

2012

GESCHÄFTSBERICHT

 **KWG**
KOMMUNALE WOHNEN AG

WERTE ENTWICKELN
– GEMEINSAM WACHSEN



DAS KWG-PRINZIP

DAS KWG-PRINZIP

Unser Erfolgsrezept: Der Blick für **verborgene Werte** und das Know-how, diese zu heben. Im Kapitel KWG-Prinzip (S. 2) erläutern wir diesen Ansatz. Bereits bei der Akquisition (S. 6) setzen wir auf Immobilien mit **Wertsteigerungspotenzial**. Unser Baumanagement (S. 8) behebt bauliche Mängel und schafft für unsere Mieter **hochwertigen Wohnraum**. Das Wohnangebot wird vom Asset Management (S. 10) auf die **individuellen Bedürfnisse** der regionalen Mietermärkte ausgerichtet. Dabei setzt unser Property Management (S. 12) auf einen **engen Mieterkontakt**, um schnell und effizient auf Mieteranliegen zu reagieren. Diese bewährte Kombination ist der Schlüssel zu unserem **Erfolg**.

AN UNSERE AKTIONÄRE

- 20 Vorwort des Vorstands
- 22 Bericht des Aufsichtsrats
- 26 KWG-Aktie
- 30 Meilensteine

KONZERN- LAGEBERICHT

- 32 Externe Rahmenbedingungen
- 35 Geschäftsmodell
- 37 Konzernstruktur und Organisation
- 37 Portfoliosteuerung und Bewertung
- 40 Nachhaltige Geschäftspolitik
- 44 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 47 Nachtragsbericht
- 48 Risiko- und Chancenbericht
- 52 Prognosebericht

KONZERN- ABSCHLUSS

- 54 Konzernbilanz
- 56 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 57 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 58 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 60 Notes zum Konzernabschluss
- 98 Versicherung des gesetzlichen Vertreters

WEITERE INFORMATIONEN

- 99 Bestätigungsvermerk
- 100 Glossar
- 102 Finanzkalender 2013
- 102 Impressum

KWG IM ÜBERBLICK

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

	2012	2011	2010
Umsatzerlöse in Mio. EUR	27,9	21,7	19,8
Nettokaltmieten in Mio. EUR	19,8	14,8	13,3
Funds from Operations (FFO) in Mio. EUR	2,3	1,2	0,8
EBIT in Mio. EUR	64,2	18,4	16,6
Konzernüberschuss in Mio. EUR	46,5	9,8	8,6

BILANZ

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Immobilienvermögen in Mio. EUR	428,9	226,4	188,6
Eigenkapital in Mio. EUR	171,8	87,8	78,1
Nettofinanzverbindlichkeiten in Mio. EUR	175,4	135,7	119,1
Bilanzsumme in Mio. EUR	473,0	238,8	205,2
Loan to Value (LTV) in %	57,4	59,9	63,2
Eigenkapitalquote in %	36,3	36,8	38,1

AKTIE

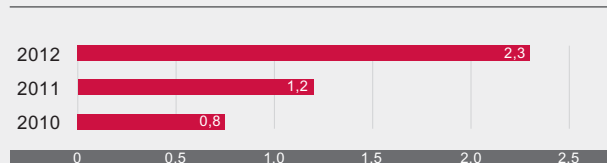
	2012	2011	2010
Aktienkurs in EUR (Schlusskurs)	6,62	5,50	5,15
Anzahl Aktien in Mio.	15,9	10,8	10,8
Marktkapitalisierung in Mio. EUR	105,1	59,4	55,6
NAV in EUR je Aktie	10,32	8,33	7,23
NNNAV in EUR je Aktie	11,19	8,41	7,99
FFO in EUR je Aktie	0,14	0,11	0,07

PORTFOLIO

	2012	2011	2010
Wohn- und Gewerbeeinheiten	9.636	5.419	4.866
Stellplätze	2.623	1.210	1.093
Gesamtfläche in m ²	601.710	311.249	283.470
Leerstand in % (Kernbestand)	1,6	2,7	6,0
Durchschnittsmiete EUR pro m ² (Kernbestand)	4,99	4,92	4,80

QUICK FACTS

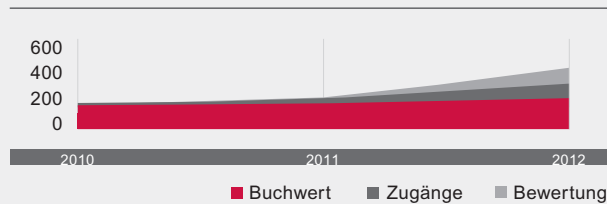
FUNDS FROM OPERATIONS (in Mio. EUR)



Steigerung der Ertragskraft

Die **Funds from Operations (FFO)** wurden im Berichterstattungszeitraum mit EUR 2,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr **knapp verdoppelt**.

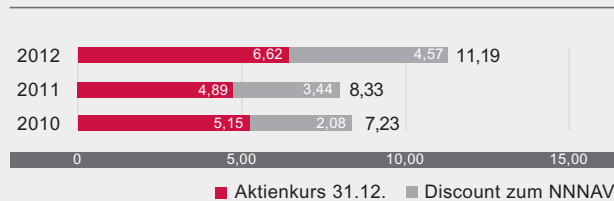
IMMOBILIENVERMÖGEN (in Mio. EUR)



Immobilienvermögen wächst weiter

Als **Bestandshalter** hat die KWG ihr Immobilienvermögen auf **EUR 429 Mio. deutlich ausgebaut**.

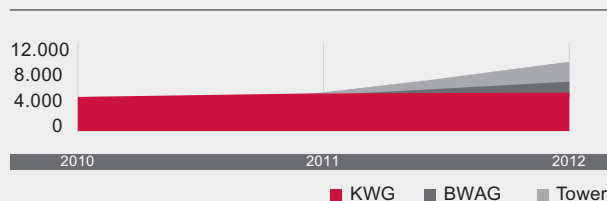
NNNAV JE AKTIE (in EUR)



Aktie bietet attraktiven Abschlag

Der Substanzwert der Firma wurde deutlich gesteigert und bietet zum 31. Dezember 2012 einen **Abschlag von 41 Prozent zur KWG-Aktie**.

WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN



Immobilienportfolio deutlich ausgebaut

Der **Immobilienbestand** wurde durch die Akquisition attraktiver Portfolios in den Zielregionen der KWG auf **9.636 Einheiten** deutlich ausgebaut.

2012

UNSER MISSION STATEMENT

WERTE ENTWICKELN – GEMEINSAM WACHSEN

Die KWG hat sich zum Ziel gesetzt, echte Werte zu entdecken und zu fördern. Ob wir die Immobilie energetisch sanieren, die Verwaltung auf die regionalen Bedürfnisse ausrichten oder auf die Potenziale in der Entwicklung des lokalen Mietermarktes setzen – wir entwickeln Immobilien mit maßgeschneiderten Lösungsansätzen.

So wird nicht nur die KWG Jahr für Jahr größer und profitabler; so schaffen wir auch bezahlbaren Wohnraum für die Masse der Bevölkerung und bieten Investoren ein attraktives Investment.

 **KWVG**
KOMMUNALE WOHNEN

DAS KWG-PRINZIP

UNSER PORTFOLIO

AN UNSEREM PORTFOLIO ZEIGT SICH UNSER PRINZIP: LANGFRISTIG ERFOLGREICHES WACHSTUM MUSS FÜR INVESTOREN, MIETER UND VERMIETER GLEICHERMASSEN ATTRAKTIV GESTALTET WERDEN.



2012

GESCHÄFTSBERICHT

Hermann-von-Vechelde-Straße, Braunschweig

9.636

EINHEITEN ZUM 31.12.2012

GEMEINSAM MEHR ERREICHEN

Als langfristig orientierter Bestandshalter zielen wir auf die Zufriedenheit aller Beteiligten. Daher ist es unser Anspruch, unseren Mietern als auch Investoren attraktive und langfristige Perspektiven zu bieten. Zufriedene Mieter sind die Basis unseres Erfolgs, denn nur sie sichern nachhaltige Renditen. Die erfolgreiche und kontinuierliche Steigerung unserer Vermietungszahlen und unser starkes Geschäftsergebnis zeigen, dass wir mit diesem Ansatz auf dem richtigen Weg sind.

SCHRITT FÜR SCHRITT WERTE ENTWICKELN

01 AKQUISITIONEN

Schon beim Erwerb konzentrieren wir uns auf Objekte mit überdurchschnittlichem Wertsteigerungspotenzial. Dabei sehen wir Leerstand und bauliche Mängel als Chance, denn mit der richtigen Strategie lässt sich die Einkaufsrendite noch einmal deutlich erhöhen.

02 BAUMANAGEMENT

Mit maßgeschneiderten Sanierungskonzepten hebt unser Baumanagement das Potenzial der KWG-Immobilien, steigert die Wohnqualität für unsere Mieter und verbessert die Energiebilanz der Gebäude. Damit schaffen wir nachhaltige Werte und nehmen eine aktive Rolle in der Energiewende ein.



**03 ASSET
MANAGEMENT**

Unser Asset Management ist der Schlüssel zu unserem rentablen Immobilienbestand. Es steuert alle wesentlichen Maßnahmen hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Leerstand und Fluktuation. Der Erfolg zeigt sich in einem neuen Rekordleerstand und der Erhöhung der Nettokaltmietenrendite.

**04 PROPERTY
MANAGEMENT**

Mit den konzerneigenen Hausverwaltungen mit zehn Regionalbüros sind wir in der Lage, effizient auf die Mieteranliegen zu reagieren. So war es uns möglich, die Mieterfluktuation in unseren Beständen nochmals zu reduzieren.

