

Wirtschaftliche Perspektiven und
gesellschaftliche Verpflichtungen im Einklang.



HALBJAHRES BERICHT 2012

DIE KWG IM ÜBERBLICK

KONZERNKENNZAHLEN

	30.06.2012	30.06.2011	+/- IN PROZENT
Mieteinheiten	6.812	4.978	+ 37 %
Gesamtmietfläche in m ²	402.530	289.371	+ 39 %
Umsatzerlöse in Mio. EUR	12,7	10,1	+ 26 %
Nettokaltmieten in Mio. EUR	9,0	6,9	+ 30 %
EBIT in Mio. EUR	26,0	7,2	+ 261 %
EBITDA in Mio. EUR	20,5	3,5	+ 486 %
Konzernjahresüberschuss in Mio. EUR	20,4	3,4	+ 500 %
Bilanzsumme in Mio. EUR	329,1	219,5	+ 50 %
Bruttoverschuldung in Mio. EUR	161,9	127,9	+ 27 %
Flüssige Mittel in Mio. EUR	13,4	3,6	+ 272 %
Immobilienvermögen in Mio. EUR	305,2	201,9	+ 51 %
Bilanzielles Eigenkapital in Mio. EUR	135,0	81,5	+ 66 %
Eigenkapitalquote in %	41,0	37,1	+ 11 %
NAV in EUR	8,62	7,54	+ 14 %
NNNAV in EUR	9,02	7,64	+ 18 %
Immobilienvermögen in EUR/m ²	758	698	+ 9 %
LTV in %	50,8	63,3	- 20 %
FFO in Mio. EUR	1,2	0,2	+ 500 %



INHALTSVERZEICHNIS

AN UNSERE AKTIONÄRE

04 // VORWORT DES VORSTANDS

06 // KWG-AKTIE

KONZERNHALBJAHRESABSCHLUSS

08 // KONZERNBILANZ

10 // KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

11 // KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

12 // KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

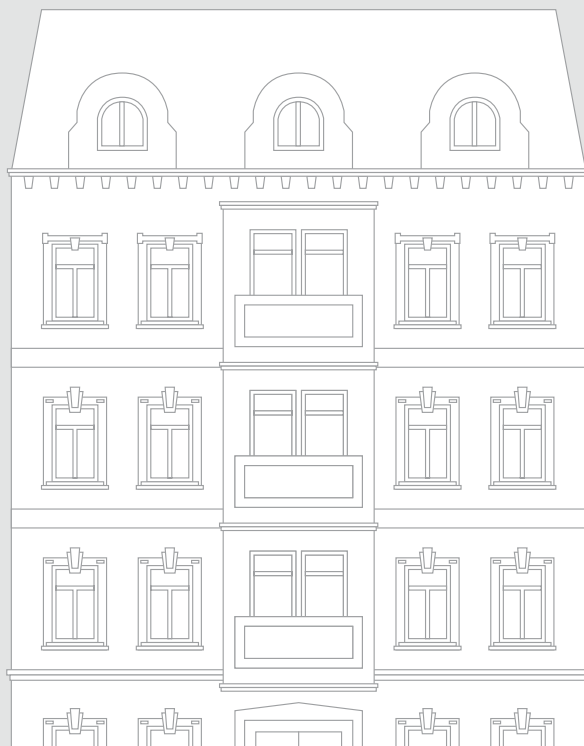
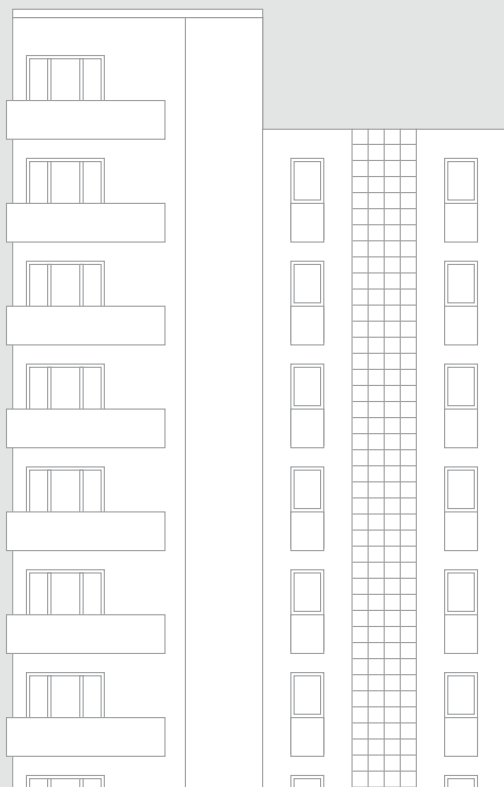
14 // NOTES ZUM KONZERNHALBJAHRESABSCHLUSS

38 // BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT
DES ABSCHLUSSPRÜFERS

WEITERE INFORMATIONEN

39 // FINANZKALENDER

39 // IMPRESSUM





AN UNSERE AKTIONÄRE

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

das erste Halbjahr 2012 war für die KWG richtungsweisend – und das in doppelter Hinsicht. Wir haben mit dem Erwerb der Barmer Wohnungsbau AG (BWAG) eine hochprofitable Transaktion getätigt und damit unseren Wachstumskurs weiter fortgesetzt. Gleichzeitig hat sich die KWG operativ sehr erfolgreich entwickelt und wichtige Erfolge im Bestandsmanagement erzielt.

Wir haben unser Konzernergebnis zum 30. Juni 2012 gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 20,4 Millionen Euro versechsfacht. Dabei stiegen die Umsatzerlöse, die den Bruttomieten entsprechen, um 26 Prozent auf 12,7 Millionen Euro. Die Nettokaltmieten legten im ersten Halbjahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um 30 Prozent auf neun Millionen Euro zu. Im selben Zeitraum stiegen die Funds-from-Operations (FFO) signifikant von 0,2 Millionen Euro auf rund 1,2 Millionen Euro. Der Vorjahresvergleich zeigt, dass wir die cash-wirksame operative Rentabilität des KWG-Konzerns erheblich gestärkt haben.

Die dynamische Steigerung der Halbjahreszahlen gründet unter anderem auf der Sicherung eines kontrollierenden Anteils an der BWAG, die erstmals zum 01. Mai 2012 voll konsolidiert wurde. In den vergangenen Monaten haben wir unter Hochdruck erfolgreich daran gearbeitet, das Portfolio mit ca. 1.400 Mieteinheiten in den Bestand zu integrieren. Dieser Prozess ist nun abgeschlossen. Das hochprofitable Portfolio stärkt bereits jetzt die Ertragskraft des KWG-Konzerns. So trägt die Konsolidierung der BWAG mit insgesamt rund 13 Millionen Euro zum Halbjahresergebnis und mit rund 0,2 Millionen Euro zum FFO bei.

