerten (TEUR 45).

(5.3) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

EUR		175.411.971,12
(31.12.2009:	EUR	173.579.000,00)

Die Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist im Anlagenspiegel dargestellt. Die Immobilien unterliegen in Höhe der ausgewiesenen kurz- und langfristigen Finanzschulden Verfügungsbeschränkungen in Form von Grundpfandrechten.

Bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien handelt es sich ganz überwiegend um vermietete Wohnimmobilien.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden zum 30. Juni 2010 einer internen Bewertung unterzogen. Es ergaben sich dabei zum 30. Juni 2010 keine wesentlichen Wertabweichungen aus der Anpassung der zum 31. Dezember 2009 von einem externen Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerten der nach IAS 40 bewerteten Immobilien. Planmäßigen Abschreibungen auf die abnutzbaren Gebäude stehen Wertsteigerungen durch inflationäre Tendenzen, im 1. Halbjahr 2010 vorgenommene Sanierungen und Instandhaltungen sowie Leerstandsabbau in etwa gleicher Höhe gegenüber.

Kleine Abweichungen können aus Ungenauigkeiten bei der Schätzung resultieren und wurden aus diesem Grunde nicht im Rahmen einer Neubewertung berücksichtigt. Somit ergeben sich aus der Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien keine erfolgswirksamen Auswirkungen.

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in den Objekten Celle und Gelsenkirchen führten jeweils zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung. Die hierfür angefallenen Herstellungskosten (TEUR 1.875) sind als Zugänge des Berichtszeitraumes erfasst.

Der Buchwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien hat sich wie folgt entwickelt:

	30.06.2010	31.12.2009
	EUR	EUR
Periodenbeginn (1. Januar)	173.579.000,00	170.641.761,03
Zugang durch Portfolioerwerb und sonstige Zugänge	1.875.065,23	1.095.371,52
Abgang durch Verkauf	-42.094,11	-2.118.947,88
Nettogewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0,00	4.851.740,13
Nettoverluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0,00	-890.924,80
Wert der Immobilien nach Bewertung	175.411.971,12	173.579.000,00

Die Abgänge resultieren aus einem Objektverkauf aufgrund der strategischen Bereinigung des Portfolios bei der Hainichener Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Hainichen.

Für als Erbbaurecht gehaltene Immobilien bestehen langfristige Erbbaurechtsverträge mit Laufzeiten bis 2207.

(5.4) Latente Steuerforderungen

EUR		3.685.761,09
(31.12.2009:	EUR	3.503.202,03)

Die latenten Steuerforderungen betreffen im Wesentlichen die Bildung latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.

(5.5) Forderungen und sonstige Vermögenswerte

EUR		2.514.360,44
(31.12.2009:	EUR	2.732.251,35)

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögenswerte sind zum Nennwert bilanziert. Die sonstigen kurzfristigen Forderungen betreffen mit TEUR 1.633 (Vorjahr: TEUR 1.813) geleistete Anzahlungen auf Betriebskosten.

(5.6) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

EUR		4.807.583,07
(31.12.2009:	EUR	7.261.151,69)

Liquide Mittel umfassen ausschließlich Barmittel und Guthaben bei Kreditinstituten. Sie haben jeweils zum Zeitpunkt der Anschaffung bzw. Anlage eine Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Die Entwicklung der liquiden Mittel, die den Finanzmittelfonds gemäß IAS 7 bilden, ist in der Cashflow-Rechnung dargestellt.

(5.7) Eigenkapital

EUR		65.076.307,24
(31.12.2009:	EUR	64.737.160,79)

Die Entwicklung des Postens Eigenkapital wird im Rahmen der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Das Grundkapital beträgt TEUR 9.822 (Vorjahr: TEUR 9.822). Es ist eingeteilt in 9.822.481 (Vorjahr: 9.822.481) nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien, auf die ein anteiliger Betrag von EUR 1,00 je Aktie entfällt. Jede Aktie hat eine Stimme und ist mit voller Gewinnanteilberechtigung ausgestattet. Die Stückaktien sind voll eingezahlt.

Die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Aktien zum Ende der Periode beträgt 9.822.481 Stück (Vorjahr: 9.822.481 Stück).

Die Rücklagen betreffen Agien (TEUR 40.500; Vorjahr: TEUR 40.500), eine Rücklage für Hedge-Accounting (-TEUR 599; Vorjahr: -TEUR 412) und gesetzliche Rücklagen des Mutterunternehmens (TEUR 2; Vorjahr: TEUR 2).

Eigene Aktien werden von der KWG AG nicht gehalten.

Zum 30. Juni 2010 werden Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente (-TEUR 599; Vorjahr: -TEUR 412) unter Berücksichtigung latenter Steueransprüche direkt im Eigenkapital erfasst. Der beizulegende Zeitwert (Mark-to-Market-Wert) beläuft sich am 30. Juni 2010 auf -TEUR 712.