POTENZIALE ENTDECKEN – NACHHALTIGE RENDITEN SICHERN

AKQUISITIONEN



9.636

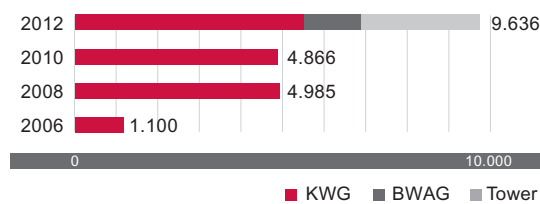
EINHEITEN ZUM 31.12.2012

01

»DER EINKAUF BILDET DIE BASIS UNSERER ERFOLGREICHEN BESTANDS-ENTWICKLUNG. WIR BLICKEN HINTER DIE FASSADE UND ERMITTELN DEN INNEREN WERT DER IMMOBILIE.«

Christian Kaiser, Leiter Einkauf

Anzahl Einheiten der KWG



ECHTE WERTE ERKENNEN

Bauliche Mängel und Instandhaltungsschleusen verbergen oft den wahren Wert der Immobilie. Unser Zentraleinkauf analysiert anhand eines differenzierten Bewertungssystems Immobilien nach quantitativen und qualitativen Kriterien. Dabei geht es uns nicht nur um den Status quo, sondern insbesondere um die Perspektiven des Objekts.

DIE LAGE ENTSCHIEDET

Wir konzentrieren uns auf Immobilien in sogenannten B-Standorten. Aufgrund des überdurchschnittlichen Wertsteigerungspotenzials und der attraktiven Einkaufspreise sind wir in der Lage, unseren Investoren eine gleichermaßen hohe wie sichere Rendite zu bieten. Unser Anspruch ist ein nachhaltiger Return-on-Invest von mehr als acht Prozent.

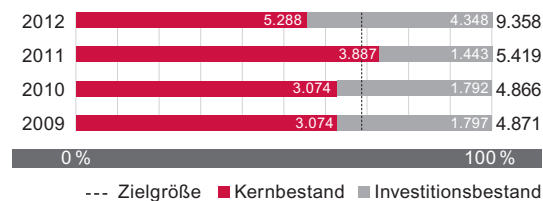
PORTFOLIO STÄRKEN – WERTE ZIELGERICHTET ENTWICKELN

02

»WIR WERTEN MIT MODERNISIERUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN UNSERE BESTÄNDE AUF UND SCHAFFEN HOCHWERTIGEN WOHNRAUM FÜR UNSERE MIETER.«

Uwe Lunk, Leiter Baumanagement

Anzahl Einheiten der KWG



WERTE ERHALTEN

Als langfristig orientierter Bestandshalter stellen wir mit regelmäßigen Investitionen in die Sanierung und kontinuierlicher Instandhaltung unseres Portfolios sicher, dass unsere Immobilien nicht an Attraktivität verlieren. Unser Bestandscontrolling gewährleistet eine gleichermaßen kostengünstige und umfassende Instandhaltung des Portfolios. Dabei gilt es, den hohen Qualitätsstandard unseres Kernbestands nachhaltig zu sichern, um unseren Mietern ein langfristig attraktives Wohnumfeld zu bieten.

NEUES SCHAFFEN

Mit Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen machen wir unsere Immobilien noch wertvoller. Gleichzeitig schaffen wir hochwertigen Wohnraum für unsere Mieter. Dabei haben wir mit unseren Großprojekten in Salzgitter und Braunschweig erneut bestätigt, dass umfas-

sende energetische Sanierungskonzepte weitestgehend warmmietenneutral gestaltet werden können. So machen wir sie für Mieter und Investoren gleichermaßen attraktiv.

Wir unterteilen unser Portfolio in den bereits sanierten Kernbestand und den noch zu optimierenden Investitionsbestand. Ziel des Baumanagements ist es, Immobilien mit Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vom Investitionsbestand in den Kernbestand zu überführen. Durch den Zukauf der Immobilien des Tower-Portfolios im Dezember letzten Jahres ist der Anteil des Investitionsbestands am Gesamtbestand auf 45 Prozent gestiegen. Mit einer gezielten Sanierung der Bestände und der Bereinigung des Tower-Portfolios wollen wir den Anteil bis Ende 2014 auf ca. 30 Prozent senken.

70%

ZIELGRÖSSE FÜR DEN ANTEIL DES KERNBESTANDS



BAUMANAGEMENT

ERTRAGSPOTENZIALE HEBEN – KOSTEN REDUZIEREN

03

»DAS ASSET MANAGEMENT PLANT UND STEUERT DIE BESTANDBETREUUNG.
UNSER ZIEL IST DIE NACHHALTIGE KOSTEN- UND ERTRAGSOPTIMIERUNG
UNSERER IMMOBILIEN.«

Ivo Joachim Mokroß, Leiter Asset Management

ASSET MANAGEMENT



1,6%

LEERSTAND IM KERNBESTAND

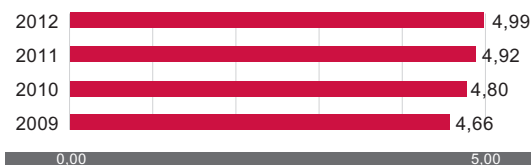


Veilchengrund, Celle

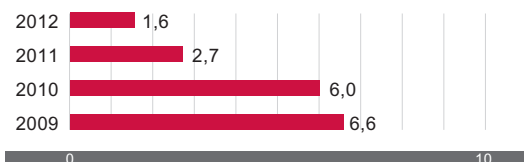
WOHNSIEDLUNG VEILCHENGRUND

Die 60er-Jahre-Wohnsiedlung Veilchengrund in Celle wurde umfassend energetisch saniert. Aufgrund der hohen Heizenergieeinsparungen von bis zu 75 Prozent konnte die Sanierung für Mieter weitgehend warmmietenneutral realisiert werden. Darüber hinaus wurden die Wohnungen überwiegend auf Neubaustandard gehoben. Der Erfolg zeigt sich in den Vermietungszahlen. Die Wohnsiedlung ist mittlerweile nahezu voll vermietet.

Mietentwicklung im Kernbestand (in EUR/m²)



Leerstand im Kernbestand (in %)



EFFIZIENTER HANDELN

Wir blicken auf das erfolgreichste Jahr der KWG zurück. Dabei haben wir unseren Bestand profitabel ausgebaut und unsere Nettomieteinnahmen um 31 Prozent signifikant gesteigert. Das ist uns Ansporn genug, noch effizienter zu werden. Der Fokus liegt dabei auf der Reduktion von Nebenkosten für unsere Mieter und der weiteren Optimierung der Arbeit unserer konzerneigenen Hausverwaltungen. Dabei wird das Erreichen vorgegebener Benchmarks stetig kontrolliert und justiert.

ERFOLGREICH VERMIETEN

Was könnte einen besseren Aufschluss über die Qualität unseres Wohnangebots geben als die Leerstandsrate? Wir haben den Leerstand in unserem Kernbestand im letzten Jahr deutlich unter die 2-Prozent-Marke gesenkt. Dabei wurde die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten im Kernbestand stetig erhöht. Das markiert einen neuen Bestwert, zumal die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter und der Mietertrag deutlich gesteigert werden konnten.

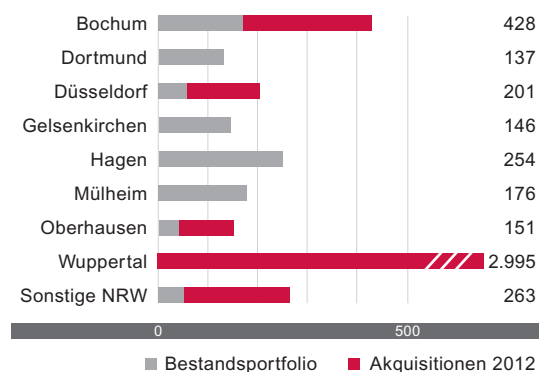
WACHSTUMSREGIONEN STÄRKEN – SYNERGIEN NUTZEN

04

»DAS PROPERTY MANAGEMENT IST DER DIREKTE DRAHT ZU UNSEREN MIETERN. WIR SIND DIREKT VOR ORT UND KÖNNEN SO OPTIMAL AUF DIE MIETERANLIEGEN EINGEHEN.«

Kerstin Sahr, Geschäftsführerin KWG Wohnwert GmbH

Entwicklung des Bestands in NRW



NAH AM MIETER

Die regionale Präsenz bildet den Schlüssel zu einer erfolgreichen Vermietungspolitik. Nur wer den regionalen Mietermarkt kennt und nah am Mieter ist, kann individuelle und maßgeschneiderte Lösungen bieten. Mit den zehn Regionalbüros unserer Hausverwaltungen haben wir unsere zentrale Verwaltungsstruktur auf die Bedürfnisse der regionalen Mietermärkte ausgerichtet. So können wir schnell und effizient auf Änderungen reagieren.

EFFIZIENTE VERWALTUNG

Die Basis der kaufmännischen Verwaltung ist in Glauchau angesiedelt. Von hier aus steuert das Property Management auch das Forderungsmanagement in enger Verbindung mit den Regionalbüros. Im Zuge des Bestandswachstums wird unsere Verwaltung immer stärker ausgelastet und somit effizienter. Bestes Beispiel ist unsere Verwaltung in Nordrhein-Westfalen, die nach den Zukäufen im Jahr 2012 mittlerweile rund 4.750 Einheiten verwaltet.



470%

BESTANDSWACHSTUM IN ZIELREGION NRW



PROPERTY MANAGEMENT

FOKUSSIERT WACHSEN – SUBSTANZ GEWINNEN



»LANGFRISTIG ERFOLGREICHES WACHSTUM BEDINGT EIN WERTHALTIGES PORTFOLIO MIT ATTRAKTIVEN PERSPEKTIVEN. DIESER ANSATZ SPIEGELT SICH AUCH IM ZUKAUF DER BARMER WOHNUNGSBAU AG WIDER. WIR HABEN DIE QUALITÄT UNSERES PORTFOLIOS WEITER GESTÄRKT UND SIND NOCH PROFITABLER GEWORDEN.«

Torsten P. Hoffmann, Vorstand

WACHSTUMSREGION NRW

Im März 2012 beteiligte sich die KWG an der Barmer Wohnungsbau AG (BWAG), die rund 1.400 Wohnungen in Wuppertal hält. Die Transaktion bildete den Auftakt zu einem dynamischen Bestandswachstum in einem der attraktivsten Mietermärkte Deutschlands. Zum Jahresende haben wir unseren Bestand in Nordrhein-Westfalen gegenüber dem Vorjahr mehr als vervierfacht. Damit haben wir unsere Präsenz im bevölkerungsreichsten Bundesland entscheidend gestärkt.