Besonders positiv stimmt uns, dass wir auch ohne die Konsolidierungseffekte der BWAG alle wesentlichen Ergebniszahlen der KWG signifikant steigern konnten. Diese erfreuliche Entwicklung basiert in erster Linie auf den erneut gesunkenen Leerständen, den gestiegenen Mieten und der verbesserten Marge in unserem Mietergebnis. Darüber hinaus sind unsere Zinskosten durch die langfristige Refinanzierung von Darlehen zu günstigen Finanzierungsbedingungen weiter gesunken. Wir sind also profitabler geworden.

Im ersten Halbjahr 2012 haben wir unseren Immobilienbestand in den Zielregionen der KWG weiter ausgebaut. Die Zahl der Mieteinheiten stieg zum 30. Juni 2012 gegenüber dem Vorjahr um 37 Prozent auf 6.812 Einheiten. Unser Bestand ist aber nicht nur quantitativ gewachsen, sondern wurde auch in seiner Qualität deutlich optimiert. Dies zeigt sich auch an der Entwicklung unseres Immobilienvermögens, das zum 30. Juni 2012 mit 758 Euro pro Quadratmeter bewertet wurde. Das entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von neun Prozent. Gleichzeitig wurde der Leerstand im Kernbestand mit 2,5 Prozent auf ein neues Allzeittief reduziert und die Ist-Miete pro Quadratmeter auf 4,84 Euro erhöht.



Es ist unser Anspruch, diese starke Marktposition zu nutzen, um die KWG durch Akquisitionen in eine neue Größenordnung zu führen. Mit der Unterzeichnung eines Term Sheets über den Erwerb und die Finanzierung von rund 2.900 Einheiten in Berlin und Nordrhein-Westfalen haben wir hierbei bereits einen wichtigen Schritt gemacht.

Wir freuen uns, gemeinsam mit unseren Aktionärinnen und Aktionären diesen spannenden Weg weiter zu gehen.

Mit freundlichen Grüßen

Stavros Efremidis
Sprecher des Vorstands

Torsten P. Hoffmann
Finanzvorstand

DIE KWG-AKTIE

Die KWG-Aktie hat sich im Berichterstattungszeitraum stabil behauptet. Nach einem Jahresschlusskurs 2011 auf XETRA von 4,86 Euro schloss sie am 29. Juni 2012 unverändert bei 4,86 Euro. Im Monat Juli legte die Aktie aufgrund des positiven Newsflows um 4,9 Prozent auf 5,10 Euro zu. Damit entwickelte sich die KWG-Aktie insgesamt parallel zum Deutschen Immobilienaktienindex DIMAX – herausgegeben von Ellwanger & Geiger Privatbankiers – und folgte dem allgemeinen Branchentrend.

	29.06.2012	31.12.2011	+/- IN PROZENT
Aktienkurs	4,86 EUR	4,97 EUR	-2 %
Anzahl der Aktien	15,9 Mio.	10,8 Mio.	+32 %
Marktkapitalisierung	77,3 Mio. EUR	53,7 Mio. EUR	+31 %

LIQUIDITÄT

Im ersten Halbjahr 2012 wurden durchschnittlich knapp 8.000 KWG-Aktien pro Tag im elektronischen Handelssystem XETRA gehandelt. Damit präsentierte sich die Liquidität etwa auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2011. Nach Abschluss des Berichterstattungszeitraums hat sich der Handel der KWG-Aktie spürbar belebt. Im Monat Juli betrug der durchschnittliche Tagesumsatz im XETRA 26.718 Stück. Damit wurde der tägliche Handelsumsatz gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 mehr als verdreifacht.

RESEARCH COVERAGE

Die KWG wird aktuell von drei Analysten beobachtet. Die Research Studien von Close Brothers Seydler, SRC-Scharff Research und Silvia Quandt & Cie. AG empfehlen die KWG-Aktie zum Kauf. Die Kursziele lagen im ersten Halbjahr 2012 zwischen 7,00 Euro und 8,00 Euro. Dies entspricht einem Kurspotenzial von mehr als 50 Prozent. Am 26. Juli 2012 hat Close Brothers Seydler das Kursziel auf 7,10 Euro angehoben. Aufgrund des positiven Newsflows folgte am 03. August 2012 eine weitere Anhebung des Kursziels auf 7,90 Euro. Damit liegen die durchschnittlichen Analystenschätzungen rund 60 Prozent über dem Schlusskurs der KWG-Aktie zum Ende des Berichterstattungszeitraums.

KAPITALMASSNAHMEN

Die KWG hat am 6. März 2012 bekannt gegeben, dass sie sich Zugriff auf 77,3 Prozent der Anteile an der Barmer Wohnungsbau AG gesichert hat. Ein Teil des Kaufpreises wurde über Aktien der KWG beglichen. Hierzu wurden 1,5 Millionen neue Aktien aus dem genehmigten Kapital ausgegeben. Zuvor wurde im Frühjahr 2012 das Grundkapital durch die Ausgabe von 3.576.505 nennwertlosen Stückaktien aus dem genehmigten Kapital auf 14.381.234 Euro erhöht.

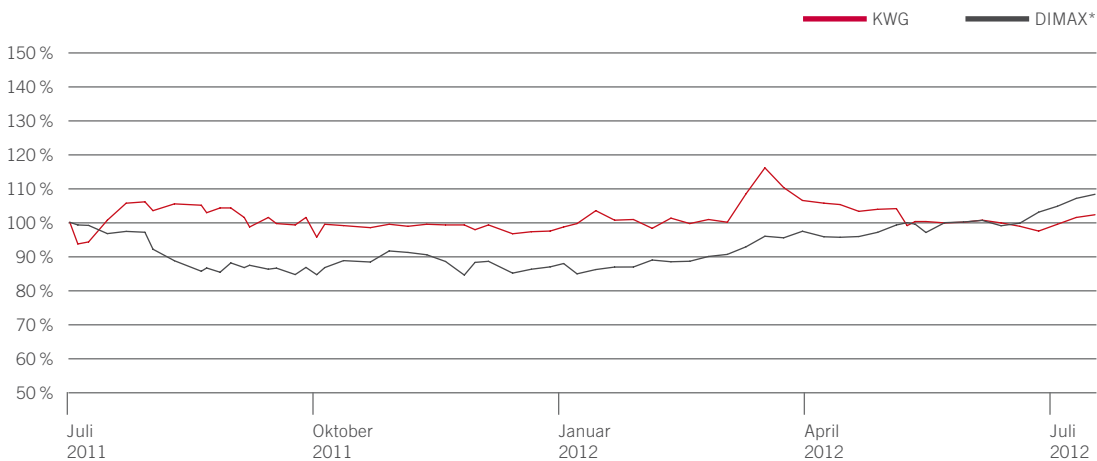
HAUPTVERSAMMLUNG

Die Hauptversammlung der KWG fand am 31. Juli 2012 in Hamburg statt. Die Tagesordnungspunkte wurden alle nahezu einstimmig angenommen. Dies beinhaltet die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals von bis zu 7.940.617 Millionen Euro, um das Unternehmenswachstum durch die Akquisition attraktiver Portfolien weiter zu stärken.