Der Konzernbilanzgewinn zum 30. Juni 2010 ergibt sich wie folgt:

	30.06.2010	31.12.2009
	TEUR	TEUR
Ergebnis Anteilseigner des Mutterunternehmens	527	3.321
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	1.596
Gewinnvortrag	14.822	9.905
Konzernbilanzgewinn	15.349	14.822

(5.8) Langfristige Finanzschulden

EUR	110.826.538,05
(31.12.2009: EUR	114.385.964,56)

Zur Sicherstellung einer fristenkongruenten Finanzierung wurden im Zusammenhang mit den unter Punkt 5.3 ausgewiesenen Immobilien langfristige Darlehen aufgenommen. Die Darlehen haben maximal eine Laufzeit bis Ende Januar 2038.

(5.9) Latente Steuerschulden

EUR	2.541.576,66
(31.12.2009: EUR	2.288.502,77)

Die latenten Steuerschulden resultieren aus unterschiedlichen Wertansätzen der bilanzierten Immobilien zwischen internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) und nationalen steuerrechtlichen Bewertungsvorschriften.

(5.10) Langfristiges Fremdkapital (Fremdanteile bei Personenhandelsgesellschaften)

EUR	48.395,30
(31.12.2009: EUR	88.248,59)

Der Ausweis betrifft die Verbindlichkeiten gegenüber den an den konsolidierten Personenhandelsgesellschaften beteiligten fremden Dritten.

(5.11) Kurzfristiges Fremdkapital

EUR	8.403.665,93
(31.12.2009: EUR	5.959.031,67)

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen u.a. erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.525 (Vorjahr: TEUR 1.599) sowie Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 712 (Vorjahr: TEUR 489).

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

(5.12) Haftungsverhältnisse und sonstige Verpflichtungen

Für die zum 1. März 2010 neu bezogene Bürofläche im Alstertor 9, Hamburg, bestehen aufgrund einer vereinbarten Festmietzeit von 60 Monaten Verpflichtungen in Höhe von insgesamt rd. TEUR 680.

Des Weiteren bestehen Standard-Leasingverträge, deren Klassifizierung nach IAS 17.8 im sogenannten „operate lease“ erfolgt. Die Leasinggegenstände werden beim Leasinggeber aktiviert und nicht beim Leasingnehmer. Die Verpflichtungen betragen hinsichtlich der in diesem Geschäftsjahr auslaufenden Leasingverträge insgesamt TEUR 8.

(6.) Risikobericht

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Wir sehen keine bestandsgefährdenden Risiken für den Konzern. Es gelten daher weiter die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009 gemachten Angaben.

(7.) Ergebnis je Aktie

Das „unverwässerte“ Ergebnis je Aktie (basic earnings per share) wird berechnet, indem das den Stückaktieninhabern zuzurechnende Ergebnis durch den für den Zeitraum gewogenen Durchschnitt der ausgegebenen Aktien dividiert wird.

Da die Gesellschaft weder Optionen noch Wandelschuldverschreibungen ausgegeben hat, entspricht das „unverwässerte“ Ergebnis je Aktie dem „verwässerten“ Ergebnis je Aktie.

Zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie wird von dem auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Konzernergebnis (EUR 527.608,88; Vorjahr: EUR 1.249.435,57) ausgegangen.

Die durchschnittliche Zahl der ausgegebenen Aktien (9.822.481 Stück; 1. Halbjahr 2009: 8.600.000 Stück) weicht nicht von der Gesamtaktienanzahl der sich am Ende des jeweiligen Halbjahres im Umlauf befindlichen Stammaktien ab.

Das „unverwässerte“ und das „verwässerte“ Ergebnis je Aktie beträgt für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2010 EUR 0,05 (1. Januar bis 30. Juni 2009: EUR 0,15).

(8.) Sonstiges und Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Aufsichtsrat der KWG AG hat mit Wirkung zum 15. Juni 2010 Herrn Torsten P. Hoffmann, Hamburg, zum Finanzvorstand der Gesellschaft berufen.

Auf der Hauptversammlung am 5. Juli 2010 wurde Herr Patrik Zeigherman in den Aufsichtsrat der KWG AG gewählt.

(9.) Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2010 fanden keine wesentlichen Geschäftsvorfälle zwischen der Gesellschaft und Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats statt.

Bezüglich der Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich mit Ausnahme der Veränderungen in der Zusammensetzung der Verwaltungsorgane keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem 31. Dezember 2009 ergeben.

(10.) Erläuterungen zur Konzern-Cashflow-Rechnung

Die Zahlungsmittel entsprechen der Definition der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, die unter den Erläuterungen der wesentlichen Bewertungsgrundsätze wiedergegeben ist. Die Kapitalflussrechnung wurde in Übereinstimmung mit IAS 7 erstellt und gliedert die Veränderungen der liquiden Mittel nach Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Die Darstellung der Cashflow-Rechnung erfolgt nach der indirekten Methode.