ANNÄHERND VOLLVERMIETUNG ERREICHT

Der Bestand der übernommenen BWAG wurde in den vergangenen Jahren auf-

wendig saniert und ist in einem sehr guten Zustand. Die hohe Qualität zeigt sich nicht zuletzt an der Leerstandsquote, die zum 31. Dezember 2012 mit weniger als einem Prozent weit unter dem Marktniveau lag.

HOHES ERTRAGS- STEIGERUNGSPOTENZIAL

Bereits heute generiert der BWAG-Bestand jährlich Nettomieteinnahmen von mehr als fünf Millionen Euro. Dennoch liegen die Mietpreise pro Quadratmeter deutlich unter dem Niveau vergleichbarer Bestände. Mit schrittweisen und sozialverträglichen Mietpreisanpassungen auf Marktniveau bietet der Bestand überdurchschnittliches Ertragssteigerungspotenzial.

Fakten zum Deal

Die BWAG verfügt über 1.401 Mieteinheiten mit einer Nutzfläche von ca. 92.000 Quadratmetern im Wuppertaler Stadtgebiet. Das nach wie vor niedrige Mietpreisniveau bietet der KWG attraktive Perspektiven.

Einheiten	1.401
Fläche in m ²	92.020
Stellplätze	382

1.401

NEUE EINHEITEN DURCH BWAG-ÜBERNAHME

Bornscheurerstraße, Wuppertal



18

SENIORENGERECHTE WOHNUNGEN

Aufgrund des steigenden Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum entstand auf dem Grundstück des ehemaligen Bornscheurerhauses in Wuppertal eine neue Seniorenwohnanlage. Das Wohngebäude ist mit einer zentralen Aufzugsanlage, einer nutzerfreundlich gestalteten Gartenanlage sowie Stellplätzen im Untergeschoss ausgestattet. Das Projekt wurde mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert.

Löhrrerlen, Wuppertal



7,5 MIO. EUR

FÜR UMFASSENDE SANIERUNG

Die Wohnanlage Löhrrerlen in Wuppertal wurde aufwendig saniert. So haben wir die Wohnqualität für die Mieter und die Energieeffizienz des Gebäudes erhöht. Bislang wurden rund 7,5 Millionen Euro investiert.

PORTFOLIO STÄRKEN – MIETEINNAHMEN STEIGERN



608

NEUE EINHEITEN IN BERLIN

Die Bundeshauptstadt gehört zweifelsohne zu den attraktivsten Immobilienstandorten Deutschlands. Mit der Akquisition der Tower-Bestände konnten wir unsere Präsenz in Berlin weiter ausbauen.

Dudenstraße, Berlin



2.302

WEITERE EINHEITEN IN NRW

Knapp 80 Prozent des Tower-Bestands befinden sich in Nordrhein-Westfalen. Mit dem Ausbau unseres Bestands in der Metropolregion Rhein-Ruhr schöpfen wir wertvolle Synergieeffekte aus der Mehrheitsübernahme an der Barmer Wohnungsbau AG (BWAG). Mit dem Know-how und der Expertise der dortigen Mitarbeiter ist es uns in kurzer Zeit gelungen, den neuen Bestand in unser Portfolio zu integrieren und die Vermarktung zu optimieren.

Häselstraße, Wuppertal

2.910

NEUE EINHEITEN DURCH TOWER-AKQUISITION

»DIE KWG HAT IM DEZEMBER 2012 EINEN KAUF-
VERTRAG ÜBER DEN ZUKAUF VON RUND 2.900 WOHN-
UND GEWERBEEINHEITEN UNTERZEICHNET. DAMIT
SEHE ICH DIE KWG FÜR DIE ZUKUNFT GUT GERÜSTET,
DENN DAS PORTFOLIO VERFÜGT ÜBER EXZELLENT
WACHSTUMSPERSPEKTIVEN.«

Stavros Efremidis, Mitglied des Aufsichtsrats



ÜBERDURCHSCHNITTLICHES WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Wir haben das Portfolio zum 9,2-fachen der Jahresnettokaltmiete erworben, was einer Rendite von fast 11 Prozent entspricht. Wir werden die Nettomietertlöse durch einen konsequenten Leerstandsabbau weiter erhöhen. Damit werden wir die Rendite des Portfolios weiter steigern. Nach aktuellen Planungen erwarten wir eine Jahresnettokaltmiete für 2013 von etwa 32 Millionen Euro. Dies entspricht einer Steigerung um mehr als 60 Prozent.

SANIERUNGSMASSNAHMEN BEREITS FINANZIERT

Um den Leerstand zu reduzieren, werden wir umfassende Gebäude- und Wohnungssanierungen vornehmen. Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen wurde bereits zu attraktiven Konditionen von einer Landesbank gesichert. Wir planen, mit den Maßnahmen im zweiten Quartal 2013 zu beginnen. Während wir uns in Berlin auf die Sanierung einzelner Wohnungen konzentrieren werden, planen wir in Nordrhein-Westfalen ebenfalls die energetische Sanierung von Gebäuden.

KONZENTRATION AUF KERNREGIONEN

Bei Akquisitionen konzentrieren wir uns klar auf unsere Kernregionen, um Kostensynergien bei der Hausverwaltung zu nutzen und von unseren Regionalbüros zu profitieren. Mit den Standorten Berlin und Nordrhein-Westfalen liegen die Einheiten des Tower-Portfolios in unseren beiden wichtigsten Wachstumsregionen.

Fakten zum Deal

Die Übernahme der Tower-Bestände mit rund 2.900 Einheiten ist die größte Akquisition der Unternehmensgeschichte. Die KWG hat ein umfassendes Sanierungsprogramm gestartet, um den Leerstand des Portfolios in Berlin und Nordrhein-Westfalen signifikant zu reduzieren und den Wert der Bestände zu steigern.

Einheiten	2.910
Fläche in m ²	202.539
Stellplätze	1.019

IMMOBILIENGESAMTÜBERSICHT

KWG-BESTAND

Wir haben im Jahr 2012 unser Ziel erreicht, den KWG-Bestand auf knapp 10.000 Einheiten auszubauen. Damit haben wir unser Immobilienportfolio innerhalb von 18 Monaten mehr als verdoppelt. Beim Zukauf neuer Bestände lag der Fokus auf den Wachstumsregionen Berlin und Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus hält die KWG Bestände in Niedersachsen, Bremen, Sachsen und Thüringen.

IMMOBILIENGESAMTÜBERSICHT

31.12.2012	Einheiten	Stellplätze	Nutzfläche m ²	% am Bestand
Gesamtbestand	9.636	2.623	601.710	100,0
NRW – Gesamt	4.751	1.652	324.291	53,9
Dortmund	137	36	11.748	2,0
Düsseldorf	201	54	12.171	2,0
Gelsenkirchen	146	—	8.799	1,5
Mülheim	176	73	12.926	2,1
Oberhausen	151	92	11.508	1,9
Bochum	428	210	31.470	5,2
Wuppertal	2.995	878	199.774	33,2
Hagen	254	65	15.037	2,5
Sonstige NRW	263	244	20.859	3,5
Berlin – Gesamt	1.022	34	63.789	10,6
Mitte	679	22	41.255	6,9
Neukölln	146	—	9.010	1,5
Schöneberg	46	—	3.435	0,6
Treptow-Köpenick	51	—	2.883	0,5
Sonstige Berlin	100	12	7.206	1,2
Sachsen – Gesamt	1.868	533	99.205	16,5
Hainichen	968	442	51.868	8,6
Glauchau	346	35	17.573	2,9
Chemnitz	250	56	14.937	2,5
Bernsdorf	304	—	14.828	2,5
Niedersachsen – Gesamt	1.327	404	79.946	13,3
Braunschweig	198	26	11.439	1,9
Wolfsburg	160	77	9.379	1,6
Delmenhorst	442	57	21.859	3,6
Celle	238	125	18.342	3,0
Sonstige Niedersachsen	289	119	18.927	3,1
Thüringen – Gesamt	668	—	34.479	5,7
Erfurt	347	—	17.162	2,9
Bad Langensalza	321	—	17.317	2,9

2012

GESCHÄFTSBERICHT



TORSTEN P. HOFFMANN
Vorstand

»Im Geschäftsjahr 2012 haben wir **wichtige Weichenstellungen** vollzogen:

Mit dem Zukauf attraktiver Immobilien haben wir unser Portfolio heute auf knapp **10.000 Einheiten** gesteigert. Gleichzeitig haben wir den Bestand qualitativ aufgewertet. So haben wir nicht nur unsere **Mieteinnahmen gesteigert**, sondern auch den **Leerstand reduziert** und **nachhaltige Werte geschaffen**, von denen unsere Aktionäre langfristig profitieren.

Unsere Erfolge zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Mit unseren Aktionären werden wir diese **erfolgreiche Entwicklung** auch weiterhin fortsetzen.«

VORWORT DES VORSTANDS

*Sie geliebte Damen und Herren,
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,*

wir blicken auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2012 zurück. Wir haben nicht nur ein exzellentes Ergebnis erzielt, sondern auch wichtige Meilensteine für unser künftiges Wachstum gesetzt. Bevor ich auf die Hintergründe der positiven Entwicklung eingehe, möchte ich voranstellen, dass Herr Efremidis, der jüngst vom Vorstand in den Aufsichtsrat gewechselt ist, einen wesentlichen Anteil an unserem Rekordergebnis hat. Wir werden gemeinsam den erfolgreichen Weg der Vergangenheit fortsetzen.

KONSEQUENTE WERTENTWICKLUNG ZAHLT SICH AUS

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir unsere Umsatzerlöse auf rund EUR 27,9 Mio. gesteigert und damit einen neuen Bestwert erzielt. Die Erlöse aus Nettokaltmieten stiegen um 34 % auf EUR 19,8 Mio. und legten im Jahresverlauf deutlich zu. Allein aus der Fortschreibung der Mieterlöse im Dezember 2012 ergeben sich jährliche Einnahmen aus Nettokaltmieten in Höhe von EUR 21,9 Mio. Diese Entwicklung wird im Jahresverlauf 2013 durch die Berücksichtigung der Mieterlöse aus den Beständen des im Dezember 2012 akquirierten Tower-Portfolios weiter an Fahrt aufnehmen.