IR AKTIVITÄTEN

Die KWG hat im Berichterstattungszeitraum Roadshows durchgeführt, bei denen sich das Unternehmen Investoren und Finanzjournalisten präsentierte. Darüber hinaus wird die KWG im zweiten Halbjahr 2012 an einer Reihe von Investorenkonferenzen teilnehmen, die im Finanzkalender der Gesellschaft aufgeführt sind. Die KWG-Aktie ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Über die dort geltenden Transparenzrichtlinien hinaus veröffentlicht die KWG beispielsweise Quartalsmeldungen über die Geschäftsentwicklung und nimmt regelmäßig an Kapitalmarktveranstaltungen teil.

AKTIENKURSENTWICKLUNG (01. JULI 2011 BIS 30. JUNI 2012)



* Deutscher Immobilienaktienindex, Bankhaus Ellwanger & Geiger KG



KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2012

AKTIVA

	NOTES	30.06.2012 IN EUR	31.12.2011 IN EUR
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	5.1, 11	100.671,55	124.985,00
Sachanlagen	5.2, 11	448.387,62	324.907,69
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.3, 11	305.176.813,55	226.388.000,00
Anteile an assoziierten Unternehmen	5.4, 11	5.000,00	0,00
Latente Steuerforderungen	5.5	4.131.434,92	3.915.329,25
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		309.862.307,64	230.753.221,94
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte		101.717,00	107.060,25
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6	1.495.791,99	1.245.725,40
Steuererstattungsansprüche	5.6	11.619,08	11.941,57
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.6	4.220.931,48	3.127.098,17
Flüssige Mittel	5.7	13.364.439,45	3.583.340,91
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		19.194.499,00	8.075.166,30
AKTIVA, GESAMT		329.056.806,64	238.828.388,24

PASSIVA

	NOTES	30.06.2012 IN EUR	31.12.2011 IN EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.8	14.381.234,00	10.804.729,00
Kapitalrücklage	5.8	55.268.050,00	40.887.174,49
Gewinnrücklagen	5.8	1.855,13	1.855,13
Rücklage für Marktbewertung	5.8	-684.616,05	-612.973,23
Konzernbilanzgewinn	5.8	57.074.475,79	36.688.070,28
Eigenkapital vor Minderheiten		126.040.998,87	87.768.855,67
Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	5.8	8.928.951,84	3.157,11
Eigenkapital, gesamt		134.969.950,71	87.772.012,78
Sonderposten			
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	5.9	1.825.859,00	325.859,00
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Agien	5.9	11.880.154,00	1.955.154,00
Sonderposten, gesamt		13.706.013,00	2.281.013,00
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzschulden	5.10	121.593.457,05	104.732.961,34
Passivischer Abgrenzungsposten	5.11	6.777.085,52	0,00
Rückstellungen für Pensionen	5.12	1.617.229,00	0,00
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.13	966.924,57	1.009.377,82
Latente Steuerschulden	5.14	9.834.885,87	7.021.027,46
Langfristiges Fremdkapital (Fremdanteile bei Personenhandelsges.)	5.15	65.965,90	59.373,28
Langfristiges Fremdkapital, gesamt		140.855.547,91	112.822.739,90
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzschulden	5.16	33.342.383,94	30.985.369,20
Passivischer Abgrenzungsposten	5.16	238.489,23	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.16	1.347.573,22	2.070.017,78
Kurzfristige Steuerschulden	5.16	117.066,55	98.152,79
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.16	4.479.782,08	2.799.082,79
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		39.525.295,02	35.952.622,56
PASSIVA, GESAMT		329.056.806,64	238.828.388,24

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2012

	NOTES	01.01.2012 BIS 30.06.2012 IN EUR	01.01.2011 BIS 30.06.2011 IN EUR
Umsatzerlöse	4.1	12.723.001,32	10.130.439,22
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.2	8.228.033,93	3.667.355,19
Sonstige betriebliche Erträge	4.3	13.707.160,58	588.546,83
Materialaufwand	4.4	-4.172.479,56	-3.167.188,63
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.5	-1.346.816,16	-1.040.633,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	4.5	-163.429,75	-123.641,94
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4.6	-110.012,62	-103.338,35
Aufwendungen aus Investment Properties	4.7	-1.336.300,32	-1.246.274,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.8	-1.490.028,15	-1.466.519,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.694,82	8.878,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.10 f., 5.16	-3.632.720,31	-3.034.536,25
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	4.9	-6.592,62	-2.562,53
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		22.409.511,16	4.210.524,61
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.10	-1.606.078,60	-574.641,92
Sonstige Steuern	4.11	-381.326,27	-284.023,83
Konzernperiodenergebnis		20.422.106,29	3.351.858,86
Wertänderungen von Sicherungsinstrumenten	4.12	-85.111,76	86.698,95
Ertragsteuern auf die direkt im Eigenkapital erfassten Wertänderungen		13.468,94	-13.720,11
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen		-71.642,82	72.978,84
GESAMTPERIODENERGEBNIS		20.350.463,47	3.424.837,70
Konzernperiodenergebnis entfällt auf:			
Minderheitenanteile		35.700,78	4.921,76
Anteilseigner des Mutterunternehmens		20.386.405,51	3.346.937,10
Gesamtpersonenergebnis entfällt auf:			
Minderheitenanteile		35.700,78	4.921,76
Anteilseigner des Mutterunternehmens		20.314.762,69	3.419.915,94
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)	7.	1,59	0,31

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2012

	NOTES 10	1.1.2012 BIS 30.6.2012 IN TEUR	1.1.2011 BIS 30.6.2011 IN TEUR
1. Konzernperiodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor Ertragsteuern		22.029	3.927
2. Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte		110	103
3. Sonstige zahlungsunwirksame Erträge		-13.071	-370
4. Gewinn (-) / Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		56	-74
5. Zinsen und ähnliche Erträge		-10	-9
6. Zinsaufwendungen		3.633	3.035
7. Verlust (+) / Gewinn (-) aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		-8.228	-3.667
8. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-480	-888
9. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-197	749
10. Einzahlungen aus Zinsen		10	9
11. Gezahlte Zinsen		-3.499	-3.086
12. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		353	-271
13. Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen inklusive der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (+)		79	93
14. Auszahlungen aus dem Erwerb von Anteilen des Tochterunternehmens Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft nach Abzug erworbener Zahlungsmittel		-18.259	0
15. Auszahlungen aus dem Erwerb von Anteilen des Tochterunternehmens KWG Grundbesitz V GmbH & Co. KG nach Abzug erworbener Zahlungsmittel		0	-3.190
16. Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (-)		-39	-70
17. Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (-)		-1.657	-5.471
18. Auszahlungen für Investitionen in andere langfristige Vermögenswerte (-)		0	-4.987
19. Cashflow aus Investitionstätigkeit/Wohnungsverkäufen		-19.876	-13.625
20. Einzahlungen aus der Ausgabe von gezeichnetem Kapital (+)		3.577	0
21. Einzahlungen aus Kapitalerhöhung abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten der Kapitalerhöhung (+)		14.227	0
22. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten (+)		13.010	9.861
23. Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten (-)		-1.509	-1.071
24. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		29.305	8.790
25. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		9.782	-5.106
26. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		3.583	8.736
27. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		13.365	3.630



KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012

	NOTES 5.8	GEZEICHNETES KAPITAL IN TEUR	KAPITAL- RÜCKLAGE IN TEUR
Stand zum 31.12.2010		10.805	42.893
Periodenergebnis (1. Halbjahr 2011)		0	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Wertänderungen		0	0
Gesamtergebnis		0	0
Stand zum 30.06.2011		10.805	42.893
Periodenergebnis (2. Halbjahr 2011)		0	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Wertänderungen		0	0
Gesamtergebnis		0	0
Entnahmen aus Rücklagen		0	-2.006
Stand zum 31.12.2011		10.805	40.887
Periodenergebnis (1. Halbjahr 2012)		0	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Wertänderungen		0	0
Gesamtergebnis		0	0
Erlöse aus der Ausgabe von gezeichnetem Kapital		3.576	15.200
Entnahmen für Transaktionskosten		0	-819
Unternehmenserwerb Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft		0	0
Stand zum 30.06.2012		14.381	55.268

	GEWINN- RÜCKLAGEN IN TEUR	RÜCKLAGE FÜR MARKTBEWERTUNG IN TEUR	KONZERN- BILANZGEWINN IN TEUR	EIGENKAPITAL VOR MINDERHEITEN IN TEUR	MINDERHEITEN- ANTEILE IN TEUR	KONZERNEIGEN- KAPITAL IN TEUR
	2	-464	24.863	78.099	3	78.102
	0	0	3.347	3.347	5	3.352
	0	73	0	73	0	73
	0	73	3.347	3.420	5	3.425
	2	-391	28.210	81.519	8	81.527
	0	0	6.472	6.472	-5	6.467
	0	-222	0	-222	0	-222
	0	-222	6.472	6.250	-5	6.245
	0	0	2.006	0	0	0
	2	-613	36.688	87.769	3	87.772
	0	0	20.386	20.386	36	20.422
	0	-71	0	-71	0	-71
	0	-71	20.386	20.315	36	20.351
	0	0	0	18.776	0	18.776
	0	0	0	-819	0	-819
	0	0	0	0	8.890	8.890
	2	-684	57.074	126.041	8.929	134.970



NOTES ZUM KONZERNHALBJAHRESABSCHLUSS

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2012

(1) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Die KWG Kommunale Wohnen AG (folgend KWG AG) mit Sitz in Hamburg/Deutschland, Alstertor 9, ist Mutterunternehmen des KWG-Konzerns. Sie ist eine im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Aktiengesellschaft deutschen Rechts. Die Geschäftstätigkeit des KWG-Konzerns umfasst im Wesentlichen den Erwerb, die Errichtung und die Veräußerung von Wohnimmobilien sowie die Beteiligung an Immobilienunternehmen, insbesondere an gemeinnützigen, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften, sowie die Vermietung und Verwaltung der eigenen Immobilien.

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

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der KWG AG zum 30. Juni 2012 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 2011 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 2011 und diesen Angaben ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt wird.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss 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).

Die Vergleichswerte in der Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung wurden gemäß IAS 34.20 dargestellt.

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, so dass sämtliche Annahmen und Schätzungen auf den Verhältnissen am Halbjahresbilanzstichtag basieren.

Die in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2012 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 und i.S.d. IAS 27.14 über ein Tochterunternehmen ausübt. Die Beherrschung über die Tochterunternehmen wird in allen Fällen über (potentielle) Stimmrechtsmehrheit ausgeübt.

Am 30. Juni 2012 hatte die KWG AG 30 (31. Dezember 2011: 30) inländische Tochterunternehmen:

	GEZ. KAPITAL/ KOMMANDITKAP. EUR	ANTEIL AM KAPITAL IN %
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG, Hamburg (vormals: KWG Grundbesitz I GmbH & Co. KG, Hamburg)	305.300,00	99,90
KWG Grundbesitz CII GmbH & Co. KG, Hamburg (vormals: KWG Grundbesitz II GmbH & Co. KG, Hamburg)	5.000,00	100,00
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG, Hamburg (vormals: KWG Grundbesitz III GmbH & Co. KG, Hamburg)	600.000,00	95,41
KWG Grundbesitz CIV GmbH & Co. KG, Hamburg (vormals: KWG Grundbesitz IV GmbH & Co. KG, Hamburg)	1.000,00	100,00
KWG Grundbesitz CV GmbH & Co. KG, Hamburg (vormals: KWG Grundbesitz V GmbH & Co. KG, Hamburg)	1.000,00	100,00
KWG Grundbesitz CVI GmbH & Co. KG, Hamburg	1.000,00	100,00
KWG Grundbesitz CVII GmbH & Co. KG, Hamburg	1.000,00	100,00
KWG Grundbesitz CVIII GmbH & Co. KG, Hamburg	1.000,00	100,00
KWG Grundbesitz III GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz IV GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz V GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz VI GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz VII GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz VIII GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz IX GmbH, Hamburg (vormals: Königsdorfer Straße 15 +17 Projekt GmbH)	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz X GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz XI GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz XII GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz XIII GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz XIV GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz XV GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz XVI GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Immobilien GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Wohnwert GmbH, Glauchau	30.000,00	90,00
Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal	520.000,00	82,92
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH, Norderfriedrichskoog	25.000,00	100,00

Viva I Immobilien u. Verwaltungs GmbH, Norderfriedrichskoog	25.000,00	100,00
Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Glauchau	565.000,00	100,00
Hainichener Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Hainichen	3.400.091,01	100,00

Mit diversen Verträgen hat die KWG AG direkt 82,92% der Anteile an der Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal (folgend BWAG) erworben. Der Zeitpunkt der Erstkonsolidierung erfolgte am 1. Mai 2012 zu dem Zeitpunkt, zu dem die KWG AG über mehr als die Hälfte der Stimmrechte verfügte. Aus Vereinfachungsgründen wurden Erwerbe kurze Zeit nach dem Erstkonsolidierungszeitpunkt ebenfalls zum 1. Mai 2012 konsolidiert. Die Auswirkungen hieraus sind für den Konzernabschluss unwesentlich. Die BWAG betreibt Wohnimmobilien in Wuppertal.

Im KWG-Konzernzwischenabschluss wurden für den Zeitraum 1. Mai bis 30. Juni 2012 Umsätze der BWAG von TEUR 807 sowie ein operatives Ergebnis von TEUR 188 berücksichtigt.