Zinszahlungen werden in voller Höhe im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen.



Konzernanlagenspiegel der KWG Kommunale Wohnen AG zum 30.06.2010

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	01.01.2010	Zugänge	Veränderung IAS 40	Abgänge	30.06.2010
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte und Lizenzen an solchen Rechten und Werten	251.046,39	8.579,90	0,00	0,00	259.626,29
II. Sachanlagen					
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	374.612,28	180.866,59	0,00	-522,00	554.956,87
2. Technische Anlagen und Maschinen	11.204,94	0,00	0,00	0,00	11.204,94
	385.817,22	180.866,59	0,00	-522,00	566.161,81
III. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien					
	173.579.000,00	1.875.065,23	0,00	-42.094,11	175.411.971,12
	174.215.863,61	2.064.511,72	0,00	-42.616,11	176.237.759,22

Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2010	Zugänge	Abgänge	30.06.2010	30.06.2010	31.12.2009
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
61.063,76	42.895,18	0,00	103.958,94	155.667,35	189.982,63
197.915,89	36.042,87	-141,00	233.817,76	321.139,11	176.696,39
10.831,34	372,60	0,00	11.203,94	1,00	373,60
208.747,23	36.415,47	-141,00	245.021,70	321.140,11	177.069,99
0,00	0,00	0,00	0,00	175.411.971,12	173.579.000,00
269.810,99	79.310,65	-141,00	48.980,64	175.888.778,58	173.946.052,6

Konzernanlagenspiegel der KWG Kommunale Wohnen AG zum 30.06.2009

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	01.01.2009	Zugänge	Veränderung IAS 40	Abgänge	Umbuchungen	30.06.2009
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte						
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte und Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.999,77	31.462,89	0,00	0,00	155.617,14	214.079,80
2. Geleistete Anzahlungen	159.522,25	15.593,87	0,00	0,00	-155.617,14	19.498,98
	186.522,02	47.056,76	0,00	0,00	0,00	233.578,78
II. Sachanlagen						
1. Technische Anlagen und Maschinen	341.431,92	3.678,02	0,00	0,00	0,00	345.109,94
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.204,94	0,00	0,00	0,00	0,00	11.204,94
	352.636,86	3.678,02	0,00	0,00	0,00	356.314,88
III. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	170.641.761,03	881.275,66	2.094.178,93	-1.789.029,09	0,00	171.828.186,53
	171.180.919,91	932.010,44	2.094.178,93	.789.029,09	0,00	172.418.080,19

Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2009	Zugänge	Abgänge	30.06.2009	30.06.2009	31.12.2008
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
7.883,02	14.762,52	0,00	22.645,54	191.434,26	19.116,75
0,00	0,00	0,00	0,00	19.498,98	159.522,25
7.883,02	14.762,52	0,00	22.645,54	210.933,24	178.639,00
148.940,78	25.084,04	0,00	174.024,82	171.085,12	192.491,14
9.711,26	560,04	0,00	10.271,30	933,64	1.493,68
158.652,04	25.644,08	0,00	184.296,12	172.018,76	193.984,82
0,00	0,00	0,00	0,00	171.828.186,53	170.641.761,03
166.535,06	40.406,60	0,00	206.941,66	172.211.138,53	171.014.384,85

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss - bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - der KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2010, die Bestandteile der Zwischenberichterstattung sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 6. August 2010

FIDES Treuhandgesellschaft KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



gez. Hansen
Wirtschaftsprüfer



gez. Mackedanz
Wirtschaftsprüfer

Finanzkalender:

- 31. August 2010 - 8. SCC Small Cap Conference, Frankfurt
- 14. September 2010 - SRC Forum Financials & Real Estate 2010, Frankfurt
- 4.-6. Oktober 2010 - Expo Real, München
- 22.-24. November 2010 - Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt

Stand zum 20.08.2010, Änderungen vorbehalten.
Den aktuellen Finanzkalender finden Sie unter www.kwg-ag.de.

Impressum:

KWG Kommunale Wohnen AG
Alstertor 9
20095 Hamburg

Telefon +49 40 226 30 88 100
Telefax +49 40 226 30 88 200

Internet: www.kwg-ag.de
E-Mail: ir@kwg-ag.de

Gestaltung:

comix mediapool gmbh, Berlin
www.comix-mediapool.de

Fotos:

Tobias Kiebler, Hamburg



KWG Kommunale Wohnen AG
Alstertor 9
20095 Hamburg

Telefon +49 40 226 30 88 100
Telefax +49 40 226 30 88 200
Internet: www.kwg-ag.de
E-Mail: ir@kwg-ag.de