AKQUISITIONEN DEMONSTRIEREN STÄRKE DER KWG

Wir haben den KWG-Bestand im Berichtsjahr 2012 mit der Akquisition attraktiver Bestände in unseren Wachstumsregionen nachhaltig ausgebaut. Mit dem Mehrheitsenerwerb an der Barmer Wohnungsbau AG mit ca. 1.400 Wohneinheiten haben wir im ersten Halbjahr unser Portfolio sowohl qualitativ als auch quantitativ aufgewertet. Kurz vor Ende des Geschäftsjahres haben wir mit dem Zukauf von rund 2.900 Einheiten aus den Beständen der Tower-Group Immobilien übernommen, die über erhebliches Ertragspotenzial verfügen. Damit haben wir nicht nur unser Ziel erreicht, den KWG-Bestand auf knapp 10.000 Einheiten zu steigern, sondern verfügen über ein Portfolio mit außerordentlichen Perspektiven. Wichtiger noch, wir haben mit der conwert Immobilien Invest SE einen starken Kernaktionär erhalten, mit dem wir unserem großen Ziel, zu einem der führenden Wohnimmobilienbestandhalter in Deutschland zu reifen, einen weiteren Schritt nähergekommen sind.

GROSSE ERFOLGE IN DER BESTANDSENTWICKLUNG

Die Erfolge in der Bestandsentwicklung spiegeln sich in der Entwicklung des Konzernergebnisses wider, das von EUR 9,8 Mio. auf EUR 46,5 Mio. nahezu verfünffacht wurde. Wir haben zum 31. Dezember 2012 den Leerstand in unserem Kernbestand auf 1,6 % gesenkt. Das ist ein neues Allzeittief und ist in erster Linie auf die gute Arbeit unserer Wohnungsverwaltung zurückzuführen. Gleichzeitig stieg die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter von EUR 4,92 auf EUR 4,99 und dokumentiert, dass sich unsere Immobilien in stabilen Mietermärkten befinden. Wir werden uns im laufenden Jahr auf die Optimierung des Tower-Portfolios konzentrieren. Mit einem

konsequenten Leerstandsabbau, marktgerechten Mietanpassungen und der Bereinigung des Portfolios wollen wir in 2013 einen Cash-Zufluss von mehr als EUR 5,0 Mio. erreichen. Dieses Ziel unterstreicht das enorme Potenzial des Portfolios.

GESUNDE FINANZSTRUKTUR ERMÖGLICHT FLEXIBILITÄT

Wir haben die Finanzstruktur der KWG gestärkt und den Verschuldungsgrad weiter verbessert. Dabei haben wir die günstigen Rahmenbedingungen genutzt, um bestehende Darlehen zu günstigen Konditionen zu prolongieren. So haben wir es erstmals geschafft, mit einem durchschnittlichen Nominalzins von 3,98 % die 4 %-Marke zu unterschreiten. Gleichzeitig haben wir unseren Loan to Value (LTV) mit 57,4 % auf einem gesunden Niveau gehalten und unser Eigenkapital als auch unsere Bilanzsumme stark ausgebaut. So haben wir an finanzieller Stabilität gewonnen und verfügen über eine solide Basis, um unsere erfolgreiche Entwicklung weiter fortzusetzen.

GUTE AUSSICHTEN FÜR GESCHÄFTSJAHR 2013

Wir planen im Geschäftsjahr 2013, die Jahresnettokaltmiete auf mehr als EUR 30 Mio. zu steigern. Darüber hinaus planen wir, die Funds-from-Operations (ohne Verkauf) von aktuell EUR 2,3 Mio. auf EUR 5,0 Mio. zu steigern. Aus der Konsolidierung des Tower-Portfolios sind weitere positive Impulse für die Ertragskraft zu erwarten.

Mein besonderer Dank gilt an dieser Stelle unseren engagierten und hoch qualifizierten Mitarbeitern. Sie waren der Schlüssel zum erfolgreichen Ergebnis der KWG. Mit ihrem Einsatz und dem Vertrauen unserer Aktionäre wollen wir die KWG noch erfolgreicher machen. Ich freue mich darauf, diesen spannenden Weg gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen



TORSTEN P. HOFFMANN
(Vorstand)

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



PROF. DR. PEER WITTEN
Aufsichtsratsvorsitzender

Ihr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die KWG hat ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen. Dabei haben sich das Geschäftsmodell und die klare Fokussierung auf B-Standorte ausgezahlt. Besonders erfreulich ist, dass das Portfolio durch attraktive Zukäufe in bestehenden KWG-Zielregionen ausgebaut und die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt wurde.

VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der KWG regelmäßig beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft eingehend überwacht. Außerdem wurde das Gremium in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung der KWG unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und -strategie, die wesentlichen Risiken, den Geschäftsverlauf sowie das Risikomanagement. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfangreich erläutert. Darüber hinaus wurden alle bedeutenden Geschäftsvorgänge im Berichterstattungszeitraum mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen der Vorsitzende des Aufsichtsrats sowie weitere Mitglieder des Gremiums im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand, um Themen zur Entwicklung der KWG zu besprechen. Dies betraf im abgelaufenen Jahr insbesondere die geplanten Akquisitionen sowie die erfolgten Kapitalerhöhungen.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Laufe des Geschäftsjahrs erörterte der Aufsichtsrat in einer außerordentlichen und vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge sowie zustimmungspflichtige Maßnahmen des Vorstands. In den einzelnen Sitzungen erteilte der Aufsichtsrat, soweit erforderlich, jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung, die erbetenen Zustimmungen. Drei Beschlüsse wurden zudem im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens auf der Grundlage umfassender Informationsmaterialien und vorausgehender ausführlicher Beratung gefasst.

Im Jahr 2012 haben sämtliche Aufsichtsratsmitglieder an mehr als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Ein Mitglied des Aufsichtsrats hat an einer ordentlichen Sitzung nicht teilnehmen können. Darüber hinaus war ein Mitglied zu einer ordentlichen Sitzung des Gremiums und der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 7. November 2012 verhindert.

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit bildeten im Berichtsjahr 2012 die Geschäftsplanung und -strategie, die Planung und Abwicklung von Transaktionen, die Bestandsentwicklung sowie die durchgeführten Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft. Darüber hinaus wurde regelmäßig und intensiv über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns beraten. Zudem standen die Überprüfung und Weiterentwicklung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems der KWG im Fokus der Aufsichtsratsstätigkeit.

In der Sitzung am **17. Januar 2012** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit dem Wirtschaftsplan 2012 und dem Status bei der Übernahme der Barmer Wohnungsbau AG. Darüber hinaus wurde das Gremium detailliert über die Weiterentwicklung des datenbankgestützten Risikomanagementsystems der KWG informiert.

In seiner Aufsichtsratssitzung am **15. April 2012** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit dem Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2011 sowie der geplanten Akquisition des Portfolios Tower befasst. Ferner wurde die Integration der Barmer Wohnungsbau AG besprochen und Herr Torsten P. Hoffmann für die Dauer von weiteren drei Jahren zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt.

Gegenstand der Sitzung am **31. Juli 2012** waren insbesondere die geplante Refinanzierung bestehender Darlehensverträge als auch zu erwartende Synergien aus der Integration der Barmer Wohnungsbau AG.

Die Sitzung des Gremiums am **16. Oktober 2012** diente vornehmlich einem detaillierten Vorstandsbericht über die geplante Übernahme der Tower-Bestände sowie der Wiederbestellung von Herrn Stavros Efremidis zum Vorstandsmitglied vom 1. Februar 2013 bis zum 31. Januar 2018.

In seiner außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am **7. November 2012** erörterte das Gremium intensiv den Erwerb des Portfolios Tower und erteilte anschließend seine Zustimmung zu der beabsichtigten Akquisition. Die Kaufverträge für die rund 2.900 Einheiten wurden vom Vorstand im Dezember 2012 unterzeichnet.

Die drei im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens gefassten Aufsichtsratsbeschlüsse betrafen die Zustimmung zu den Bar- und Sachkapitalerhöhungen der Gesellschaft sowie zur Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung am 31. Juli 2012.

EFFIZIENTE ARBEIT DES AUFSICHTSRATS

Zur effizienten Ausübung seiner Aufgaben unterhält der Aufsichtsrat einen Personalausschuss, der sich im Wesentlichen mit Vorstandsangelegenheiten befasst. Dem ausschließlich beratend tätigen Ausschuss gehören der Aufsichtsratsvorsitzende und sein Stellvertreter an. Da es im Jahr 2012 keinen Wechsel in den Gremien des Aufsichtsrats und Vorstands gab, beschäftigte sich der Ausschuss ausschließlich mit der Wiederbestellung von Herrn Stavros Efremidis zum Sprecher des Vorstands, der Bestellung von Herrn Torsten P. Hoffmann zum Vorstandsmitglied sowie mit der variablen Vergütung des Vorstands für das Jahr 2011.

CORPORATE GOVERNANCE STANDARDS WEITERENTWICKELT

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der für das Berichtsjahr geltenden Fassung und die Umsetzung dieser Anforderungen eingehend erörtert. Sie haben ihre aktualisierte gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG auf der Website des Unternehmens dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung kann unter www.kwg-ag.de in der Rubrik Investor Relations und Corporate Governance eingesehen werden.

ÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT IN 2013

Im Zuge der Übernahme der Mehrheit durch die conwert Immobilien Invest SE sind die Herren Franz-Josef Gesinn, Thies-Martin Brandt, Björn Engholm, Hans-Michael Porwoll und Patrik Zeigherman im gegenseitigen Einvernehmen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Der Aufsichtsratsvorsitzende dankt den Herren für die positive Zusammenarbeit und die erbrachten Leistungen für die Gesellschaft.