Wesentliche Bilanzposten der BWAG:

	BUCHWERTE VOR ERSTKONSOLIDIERUNG TEUR	KAUFPREIS- ALLOKATION TEUR	BUCHWERTE BEI ERSTKONSOLIDIERUNG TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23.051	45.987	69.038
Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente	472	0	472
Sonstige Vermögenswerte	1.036	0	1.036
Summe Aktiva	24.559	45.987	70.546
Langfristige Schulden	15.383	1.174	16.557
Kurzfristige Schulden	1.939	0	1.939
Summe Passiva	17.322	1.174	18.496
NETTOVERMÖGEN	7.237	44.813	52.050
Anteil der Gesellschafter der KWG AG	6.001	37.159	43.160
Anschaffungskosten/Unterschiedsbetrag		30.156	13.004

Der sich aus der Kaufpreisallokation ergebende negative Unterschiedsbetrag (TEUR 13.004) wurde gemäß IFRS 3.34 erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ertrag wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Der Kaufpreis der BWAG wurde zum Teil durch die Übertragung von Zahlungsmitteln beglichen (TEUR 18.731) und im Übrigen durch Aktien der KWG AG (TEUR 11.425).

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

Aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden ist die GbR Delmenhorst. Diese Gesellschaft soll nur noch als Innengesellschaft tätig sein; die Vermögensgegenstände, Schulden, Erträge und Aufwendungen werden bei den Tochterunternehmen HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH und Viva I Immobilien u. Verwaltungs GmbH anteilig erfasst. Die Entkonsolidierung der GbR Delmenhorst hat keine Auswirkungen auf die Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung und Konzern-Kapitalflussrechnung.

(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 2011.

Eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden haben wir in unserem Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2011 veröffentlicht.

Im Halbjahresabschluss 2012 wurden zusätzlich zu den im Konzernanhang (Notes) für das Geschäftsjahr 2011 erwähnten Methoden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen erfolgt nach dem in IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren für Leistungszusagen (Defined Benefits) auf Altersversorgung. Bei diesem Verfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Die Bewertung basiert auf den biometrischen Grundlagen der „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den zum Jahresende rechnerisch erwarteten und den tatsächlich ermittelten Pensionsverpflichtungen werden künftig entsprechend dem geänderten IAS 19 unmittelbar im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Verzinsung eines Planvermögens erfolgt grundsätzlich nur in Höhe des Diskontierungssatzes.

ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

Zuwendungen der öffentlichen Hand im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Aufwendungszuschüsse werden unter dem passivischen Abgrenzungsposten abgegrenzt und über den Zeitraum als Ertrag erfasst, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Bilanziert werden insbesondere Zuwendungen in Form zinsvergünstigter Förderdarlehen von öffentlichen Banken. Niedrig verzinsliche Darlehen werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, der niedriger als der Rück-

zahlungsbetrag des Darlehens ist. Der daraus resultierende Unterschiedsbetrag wird als Zuwendung passivisch abgegrenzt. Die Auflösung des passivischen Abgrenzungspostens erfolgt betragsmäßig in gleicher Höhe wie die Aufzinsung der finanziellen Verbindlichkeiten. Die Auflösung wird in den Umsatzerlösen vereinnahmt, sofern die niedrig verzinslichen Darlehen als Kompensation für die entgangenen Mieterträge aufgrund von Mietpreisbindung und Belegungsrechten gewährt wurden. Wurde der Zinsvorteil im Zusammenhang mit Investitionen gewährt, erfolgt die Auflösung des passivischen Abgrenzungspostens für die Dauer der Vorteilsgewährung über die sonstigen betrieblichen Erträge.

Seit dem Geschäftsjahr 2012 ist nachfolgende neue bzw. überarbeitete internationale Rechnungslegungsvorschrift nach IFRS verpflichtend anzuwenden: IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“

Die Änderungen an IFRS 7 betreffen erweiterte Anhangsangaben bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte und sollen den Bilanzadressaten ein besseres Verständnis der Auswirkungen der beim Unternehmen verbleibenden Risiken ermöglichen. Die erstmalige Anwendung der Änderungen für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen, hat keine oder keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss der KWG AG als Bestandshalter.

Da das Anerkennungsverfahren (EU-Endorsement) durch die EU noch aussteht, wurden die Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“ noch nicht angewandt. Auch die Änderungen zu IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“, die für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, wurden noch nicht angewandt.

(4) ERLÄUTERUNGEN ZU AUSGEWÄHLTEN POSTEN DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

(4.1) UMSATZERLÖSE

	01.01. – 30.06.2012: EUR 12.723.001,32 (01.01. – 30.06.2011: EUR 10.130.439,22)	
	1. HJ. 2012 TEUR	1. HJ. 2011 TEUR
Ist-Mieten und sonstige Erlöse	9.042	6.930
Erlöse Umlagen	3.681	3.200
Summe	12.723	10.130

Die Umsatzerlöse betreffen ausschließlich Einnahmen aus der Vermietung der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

(4.2) ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

	01.01. – 30.06.2012: EUR 8.228.033,93 (01.01. – 30.06.2011: EUR 3.667.355,19)	
	1. HJ. 2012 TEUR	1. HJ. 2011 TEUR
Nettogewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	9.142	3.986
Nettoverluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-914	-319
Summe	8.228	3.667

(4.3) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

	01.01. – 30.06.2012: EUR 13.707.160,58 (01.01. – 30.06.2011: EUR 588.546,83)	
	1. HJ. 2012 TEUR	1. HJ. 2011 TEUR
Ertrag aus der erfolgswirksamen Vereinnahmung eines passivischen Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal	13.004	0
Erträge aus Betriebskostenabrechnungen	334	0
Versicherungsentschädigungen	77	14
Erträge aus dem Teilschulderlass von KfW-Mitteln nach Erfüllung der Förderauflagen	67	0
Erträge aus sonstigen Sachbezügen	40	20
Erträge aus der Auflösung von handelsrechtlichen Rückstellungen und Wertberichtigungen	23	5
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	10	12
Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	74
Ertrag aus der erfolgswirksamen Vereinnahmung eines passivischen Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der KWG Grundbesitz V GmbH & Co. KG, Hamburg	0	370
Übrige	152	94
Summe	13.707	589

(4.4) MATERIALAUFWAND

01.01. – 30.06.2012: EUR –4.172.479,56
(01.01. – 30.06.2011: EUR –3.167.188,63)

Bei dem Materialaufwand handelt es sich um Hausgeldzahlungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie um umlagefähige Energie- und sonstige Betriebskosten, die mit den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Zusammenhang stehen.

(4.5) PERSONALAUFWAND

01.01. – 30.06.2012: EUR –1.510.245,91
(01.01. – 30.06.2011: EUR –1.164.275,25)

Der Konzern beschäftigte zum 30. Juni 2012 inklusive Vorstand 55 Mitarbeiter (davon 20 Teilzeitkräfte). Zum Vergleichsstichtag 30. Juni 2011 wurden 49 Mitarbeiter (davon 11 Teilzeitkräfte) beschäftigt.