Als neue Mitglieder im Aufsichtsrat wurden die Herren Johannes Meran, Vorsitzender des Verwaltungsrats der conwert Immobilien Invest SE, und Stavros Efremidis, Geschäftsführender Direktor der conwert Immobilien Invest SE, vom Amtsgericht bestellt. Vorsitzender des Aufsichtsrats bleibt Prof. Dr. Peer Witten.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSPRÜFUNG ERÖRTERT

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der KWG Kommunale Wohnen AG zum 31. Dezember 2012 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 31. Juli 2012 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, FIDES Treuhand GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Zweigniederlassung Hamburg, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der KWG Kommunale Wohnen AG und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der KWG Kommunale Wohnen AG und des Konzerns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Ausstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Besprechung des Aufsichtsrats am 18. April 2013 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Hamburg, im April 2013

Für den Aufsichtsrat



PROF. DR. PEER WITTEN
(Aufsichtsratsvorsitzender)

KWG-AKTIE

KWG-AKTIE ZEIGT STARKE PERFORMANCE

In einem positiven Marktumfeld hat die KWG-Aktie im Geschäftsjahr 2012 rund 37% gewonnen. Gleichzeitig wurde die Aktionärsstruktur mit dem Einstieg der conwert Immobilien Invest SE als neue Kernaktionärin gestärkt, die Liquidität weiter gesteigert und die Marktkapitalisierung auf EUR 105,1 Mio. mehr als verdoppelt. Damit hat sich die KWG-Aktie im Geschäftsjahr 2012 sehr positiv entwickelt.

IMMOBILIENAKTIEN PROFITIEREN VOM VOLATILEN MARKTUMFELD

Die Weltwirtschaft zeigte sich Anfang 2012 von der europäischen Staatsschuldenkrise erholt und nahm wieder an Fahrt auf. Doch bereits im April geriet der Euro wieder in den Fokus der internationalen Aktienmärkte. Der ungewisse Ausgang der griechischen Parlamentswahlen und die Sorgen um den spanischen Bankensektor verunsicherten Marktteilnehmer und drückten auf die Aktienkurse. Positiv wirkten die Bekenntnisse der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie einzelner Mitgliedsstaaten zur Gemeinschaftswährung. In diesem Umfeld setzten die globalen Leitindizes ihre Erholung weiter fort.

*Kapitalmärkte entwickeln sich
2012 sehr positiv*

Der DAX stieg im Jahresverlauf um 29% auf 7.612 Punkte. Gleichwohl verzeichnete er eine stark volatile Entwicklung, die im Juni aufgrund von Sorgen über die Hilfen für Spanien und Zypern aus dem Euro-Rettungsschirm ihren Höhepunkt erreichte. Die unsichere Marktentwicklung und die geringen Zinsen für Staatsanleihen bestärkten Anleger darin, vermehrt in Sachwerte zu investieren. Dabei standen insbesondere Immobilienaktien im Fokus, die im Berichterstattungszeitraum überdurchschnittlich an Wert gewonnen haben.

37%

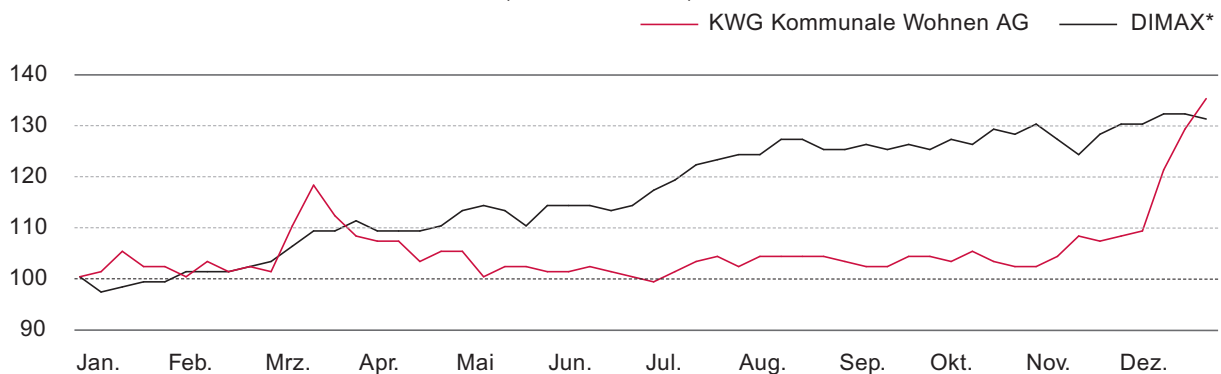
*KWG-Aktie verzeichnet über-
durchschnittliches Wachstum*

KWG-AKTIE ÜBERTRIFFT VERGLEICHSEX

Entsprechend positiv war die Entwicklung der Immobilienindizes. Der Aktienindex für deutsche Immobiliengesellschaften (DIMAX) vom Bankhaus Eilwanger & Geiger schloss das Jahr 2012 mit 308,75 Punkten. Dies entspricht einer Steigerung von 32,5% gegenüber dem Jahresbeginn. Gleichwohl hat die KWG-Aktie den Vergleichsindex im Jahresverlauf mit einem Plus von 37,7% übertroffen.

Zum Jahresbeginn entwickelte sich die KWG-Aktie nahezu parallel zum DIMAX. Mit der Meldung über die erfolgreiche Platzierung einer Kapitalerhöhung am 15. März erreichte die Aktie am 15. März ihren vorläufigen Höchststand bei EUR 5,61. In den darauffolgenden Monaten konnte sich die KWG-Aktie trotz einer operativ sehr erfolgreichen Entwicklung nicht behaupten und verzeichnete am 5. Juni den Jahrestiefstand bei EUR 4,71. Mit der Teilnahme an Kapitalmarkttagungen und der Meldung eines Rekordergebnisses zum 30. September 2012 setzte eine Trendwende ein. Mit den Meldungen über die Unterzeichnung der Kaufverträge für das Tower-Portfolio und die Beteiligung der conwert erreichte die KWG-Aktie am 21. Dezember mit EUR 7,15 ihren Jahreshöchststand. In der Jahresendralleye überholte die KWG-Aktie noch den DIMAX und schloss bei EUR 6,62 mit einem Jahresplus von 37,7%.

KURSVERLAUF DER KWG-AKTIE 2012 (XETRA, indiziert)



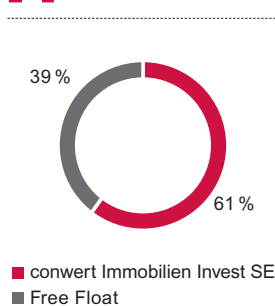
* Deutscher Immobilienaktienindex, Bankhaus Ellwanger & Geiger KG

Marktkapitalisierung erstmals über EUR 100 Mio.

STEIGENDE MARKTKAPITALISIERUNG UND HANDELSVOLUMINA

Die Marktkapitalisierung wurde aufgrund des Kursanstiegs und der durchgeführten Kapitalerhöhungen mehr als verdoppelt. Sie stieg gegenüber dem Vorjahr von EUR 52,8 Mio. auf EUR 105,1 Mio. Ähnlich dynamisch entwickelte sich der Handel der KWG-Aktie. Die Liquidität wurde gegenüber dem Vorjahr auf ca. 18.000 Aktien pro Tag verdoppelt. Besonders hoch war der Aktienhandel im Monat Dezember mit einem durchschnittlichen täglichen Handelsvolumen von 35.000 Aktien. Dies dokumentiert, dass die KWG mit den Meldungen über den Zukauf von rund 2.900 Einheiten und der Mehrheitsbeteiligung der conwert ihre Visibilität entscheidend gesteigert hat. Dementsprechend hat sich die Liquidität der KWG-Aktie in den ersten Monaten des Jahres 2013 weiter positiv entwickelt.

Aktionärsstruktur zum 31.12.2012



CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE NEUER KERNAKTIONÄR

Die im österreichischen ATX gehandelte conwert Immobilien Invest SE (conwert) hat am 6. März 2013 bekannt gegeben, dass sie ihren Anteil an der im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notierten KWG Kommunale Wohnen AG auf insgesamt 75,7 % erhöht hat. Im Dezember 2012 hatte conwert bereits einen Mehrheitsanteil von rund 60 % an der KWG erworben.

Der Vorstand der KWG nimmt den Wechsel in der Aktionärsstruktur zur Kenntnis und begrüßt das Engagement des neuen, starken Kernaktionärs als strategischen Partner mit dem Ziel, einen Konzern führender Immobilienbestandhalter – insbesondere in Deutschland – zu formen. Der Vorstand der KWG erwartet im Interesse der Gesellschaft und der KWG-Aktionäre unter anderem eine Stärkung der Finanzierungs- und Akquisitionsfähigkeit neben erwarteten operativen Synergien aus der Verbindung mit der conwert-Gruppe.

KURSZIELE VON ANALYSTEN ANGEHOBEN

Die KWG-Aktie wurde im Berichterstattungszeitraum von Analysten der Institute Close Brothers Seydler, SRC Research und Silvia Quandt beobachtet. Die veröffentlichten Kursziele lagen Ende des Jahres 2012 zwischen EUR 8,00 und EUR 8,30. Das Votum aller Research-Studien lautete „kaufen“. Am 10. Januar 2013 erhöhte SRC Research ihr Kursziel aufgrund der positiven operativen Entwicklung und der erwarteten positiven Effekte aus der Beteiligung der conwert auf EUR 8,50. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die letzten Ratingeinschätzungen der Institute:

Institut	Analyst	Empfehlung	Kursziel in EUR	letztes Update
SRC Research	Denis Kuhn	Buy	8,50	21. März 2013
Close Brothers Seydler	Manuel Martin	Buy	8,30	20. März 2013
Silvia Quandt	Ralf Grönemeyer	Buy	8,00	12. Juni 2012

26%

Abschlag des Aktienkurses
zum Substanzwert (NNNAV)

Der NNNAV – der innere Wert der Gesellschaft – beträgt zum 31. Dezember 2012 EUR 11,19 pro Aktie. Damit weist die Aktie mit dem Jahresschlusskurs einen Abschlag von rund 26% auf (Vorjahr: 42%).

KAPITALERHÖHUNG EBNET WEG ZU BESTANDSWACHSTUM

Die KWG hat im April ihre Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital erfolgreich abgeschlossen und vollständig platziert. Durch die Ausgabe von insgesamt 3.576.505 neuen Aktien zu einem Bezugspreis von EUR 5,25 flossen dem Unternehmen brutto rund EUR 18,8 Mio. zu. Die neuen Aktien, die nicht im Rahmen des Bezugsangebots bezogen worden sind, wurden anschließend bei institutionellen Anlegern im Rahmen eines Private Placements zum Bezugspreis von EUR 5,25 je Aktie platziert.

Der Emissionserlös aus der Kapitalerhöhung ermöglichte der KWG, im Jahresverlauf ihr Portfolio signifikant auszubauen. So steigerte die KWG ihren Immobilienbestand durch die Beteiligung an der Barmer Wohnungsbau AG (BWAG) und den Zukauf von rund 2.900 Einheiten auf rund 9.700 Einheiten. Damit wurde der Bestand innerhalb von 18 Monaten mehr als verdoppelt.



KWG_IR

Künftige und aktuelle Meldungen finden sich auf unserem Kommunikationskanal Twitter unter KWG_IR

DEUTLICHES VOTUM AUF HAUPTVERSAMMLUNGEN

Die KWG hat im Jahr zwei Hauptversammlungen, am 31. Juli und 18. Dezember 2012, durchgeführt. Auf beiden Hauptversammlungen wurden die Beschlussvorschläge der Gesellschaft nahezu einstimmig verabschiedet. Dies zeigt die überaus positive Stimmung der Aktionäre zur Fortsetzung der Expansions- und Wachstumsstrategie der KWG.

KAPITALMARKTKOMMUNIKATION INTENSIVIERT

Das Investor Relations-Team der KWG hat auch im Jahr 2012 Aktionäre, Analysten und interessierte Kapitalmarktteilnehmer intensiv betreut. Der Fokus der Arbeit liegt

37,7%

KURSSTEIGERUNG IN 2012

auf einer objektiven und angemessenen Beurteilung der KWG-Aktie. Dabei setzen wir auf eine regelmäßige und transparente Berichterstattung sowie die Verdeutlichung unserer Marktpotenziale und Strategie. Nur eine offene und ehrliche Kommunikation schafft Akzeptanz und nachhaltiges Vertrauen.

STAMMDATEN DER KWG (Stand: 31.12.2012)

ISIN	DE0005227342
WKN	522734
Aktienzahl	15.881.234 Stück
Grundkapital	15.881.234 EUR
Free Float	39 %
Börsensegment	Entry Standard
Designated Sponsor	Silvia Quandt & Cie. AG
Research	SRC Research, Close Brothers Seydler, Silvia Quandt

Neben zahlreichen Einzelgesprächen und Telefonaten mit Investoren und Analysten präsentierte sich die KWG im vergangenen Jahr auf der SRC-Konferenz, der Zürcher Kapitalmarktkonferenz und dem Eigenkapitalforum. Darüber hinaus führte der Vorstand Roadshows in Deutschland, England, Österreich, der Schweiz und Belgien durch. Im Oktober 2012 präsentierte sich die KWG auf der EXPO REAL und führt im Rahmen der dreitägigen Messe zahlreiche Gespräche mit Marktteilnehmern. Des Weiteren organisierte die KWG Property-Touren an den Beständen in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Berlin, um Investoren die Möglichkeit zu geben, sich von der Qualität des Portfolios zu überzeugen.

Den intensiven Dialog mit unseren Aktionären werden wir auch in Zukunft weiter fortführen. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website unter www.kwg-ag.de im Bereich Investor Relations.

MEILENSTEINE

MEHRHEITSBETEILIGUNG AN DER BARMER WOHNUNGSBAU AG

Die KWG hat sich eine Mehrheitsbeteiligung in Höhe von knapp 90 % an der Barmer Wohnungsbau AG (BWAG) gesichert. Die BWAG verfügt über 1.401 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 92.020 Quadratmetern im Wuppertaler Stadtgebiet.

Der Bestand wurde in den vergangenen Jahren aufwendig saniert. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter wurde seit der Beteiligung um rund 8 % auf EUR 4,71 erhöht. Gleichwohl entwickelte sich der Leerstand stabil und betrug zum Ende des Jahres 2012 weniger als 1 %. Damit waren die Investitionsentscheidungen aus heutiger Sicht ein voller Erfolg. Die erworbenen Immobilien entwickeln sich ausgesprochen positiv.



Löhnerien, Wuppertal

ERFOLGREICHE PLATZIERUNG EINER KAPITALERHÖHUNG

Die KWG hat am 5. April bekannt gegeben, dass sie ihre Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital erfolgreich abgeschlossen und vollständig platziert hat. Durch die Ausgabe von insgesamt 3.576.505 neuen Aktien zu einem Bezugspreis von EUR 5,25 flossen der KWG brutto rund EUR 18,8 Mio. zu.

Die neuen Aktien, die nicht im Rahmen des Bezugsangebots bezogen worden sind, wurden anschließend bei institutionellen Anlegern im Rahmen eines Private Placements zum Bezugspreis von EUR 5,25 je Aktie platziert. Die erfolgreiche Platzierung verdeutlicht das Vertrauen der Aktionäre in die KWG und den eingeschlagenen Wachstumskurs. Der Emissionserlös ermöglichte der KWG die Fortsetzung der initiierten Zukaufstrategie.



Veilchengrund, Celle

4.310

NEUE EINHEITEN DURCH AKQUISITIONEN

MEHRHEITSBETEILIGUNG DER CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE

Die KWG hat am 21. Dezember 2012 die Mitteilung erhalten, dass die conwert Immobilien Invest SE (conwert) vorbehaltlich kartellrechtlicher Freigabe einen Mehrheitsanteil von ca. 60% am Grundkapital der KWG halten wird. Am 21. Januar 2013 gab conwert bekannt, dass die Freigabe erfolgt sei und der Erwerb der Anteile vollzogen wurde.

Der Vorstand der KWG nimmt den Wechsel in der Aktionärsstruktur zur Kenntnis und begrüßt das Engagement des Kernaktionärs als strategischen Partner mit dem Ziel, einen Konzern führender Immobilienbestandhalter – insbesondere in Deutschland – zu formen. Neben den operativen Synergien erwartet der Vorstand der KWG eine Stärkung der Finanzierungs- und Akquisitionsfähigkeit.



AKQUISITION VON RUND 2.900 EINHEITEN IN UNSEREN KERNREGIONEN

Im Dezember 2012 wurden rund 2.900 Wohn- und Gewerbeeinheiten erworben, davon mehr als 600 in Berlin. Das Portfolio wurde zum Kaufpreis von knapp EUR 90 Mio. akquiriert, was dem 9,2-fachen der Jahresnettokaltmiete zum Zeitpunkt des Kaufs entsprach. Die KWG plant, die Nettomieterlöse mit entsprechenden Sanierungsmaßnahmen zu steigern und den Leerstand zu reduzieren.

Im Rahmen der Akquisition wurde der KWG eine Mittelzusage in Höhe von EUR 15 Mio. für anstehende Sanierungsmaßnahmen gegeben. Mit dem Zukauf baut die KWG ihre Bestände in ihren Wachstumsregionen Berlin und Nordrhein-Westfalen aus.



EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Weltwirtschaft hat im Berichterstattungszeitraum auf breiter Front an Schwung verloren. Die maßgeblichen Faktoren für die Abschwächung des Wachstums waren Unsicherheiten an den Finanzmärkten durch die Verschärfung der Staatsschuldenkrise im Euroraum und in den USA. Darüber hinaus verlangsamte sich das Wirtschaftswachstum in den asiatischen Ländern. Die Weltbank teilte mit, dass das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2012 nur um 2,3% gewachsen ist. Für 2013 rechnet die Weltbank mit einem Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) gegenüber dem Vorjahr um 2,4%.

*Konjunktur im Euroraum
2012 abgeschwächt*

Die Konjunktur im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 weiter abgeschwächt. Die Konsolidierungsanstrengungen der öffentlichen Haushalte belasten die wirtschaftlichen Entwicklungen. Dabei zeigte sich im Euroraum ein sehr heterogenes Bild. In Ländern wie Griechenland, Spanien, Italien und Portugal verschärfte sich die Situation im Jahresverlauf. Deutschland verzeichnete hingegen eine stabile Entwicklung. Für das Gesamtjahr 2013 erwartet die Weltbank eine Stagnation des europäischen BIP.

Im Euroraum zeigte Deutschland mit einer über den gesamten Jahresverlauf relativ stetigen Konjunktorentwicklung eine stabile Performance. Doch auch hier nahm die Zuversicht der Unternehmen im Jahresverlauf ab. Bemerkbar machte sich dies nicht zuletzt in rückläufigen Unternehmensinvestitionen. Positive Impulse kamen unverändert aus dem Export sowie den steigenden Ausgaben der privaten Haushalte. In Deutschland verzeichnete das BIP im Gesamtjahr 2012 preis- und kalenderbereinigt ein Wachstum von 0,9%.

Die Einschätzungen der Institute für das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2013 reichen von einer abflauenden Entwicklung mit einer Wachstumsrate von +0,3% bis zu einer deutlichen Erholung von +1,3%. Die Spannbreite verdeutlicht die hohe Prognoseunsicherheit, da die Konjunktur im Verlauf der Eurokrise stärker als üblich von politischen Entscheidungen abhängen wird.

LAGE IN DER IMMOBILIENBRANCHE

Während die Investitionsinteressen im europäischen Ausland im Berichterstattungszeitraum leicht rückläufig waren, verzeichnete der deutsche Immobilienmarkt eine steigende Nachfrage. Davon konnte ebenfalls der Wohnungsmarkt profitieren. Nach Angaben der Experten von NAI Apollo ist der Umsatz aus dem Handel mit deutschen Wohnimmobilien im Berichtsjahr 2012 mit EUR 11,3 Mrd. auf den höchsten Stand seit 2007 (EUR 14,2 Mrd.) geklettert. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von mehr als 95%.