(4.6) ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

01.01. – 30.06.2012: EUR –110.012,62
(01.01. – 30.06.2011: EUR –103.338,35)

	1. HJ. 2012 TEUR	1. HJ. 2011 TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	58	59
Sachanlagen	52	44
Summe	110	103

(4.7) AUFWENDUNGEN AUS INVESTMENT PROPERTIES

01.01. – 30.06.2012: EUR –1.336.300,32
(01.01. – 30.06.2011: EUR –1.246.274,95)

	1. HJ. 2012 TEUR	1. HJ. 2011 TEUR
Laufende Instandhaltung	964	676
Gerichts- und Prozesskosten	108	71
Verwaltergebühren	69	97
Sanierungsaufwendungen	0	107
Fluktuationsbedingte Sanierungsaufwendungen	0	76
Übrige	195	219
Summe	1.336	1.246

(4.8) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

01.01.–30.06.2012: EUR –1.490.028,15
(01.01.–30.06.2011: EUR –1.466.519,57)

	1. HJ. 2012 TEUR	1. HJ. 2011 TEUR
Gescheiterte Akquisitionen	311	90
Rechts- und Beratungskosten	135	157
Investor Relations	134	126
Raumkosten	119	112
Reise- und Bewirtungskosten	102	113
Kfz-Kosten	93	80
Porto, Telefon, Bürobedarf, Kurier	73	66
Geschäftsberichte	57	23
Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	56	0
Vergütungen für Aufsichtsratsmitglieder	53	51
IT/EDV, Fortbildungs- und Wartungskosten	43	37
Finanzierungsaufwendungen	37	153
Versicherungen, Beiträge und sonstige Abgaben	37	36
Repräsentationskosten	15	25
Übrige	225	398
Summe	1.490	1.467

(4.9) ERGEBISANTEIL ANDERER GESELLSCHAFTER

01.01. – 30.06.2012: EUR –6.592,62
(01.01. – 30.06.2011: EUR –2.562,53)

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

(4.10) STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

01.01. – 30.06.2012: EUR –1.606.078,60
(01.01. – 30.06.2011: EUR –574.641,92)

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Berichtszeitraum im Wesentlichen latente Steuern (–TEUR 1.591; Vorjahr: –TEUR 575). Sie werden auf Grundlage der erwarteten Ertragsteuerquote für das Gesamtjahr ermittelt.

Die latenten Ertragsteuern (–TEUR 1.591; Vorjahr: –TEUR 575) 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 wird unverändert mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 Prozent zuzüglich 0,825 Prozent Solidaritätszuschlag (5,5 Prozent von 15 Prozent) sowie einem Gewerbesteuer-satz von 14 Prozent (durchschnittlicher Hebesatz: 400 Prozent) gerechnet.

Die Überleitung ist aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

	1. HJ. 2012 TEUR	1. HJ. 2011 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	22.028	3.927
Erwarteter Ertragsteueraufwand (Steuersatz 29,825 %)	–6.570	–1.171
Unterschied aus der Differenz der tatsächlichen Steuersätze zum erwarteten Steuertarif (Faktische Gewerbesteuerfreiheit von Immobiliengesellschaften)	3.084	550
Passivischer Unterschiedsbetrag	2.058	59
Transaktionskosten bei Kapitalerhöhungen	–154	0
Übrige Abweichungen	–24	–13
Summe	–1.606	–575

(4.11) SONSTIGE STEUERN

	01.01. – 30.06.2012: EUR –381.326,27 (01.01. – 30.06.2011: EUR –284.023,83)	
	1. HJ. 2012 TEUR	1. HJ. 2011 TEUR
Grundsteuer	354	277
Kfz-Steuer	2	1
Übrige	25	6
Summe	381	284

(4.12) WERTÄNDERUNGEN VON SICHERUNGSTRUMENTEN

	01.01. – 30.06.2012: EUR –85.111,76 (01.01. – 30.06.2011: EUR 86.698,95)	
--	--	--

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

(5) ERLÄUTERUNGEN ZU AUSGEWÄHLTEN POSTEN DER KONZERNBILANZ

(5.1) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

	30.06.2012	31.12.2011
	TEUR	TEUR
	30.06.2012: EUR 100.671,55 (31.12.2011: EUR 124.985,00)	
Stand 1. Januar 2012 // 1. Januar 2011	125	208
Zugänge	12	43
Zugänge aus Veränderung des Konsolidierungskreises	43	0
Abgänge	0	0
Summe	180	251
Abschreibungen	58	126
Zugänge aus Veränderung des Konsolidierungskreises	21	0
Stand 30. Juni 2012 // 31. Dezember 2011	101	125

(5.2) SACHANLAGEN

	30.06.2012	31.12.2011
	TEUR	TEUR
	30.06.2012: EUR 448.387,62 (31.12.2011: EUR 324.907,69)	
Stand 1. Januar 2012 // 1. Januar 2011	325	343
Zugänge	25	74
Zugänge aus Veränderung des Konsolidierungskreises	272	0
Abgänge	0	0
Summe	622	417
Abschreibungen	52	92
Zugänge aus Veränderung des Konsolidierungskreises	122	0
Stand 30. Juni 2012 // 31. Dezember 2011	448	325

(5.3) ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

30.06.2012: EUR 305.176.813,55
(31.12.2011: EUR 226.388.000,00)

Die Entwicklung der als Finanzinvestition 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 Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich überwiegend um vermietete Wohnimmobilien.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum Zeitpunkt ihrer Anschaffung mit ihren Anschaffungskosten inklusiv der Erwerbsnebenkosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert.

Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, bei denen nicht unwesentliche Wertschwankungen erwartet werden können, erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert auf der Grundlage einer Bewertung durch einen unabhängigen Gutachter. Dieser Gutachter weist eine entsprechende berufliche Qualifizierung und aktuelle Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien auf. Dies betrifft zum 30. Juni 2012 den Bestand in Höhe von TEUR 235.297 (31.12.2011: TEUR 226.388) nach Neubewertung.

Aufgrund der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert hat sich der Wert wie folgt entwickelt:

	30.06.2012	31.12.2011
	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2012 // 1. Januar 2011	226.388	188.636
Zugänge durch Unternehmenserwerb	69.038	0
Zugänge durch Portfolioerwerb und sonstige Zugänge	1.657	29.035
Abgänge durch Verkauf	-134	-36
Nettogewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	9.142	9.377
Nettoverluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-914	-624
Stand 30. Juni 2012 // 31. Dezember 2011	305.177	226.388

Die Zugänge durch Unternehmenserwerb (TEUR 69.038) betreffen die Objekte in Wuppertal der Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal.

Die Zugänge durch Portfolioerwerb und sonstige Zugänge (TEUR 1.657) betreffen im Wesentlichen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an diversen Objekten und nachträgliche Anschaffungskosten von in Vorjahren erworbenen Objekten.

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) ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

30.06.2012: EUR 5.000,00
(31.12.2011: EUR 0)

Der Ausweis betrifft 20 % der Anteile an der Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH, Wuppertal. Der Buchwert entspricht dem Zeitwert.