95%

*Deutscher Wohnungsmarkt
wuchs 2012 dynamisch*

Entscheidend für das hohe Jahresergebnis sind fünf Großtransaktionen, auf die rund 45 % des Gesamtvolumens entfallen. Hierbei handelt es sich um den Kauf bzw. Verkauf von 25.000 Wohneinheiten der DKB Immobilien AG durch die TAG Immobilien AG, von 23.500 Einheiten des BauBeCon-Portfolios (RREEF und Prelios) der Barclays Bank an die Deutsche Wohnen AG, von 22.000 Wohnungen der Speymill Deutsche Immobilien an Cerberus, von 21.000 Wohneinheiten der Landesbank Baden-Württemberg an ein institutionelles Konsortium unter Führung der Patrizia Immobilien AG sowie von 11.400 Einheiten der TLG Wohnen GmbH an die TAG Immobilien AG.

WOHNUNGSMARKT NIEDERSACHSEN

Mit einem Bruttoinlandsprodukt von rund EUR 225 Mrd. gehört Niedersachsen zu den wohlhabendsten Bundesländern. Niedersachsen zählt knapp acht Millionen Einwohner. Mit einer Arbeitslosenquote von 6,4 % zum 31. Dezember 2012 lag Niedersachsen unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 6,7 %. Gleichwohl sind in dem Flächenbundesland die Auswirkungen der alternden und schrumpfenden Gesellschaft besonders spürbar. Während ländliche Regionen zunehmend einen Bevölkerungsrückgang verzeichnen, steigen die Einwohnerzahlen in den Städten. Die KWG ist mit Immobilien in den Städten Braunschweig, Celle, Delmenhorst, Königslutter, Salzgitter und Wolfsburg vertreten. Das Niedersachsenportfolio macht rund 13 % am Gesamtbestand der KWG aus.

KWG-Immobilien- bestand Niedersachsen	
1.327	Einheiten
79.946 m ²	Nutzfläche
13,3 %	Anteil am Gesamtbestand

Von den KWG-Regionen verzeichnete Niedersachsen nach Berlin in 2012 den höchsten Anstieg an Angebotsmieten. Sie stiegen in Niedersachsen im Landesdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,45/m²) um rund 5 % auf EUR 5,75/m². Besonders deutlich zeigte sich der Anstieg in Braunschweig, wo sich zum 31. Dezember 2012 ca. 15 % der niedersächsischen KWG-Immobilien befanden. Hier stiegen die Mieten gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,75/m²) um rund 10 % auf EUR 6,35/m². Auch die anderen Standorte der KWG in Niedersachsen – allen voran Wolfsburg und Celle – zeigen seit Jahren durchweg eine positive Entwicklung.

WOHNUNGSMARKT BERLIN

Als Hauptstadt und Regierungssitz nimmt Berlin eine wichtige Stellung im deutschen Wohnungsmarkt ein. Mit 3,5 Millionen Menschen ist Berlin die größte Stadt Deutschlands. Auch wenn nach wie vor die Mietpreise in Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Metropolregionen niedrig sind, holt Berlin schnell auf. Gerade im Berichterstattungszeitraum hat sich der Berliner Wohnungsmarkt dynamisch entwickelt. Dabei trieb insbesondere der Zuzug die Neuvertragsmieten. Mit rund 1.000 Einheiten befinden sich 10,6 % des KWG-Bestands in Berlin. Dabei wurde die Präsenz durch Zukäufe im Berichterstattungszeitraum deutlich gestärkt.

KWG-Immobilien- bestand Berlin	
1.022	Einheiten
63.789 m ²	Nutzfläche
10,6 %	Anteil am Gesamtbestand

Der Berliner Wohnungsmarkt steuert auf ein Angebotsproblem zu. Dies zeigt sich auch daran, dass die Angebotsmieten in Berlin im Berichterstattungszeitraum um 8,1 % zulegten und im Durchschnitt EUR 7,60/m² erreichten. Die Entwicklung weist jedoch starke regionale Unterschiede auf. Während in den gefragten innerstädtischen Lagen Berlins

KWG-Immobilienbestand Nordrhein-Westfalen	
4.751	Einheiten
324.291 m ²	Nutzfläche
53,9%	Anteil am Gesamtbestand

die Mieten zwischen EUR 8,00 und EUR 11,00/m² liegen, bewegen sich die Neuvermietungs- mieten in Randlagen mit Plattenbauten und Großsiedlungen zwischen EUR 5,00 und EUR 7,50/m². Angesichts der bis 2030 prognostizierten Zunahme der Bevölkerung um rund 250.000 Personen dürfte sich das Wachstum weiter fortsetzen.

WOHNUNGSMARKT NORDRHEIN-WESTFALEN

Nordrhein-Westfalen ist mit rund 17,8 Mio. Einwohnern das bevölkerungsreichste und mit ca. 34.080 km² flächenbezogen das viertgrößte deutsche Bundesland. Der Ballungsraum Rhein-Ruhr im Zentrum von Nordrhein-Westfalen ist mit rund 11 Mio. Bewohnern eine der größten Metropolregionen der Welt. Das KWG-Portfolio in Nordrhein-Westfalen macht mehr als die Hälfte des Gesamtbestands aus und wurde im Berichterstattungszeitraum durch Zukäufe deutlich gestärkt. Sämtliche KWG-Immobilien in Nordrhein-Westfalen liegen im bevölkerungsreichen Ballungsraum Rhein-Ruhr.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten in Nordrhein-Westfalen sind im Berichterstattungszeitraum gegenüber dem Vorjahr um rund 3 % auf EUR 6,05/m² gestiegen. Damit verzeichnet die Zielregion Nordrhein-Westfalen nach Berlin die höchste Durchschnittsmiete der KWG-Regionen. Ein Drittel der KWG-Immobilien in Nordrhein-Westfalen befindet sich in Wuppertal. Die Immobilienpreise folgten dem Trend auf Landesebene und zogen in 2012 gegenüber dem Vorjahr um rund 2 % an. Mit EUR 5,50/m² nach EUR 5,40/m² lagen die Angebotsmieten im Berichterstattungszeitraum noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt, sodass sich deutliches Aufholpotenzial zeigt. Der Stadt werden positive Entwicklungsaussichten bescheinigt.

KWG-Immobilienbestand Sachsen	
1.868	Einheiten
99.205 m ²	Nutzfläche
16,5%	Anteil am Gesamtbestand

WOHNUNGSMARKT SACHSEN

Sachsen verfügt über rund 4,1 Mio. Einwohner und eine Fläche von etwa 18.400 km². Die Arbeitslosenquote lag zum Ende des Berichterstattungszeitraums bei 9,4 % und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 6,7 %. Eine gleichwohl positive Entwicklung verzeichnete das wirtschaftlich und infrastrukturell bedeutsame „Sachsendreieck“, das den industriellen Ballungsraum zwischen den Städten Chemnitz, Dresden und Leipzig bezeichnet. In dieser Region befinden sich die Immobilien der KWG in Sachsen. Sie entsprachen zum 31. Dezember 2012 ca. 16,5 % des Gesamtbestands der KWG.

Trotz der nach wie vor überdurchschnittlichen Arbeitslosenquote zogen im Berichterstattungszeitraum die Angebotsmieten in Sachsen um durchschnittlich 2 % an und lagen am 31. Dezember 2012 bei EUR 4,95/m². Der Mietermarkt in Chemnitz, in dem sich zum Ende des Berichtsjahres 2012 ca. 13 % der Immobilien der KWG befanden, folgte dem Trend. Hier zogen die Angebotsmieten bei Neuvermietungen bereits zum zweiten Jahr in Folge ebenfalls um 2 % an. Als einen der attraktivsten Immobilienstandorte in Sachsen bescheinigen Immobilienexperten dem Wohnungsmarkt in Chemnitz positive Wachstumsaussichten.

4.751

EINHEITEN IN METROPOLREGION RHEIN-RUHR

KWG-Immobilien- bestand Thüringen

668	Einheiten
34.479 m ²	Nutzfläche
5,7 %	Anteil am Gesamtbestand

WOHNUNGSMARKT THÜRINGEN

Mit rund 2,2 Mio. Einwohnern und einer Gesamtfläche von ca. 16.000 km² gehört Thüringen zu den kleineren Bundesländern Deutschlands. In den vergangenen Jahren gelang es Thüringen zunehmend, sich von der vergleichsweise geringen wirtschaftlichen Dynamik der ostdeutschen Bundesländer abzukoppeln und die Arbeitslosigkeit unter die 8%-Marke zu reduzieren. So lag die Arbeitslosenquote im Oktober 2012 bei 7,8%, dem niedrigsten Stand seit 1991. Von dieser Entwicklung profitierte im Berichterstattungszeitraum auch der Immobilienmarkt in Thüringen, in dem sich ca. 6 % der KWG-Immobilien an den Standorten Erfurt und Bad Langensalza befinden.

In Thüringen stiegen im Berichterstattungszeitraum die Angebotsmieten im Durchschnitt von EUR 5,10/m² um 3 % auf EUR 5,25/m². Besonders erfreulich ist die Entwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt, wo die KWG am Ende des Berichterstattungszeitraum 52 % ihrer Immobilien in Thüringen vereinte. In Erfurt stiegen die Angebotsmieten im Berichterstattungszeitraum gegenüber dem Vorjahr um 5 % auf EUR 6,25/m². Bereits im Zeitraum 2010/2011 waren die Mieten um 6 % gestiegen. Die positive Entwicklung wurde in der jährlichen Vergleichsstudie der größten Städte Deutschlands der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM) bestätigt, bei dem Erfurt Platz sechs im Dynamik-Ranking belegte.

GESCHÄFTSMODELL DER KWG

*Integriertes Geschäftsmodell
für nachhaltigen Erfolg*

Die KWG profitiert als langfristig orientierter Bestandshalter von einer positiven Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes. Dabei hat sich die Gesellschaft auf den Erwerb von Wohnimmobilien spezialisiert, die bislang nicht optimal entwickelt wurden und über ein überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial verfügen. Diese Asset-Klasse zeichnet sich durch stabile Renditen, hohe Cashflows sowie durch eine robuste und inflationssichere Marktverfassung aus. Die Realisierung des Potenzials des Immobilienbestandes erfolgt über ein integriertes Geschäftsmodell, das vier operative Geschäftsbereiche kombiniert: Einkauf, Baumanagement, Asset Management und Property Management.





Seite 2 – KWG-Prinzip

Das Kapitel KWG-Prinzip zeigt, wie mit dem Geschäftsmodell Schritt für Schritt Immobilien entwickelt und nachhaltige Werte geschaffen werden.