(5.5) LATENTE STEUERFORDERUNGEN

30.06.2012: EUR 4.131.434,92
(31.12.2011: EUR 3.915.329,25)

Die latenten Steuerforderungen betreffen im Wesentlichen die Bildung latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge. Darüber hinaus stehen bei einer Tochtergesellschaft weitere steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 9.510 (31.12.2011: TEUR 9.510) zur Verfügung, die nicht aktiviert wurden. Die Verlustvorträge stehen grundsätzlich unbefristet zur Verfügung.

(5.6) FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

30.06.2012: EUR 5.728.342,55
(31.12.2011: EUR 4.384.765,14)

	30.06.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.496	1.246
Steuererstattungsansprüche	11	12
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	4.221	3.127
Summe	5.728	4.385

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögenswerte sind zum Nennwert (= Anschaffungskosten) bilanziert.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerte betreffen hauptsächlich Forderungen aus geleisteten Anzahlungen auf Betriebskosten in Höhe von TEUR 2.786 (31.12.2011: TEUR 1.675) sowie Guthaben aus Instandhaltungsrücklagen in Höhe von TEUR 705 (31.12.2011: TEUR 699).

(5.7) ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

30.06.2012: EUR 13.364.439,45
(31.12.2011: EUR 3.583.340,91)

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.

(5.8) EIGENKAPITAL

30.06.2012: EUR 134.969.950,71
(31.12.2011: EUR 87.772.012,78)

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

Das Grundkapital beträgt TEUR 14.381 (31.12.2011: TEUR 10.805). Es ist eingeteilt in 14.381.234 (31.12.2011: 10.804.729) 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 Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

	30.06.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Agien	55.268	40.887
Rücklage für Hedge Accounting	-685	-613
Gesetzliche Rücklagen des Mutterunternehmens	2	2
Summe	54.585	40.276

Zum 30. Juni 2012 wurden Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente unter Berücksichtigung latenter Steueransprüche (-TEUR 685; 31.12.2011: -TEUR 613) direkt im Eigenkapital erfasst. Der beizulegende Zeitwert (Mark-to-Market-Wert) belief sich am 30. Juni 2012 auf -TEUR 813 (31.12.2011: -TEUR 728). Die Gewinnrücklagen (TEUR 2) entsprechen der gesetzlichen Rücklage im Einzelabschluss der KWG AG.

Die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile zum Anfang und zum Ende der Periode ist aus der nachfolgenden Überleitungsrechnung ersichtlich:

	STÜCK
Stand 1. Januar 2012	10.804.729
Kapitalerhöhung vom 11. April 2012	3.576.505
Stand 30. Juni 2012	14.381.234

Die Minderheitenanteile in Höhe von TEUR 8.929 (31.12.2011: TEUR 3) betreffen die Minderheitsbeteiligungen an den Tochterunternehmen Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal (TEUR 8.922; 31.12.2011: TEUR 0) und der KWG Wohnwert GmbH, Glauchau (TEUR 7; 31.12.2011: TEUR 3).

Der Konzernbilanzgewinn zum 30. Juni 2012 ergibt sich wie folgt:

	30.06.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Ergebnis Anteilseigner des Mutterunternehmens	20.386	9.820
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	2.005
Gewinnvortrag	36.688	24.863
Konzernbilanzgewinn	57.074	36.688

Eigene Aktien werden von der KWG AG nicht gehalten.

(5.9) SONDERPOSTEN

30.06.2012: EUR 13.706.013,00
(31.12.2011: EUR 2.281.013,00)

Der Sonderposten betrifft in Höhe von TEUR 2.281 die zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen und Agien der im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH, Hamburg, (TEUR 897) und der Viva I Immobilien u. Verwaltungs GmbH, Hamburg, (TEUR 897) und der KWG Grundbesitz CV GmbH & Co. KG, Hamburg, (TEUR 487) zu gewährenden Aktien aus dem genehmigten Kapital an die Verkäufer. Ein Teil der Kaufpreise für die Anteile wurde den Verkäufern in Form einer Aktienkomponente gewährt, wobei es sich um auf den Inhaber lautende Stückaktien der KWG AG mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie handelt.

In Höhe von TEUR 11.425 betrifft der Sonderposten die zu leistenden Einlagen und Agien für die an Investoren im Rahmen der beschlossenen Sachkapitalerhöhung auszugebenden Aktien aus dem genehmigten Kapital gegen Einbringung deren Aktien an der Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal. Bei den auszugebenden Aktien aus dem genehmigten Kapital handelt es sich um auf den Inhaber lautende Stückaktien der KWG AG mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie.

(5.10) LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN

30.06.2012: EUR 121.593.457,05
(31.12.2011: EUR 104.732.961,34)

Zur Sicherstellung einer fristenkongruenten Finanzierung wurden im Zusammenhang mit den unter Punkt 5.3 ausgewiesenen Immobilien langfristige Darlehen aufgenommen. Die Darlehen haben eine Laufzeit bis maximal Ende September 2040.

(5.11) PASSIVISCHER ABGRENZUNGSPOSTEN

30.06.2012: EUR 6.777.085,52
(31.12.2011: EUR 0)

Es wird auf die Erläuterungen zu den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Punkt (3) verwiesen.

(5.12) RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

30.06.2012: EUR 1.617.229,00
(31.12.2011: EUR 0)

Es wird auf die Erläuterungen zu den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Punkt (3) verwiesen.

(5.13) LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

30.06.2012: EUR 966.924,57
(31.12.2011: EUR 1.009.377,82)

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen den Erwerb einer Heizungsanlage, die insgesamt in zehn jährlich gleichbleibenden Raten zu bezahlen ist.

(5.14) LATENTE STEUERSCHULDEN

30.06.2012: EUR 9.834.885,87
(31.12.2011: EUR 7.021.027,46)

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

(5.15) LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL (FREMDANTEILE BEI PERSONENHANDELSGESELLSCHAFTEN)

30.06.2012: EUR 65.965,90
(31.12.2011: EUR 59.373,28)

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

(5.16) KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

	30.06.2012	31.12.2011
	TEUR	TEUR
	30.06.2012: EUR 39.525.295,02 (31.12.2011: EUR 35.952.622,56)	
Kurzfristige Finanzschulden	33.342	30.986
Passivischer Abgrenzungsposten	238	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.348	2.070
Kurzfristige Steuerschulden	117	98
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.480	2.799
Summe	39.525	35.953

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen u.a. erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 2.772 (31.12.2011: TEUR 1.590) sowie Verbindlichkeiten derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 813 (31.12.2011: TEUR 728).

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

(5.17) HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN

Für die zum 1. März 2010 angemietete Bürofläche im Alstertor 9, Hamburg, bestehen aufgrund einer vereinbarten Festmietzeit von 60 Monaten zum 30. Juni 2012 noch Verpflichtungen in Höhe von insgesamt TEUR 382.

Des Weiteren bestehen Standard-Leasing-Verträge, deren Klassifizierung nach IAS 17.8 im sogenannten operate lease erfolgt. Die Leasinggegenstände werden beim Leasinggeber aktiviert und nicht beim Leasingnehmer. Die Verpflichtungen belaufen sich für die bestehenden Leasingverträge zum 30. Juni 2012 auf insgesamt TEUR 226.

(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 2011 gemachten Angaben.

(7) ERGEBNIS JE AKTIE

Das „unverwässerte“ Ergebnis je Aktie (basic earnings per share) wird berechnet, indem das den Stückaktioninhabern zuzurechnende Ergebnis durch den für den Zeitraum gewogenen Durchschnitt der ausgegebenen Aktien geteilt 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 Konzernperiodenergebnis (EUR 20.386.405,51; Vorjahr: EUR 3.346.937,10) ausgegangen.

Die gewogene durchschnittliche Zahl der ausgegebenen bzw. auszugebenden Aktien (12.851.055 Stück; 1. Halbjahr 2011: 10.804.729 Stück) enthält auch potentielle Stammaktien, die rechtlich erst mit der Eintragung im Handelsregister entstehen.

Das „unverwässerte“ und das „verwässerte“ Ergebnis je Aktie beträgt für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2012 EUR 1,59 (1. Januar bis 30. Juni 2011: EUR 0,31).

(8) SONSTIGES UND EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem Stichtag des Konzernzwischenabschlusses und dem Tag der Konzernabschlusserstellung sind keine weiteren Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

(9) GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2012 fanden keine Geschäftsvorfälle zwischen der Gesellschaft und Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats statt.

Bezüglich der Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich keine Änderungen gegenüber dem 31. Dezember 2011 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 Konzern-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.

(11) KONZERNANLAGENSPIEGEL ZUM 30. JUNI 2012

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN							
	01.01.2012 EUR	ZUGÄNGE EUR	VER- ÄNDERUNG IAS 40 EUR	ABGÄNGE EUR	UMBUCH- UNGEN EUR	ZUGÄNGE AUS KONSOLID. KREIS EUR	30.06.2012 EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Werten	401.330,01	12.021,98	0	0	0	42.969,11	456.321,10
2. Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
Summe	401.330,01	12.021,98	0	0	0	42.969,11	456.321,10
II. Sachanlagen							
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	662.942,42	25.187,74	0	-2.589,42	0	245.608,66	931.149,40
2. Technische Anlagen und Maschinen	11.204,94	0	0	0	0	26.893,86	38.098,80
Summe	674.147,36	25.187,74	0	-2.589,42	0	272.502,52	969.248,20
III. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	226.388.000,00	1.657.257,43	8.228.033,93	-134.471,06	0	69.037.993,25	305.176.813,55
IV. Finanzanlagen							
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	0	5.000,00	5.000,00
SUMME	227.463.477,37	1.694.467,15	8.228.033,93	-137.060,48	0	69.358.464,88	306.607.382,85

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
01.01.2012 EUR	ZUGÄNGE EUR	ABGÄNGE EUR	ZUGÄNGE AUS KONSOLID. KREIS EUR	30.06.2012 EUR	30.06.2012 EUR	31.12.2011 EUR
276.345,01	58.050,88	0	21.253,66	355.649,55	100.671,55	124.985,00
0	0	0	0	0	0	0
276.345,01	58.050,88	0	21.253,66	355.649,55	100.671,55	124.985,00
338.035,73	51.477,35	-2.589,42	121.363,04	508.286,70	422.862,70	324.906,69
11.203,94	484,39	0	885,55	12.573,88	25.524,92	1,00
349.239,67	51.961,74	-2.589,42	122.248,59	520.860,58	448.387,62	324.907,69
0	0	0	0	0	305.176.813,55	226.388.000,00
0	0	0	0	0	5.000,00	0
625.584,68	110.012,62	-2.589,42	143.502,25	876.510,13	305.730.872,72	226.837.892,69

(12) KONZERNANLAGENSPIEGEL ZUM 30. JUNI 2011

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN							
	01.01.2011 EUR	ZUGÄNGE EUR	VER- ÄNDERUNG IAS 40 EUR	ABGÄNGE EUR	UMBUCH- UNGEN EUR	ZUGÄNGE AUS KONSOLID. KREIS EUR	30.06.2011 EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Werten	270.344,86	21.860,30	0	0	87.427,58	0	379.632,74
2. Geleistete Anzahlungen	87.427,58	0	0	0	-87.427,58	0	0
Summe	357.772,44	21.860,30	0	0	0	0	379.632,74
II. Sachanlagen							
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	589.341,13	48.164,47	0	0	0	0	637.505,60
2. Technische Anlagen und Maschinen	11.204,94	0	0	0	0	0	11.204,94
Summe	600.546,07	48.164,47	0	0	0	0	648.710,54
III. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	188.635.558,02	5.470.717,72	3.667.355,19	-35.630,93	0	4.220.000,00	201.958.000,00
SUMME	189.593.876,53	5.540.742,49	3.667.355,19	-35.630,93	0	4.220.000,00	202.986.343,28

(13) VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzern-Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

Hamburg, 2. August 2012

Stavros Efremidis

KWG Kommunale Wohnen AG

Torsten Hoffmann

ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE		
01.01.2011 EUR	ZUGÄNGE EUR	ABGÄNGE EUR	30.06.2011 EUR	30.06.2011 EUR	31.12.2010 EUR
150.264,86	59.037,88	0	209.302,74	170.330,00	120.080,00
0	0	0	0	0	87.427,58
150.264,86	59.037,88	0	209.302,74	170.330,00	207.507,58
246.322,44	44.300,47	0	290.622,91	346.882,69	343.018,69
11.203,94	0	0	11.203,94	1,00	1,00
257.526,38	44.300,47	0	301.826,85	346.883,69	343.019,69
0	0	0	0	201.958,00,00	188.635.558,02
407.791,24	103.338,35	0	511.129,59	202.475.213,69	189.186.085,29



BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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 2012, 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 7. August 2012

FIDES Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Kemsat)
Wirtschaftsprüfer

(Mackedanz)
Wirtschaftsprüfer

WEITERE INFORMATIONEN

FINANZKALENDER

23. April	Veröffentlichung Jahresabschluss 2011
10. Mai	Veröffentlichung Q1 Zahlen
31. Juli	Ordentliche Hauptversammlung, Hamburg
16. August	Veröffentlichung Halbjahreszahlen 2012
12. September	SRC Forum Financials & Real Estate, Frankfurt
26. September	Zürcher Kapitalmarktkonferenz, Zürich
08. – 10. Oktober	EXPO REAL, München
7. November	Veröffentlichung Q3 Zahlen
5. Dezember	Münchener Kapitalmarktkonferenz, München

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

KWG Kommunale Wohnen AG
 Alstertor 9 // 20095 Hamburg
 www.kwg-ag.de // ir@kwg-ag.de

INVESTOR RELATIONS/PRESSE

Jan Hutterer
 Tel.: +49 40 22 63 088 100
 Fax: +49 40 22 63 088 200

GESTALTUNG

Elisabeth Bak // Düsseldorf

FOTOS

S. 1: iStockphoto
 S. 5: Tobias Kiebler // Hamburg