EINKAUF

Die KWG akquiriert überwiegend Portfolios, die Verkäufer bereits über einen längeren Zeitraum in Bestand halten, sodass aussagekräftige Bestandsdaten vorliegen. Der Zentraleinkauf in Hamburg analysiert anhand eines differenzierten Bewertungssystems Immobilien nach qualitativen und quantitativen Kriterien. Dabei erwirbt die KWG AG insbesondere Immobilien in sogenannten Ballungszentren und dort in sogenannten B- und C-Lagen, da bei diesen aufgrund des Wertsteigerungspotenzials und der attraktiven Einkaufspreise höhere Renditen erwartet werden.

BAUMANAGEMENT

Das Baumanagement leistet die Instandsetzung und Sanierung der KWG-Bestände. Durch die Integration des Baumanagements in den Konzern können Baumaßnahmen und laufende Instandhaltungen deutlich kosteneffizienter umgesetzt werden als bei der externen Vergabe der Planung und Bauleitung. Dabei zeigt sich der weit überwiegende Teil der Objekte saniert und gut vermietet. In diesen Immobilien werden vom Baumanagement lediglich einzelne Wohnungen zur Vermietung baulich angepasst. Sie werden von der KWG im Kernbestand ausgewiesen. Umfassende Sanierungsmaßnahmen nimmt das Baumanagement bei Immobilien des Investitionsbestands vor, um diese nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen dem Kernbestand zuzuführen.

ASSET MANAGEMENT

Das Asset Management leistet von Hamburg aus die Planung, Steuerung und Überwachung sämtlicher operativer wohnungswirtschaftlicher Prozesse im Immobilienportfolio. Die Kernaufgabe des Asset Managements besteht darin, das in Immobilien investierte Kapital unter Ausnutzung aller Wertsteigerungspotenziale zu sichern und zu maximieren. Dabei erfasst das Asset Management den gesamten Immobilienzyklus in seiner ganzheitlichen Wertentwicklung und entwickelt auf dieser Basis eine Strategie mit dem Ziel einer nachhaltigen Ertrags- und Kostenoptimierung.

PROPERTY MANAGEMENT

Mit der KWG Wohnwert GmbH verfügt der KWG-Konzern über eine dezentrale, schlanke und moderne Verwaltungsstruktur. Sie besteht aus der Hauptverwaltung in Glauchau und Regionalbüros an den wichtigsten Immobilienstandorten der KWG. Damit verfolgt die KWG Wohnwert GmbH ein Konzept, das eine effiziente Verwaltung mit der Nähe zum Mieter verbindet. Die Leistungen werden sowohl als Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) als auch als Wohnhausverwaltung (Zinshausverwaltung) angeboten.



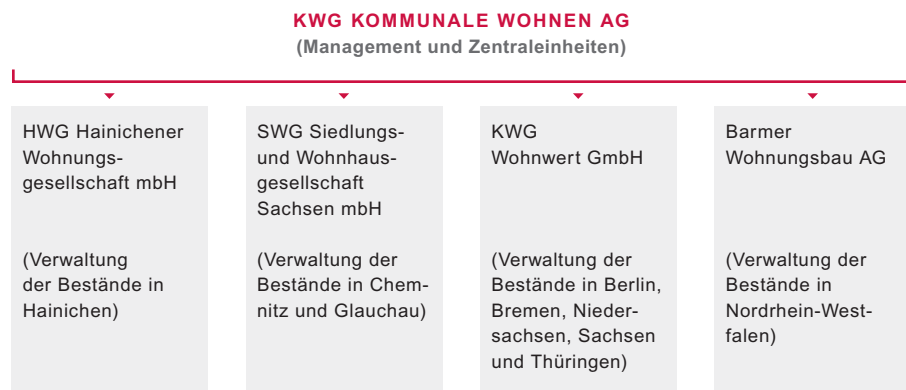
www.kwg-wohnwert.de

KONZERNSTRUKTUR UND ORGANISATION

*Konzernzentrale in Hamburg
mit vier operativen Tochtergesellschaften*

Die KWG Kommunale Wohnen AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und fungiert als Mutterunternehmen des KWG-Konzerns – mit den Bereichen Einkauf, Baumanagement, Asset Management, Investor Relations, Controlling, Finanzen sowie Personal/Recht/IT. Unter dem Dach der KWG agieren die operativen Tochtergesellschaften zur Verwaltung und Bewirtschaftung des Portfolios – HWG Hainichener Wohnungsgesellschaft mbH, SWG Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen mbH, KWG Wohnwert GmbH sowie Barmer Wohnungsbau AG.

Die einzelnen Bestände sind Objektgesellschaften zugeordnet, die alle in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Zum 31. Dezember 2012 gehörten zum Konzern insgesamt 30 (Vorjahr: 30) Tochtergesellschaften. Eine Aufstellung der einzelnen Beteiligungen befindet sich im Anhang des Konzernabschlusses.



PORTFOLIOSTEUERUNG UND BEWERTUNG

PORTFOLIOSTEUERUNG

Die Planung, Steuerung und Überwachung sämtlicher wohnungswirtschaftlicher Prozesse im Immobilienportfolio erfolgen durch das Asset Management aus Hamburg. Investitionen in die Instandsetzung und Sanierung der KWG-Bestände erfolgen durch das ebenfalls in Hamburg ansässige Baumanagement.



Immobilienportfolio
Verschaffen Sie sich einen Überblick über das Portfolio im KWG Property Book

Ziel ist es, den Wert der einzelnen Wohnobjekte zu erhöhen und einen nachhaltigen positiven operativen Cashflow aus der Vermietung zu erzielen. Dieses Ziel wurde im Berichtszeitraum nicht zuletzt aufgrund der positiven Mietentwicklung erreicht. So wurden allein im vierten Quartal 2012 Nettomieteinnahmen von rund EUR 5,5 Mio. erzielt. Entscheidende Faktoren waren der erfolgreiche Leerstandsabbau und die Realisierung von Mietpotenzial bei der Neuvermietung.

1,6%

Leerstand im Kernbestand
zum 31.12.2012

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENBESTANDS

Das KWG-Portfolio unterteilt sich in den modernisierten Kernbestand und den noch zu sanierenden Investitionsbestand. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen werden die Objekte dem Kernbestand zugeführt.

KERNBESTAND

Der Kernbestand der KWG ist gegenüber dem Vorjahr um 33 % auf 5.288 Einheiten gewachsen. Damit befanden sich zum 31. Dezember 2012 knapp 55 % aller Immobilien der KWG im Kernbestand. Die Immobilien im Kernbestand verteilen sich auf die Regionen Berlin, Bremen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Thüringen. Die annualisierte Nettokaltmiete im Dezember 2012 (d. h. die Nettokaltmiete pro m², multipliziert mit der Anzahl der m² und dem Faktor 12) betrug EUR 18,9 Mio. (Vorjahr: EUR 13,4 Mio.). Dies entspricht einer Steigerung um 41 %. Gleichzeitig konnte der Leerstand auf ein Allzeittief von 1,6 % reduziert werden.

In dem Kernbestand sind erstmals die Immobilien der mehrheitlich übernommenen Barmer Wohnungsbau AG (BWAG) in Wuppertal enthalten. Sie steuern mit einer Jahresmiete von rund EUR 5,2 Mio. einen wesentlichen Beitrag zum dynamischen Anstieg der Nettokaltmieten bei. Dabei erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 weitere positive Effekte durch Mietanpassungen, die bereits im Berichterstattungszeitraum eingeleitet wurden, jedoch erst im Jahr 2013 umsatz- und liquiditätswirksam werden.

Stadt	Einheiten	Stellplätze	Nutzfläche m ²	Anteil in %
Bad Langensalza	320	0	17.015	5
Berlin	414	31	24.240	7
Bernsdorf	249	0	13.072	4
Bochum	178	18	10.954	3
Braunschweig	198	26	11.440	4
Bremen	148	115	10.432	3
Celle	238	125	18.342	6
Chemnitz	250	56	14.938	5
Delmenhorst	442	57	21.859	7
Dortmund	137	36	11.748	4
Erfurt	347	0	17.162	5
Gelsenkirchen	146	0	8.799	3
Glauchau	185	35	10.617	3
Mülheim	176	73	12.926	4
Wolfsburg	160	77	9.379	3
Wuppertal	1.401	382	92.020	28
Sonstige	299	50	18.410	6
GESAMT	5.288	1.081	323.353	100

5.288

EINHEITEN IM KERNBESTAND

2.905

neue Einheiten im Investitionsbestand durch Akquisitionen

INVESTITIONSBESTAND

Der Investitionsbestand der KWG hat sich zum 31. Dezember 2012 gegenüber dem Vorjahr auf 4.348 Einheiten ca. verdreifacht. Damit entsprach der Investitionsbestand rund 45 % am Gesamtbestand. Die Einheiten im Investitionsbestand verteilen sich auf die Regionen Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Thüringen. Mit einem durchschnittlichen Leerstand von 26,9 % weisen diese Bestände des KWG-Portfolios einen überdurchschnittlichen Leerstand aus. Gleichwohl ist geplant, den Leerstand sukzessive im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen als auch durch Umstellungen der Vertriebswege zu reduzieren.

Einen wichtigen Einfluss auf die Entwicklung des Investitionsbestands hatte die Übernahme von rund 2.900 Einheiten Ende des Jahres 2012. Die Einheiten des ehemaligen Tower-Portfolios wurden aus einer Insolvenzmasse heraus gekauft und waren entsprechend teilweise vernachlässigt. Die KWG hat sich daher im Rahmen der Transaktion eine Fremdfinanzierung in Höhe von EUR 15,0 Mio. für die Sanierungsmaßnahmen der Bestände gesichert. Mit den Sanierungsmaßnahmen soll in der ersten Jahreshälfte 2013 begonnen werden. Die Bestände sollen nach erfolgreicher Sanierung dem Kernbestand zugeführt werden.

Ein Teil der Einheiten ist aus portfoliostrategischen Gründen zur Veräußerung vorgesehen. Durch Teilverkäufe freigesetzte Liquidität soll in den Bestandsausbau und die Optimierung des verbleibenden Portfolios investiert werden, um die Ertragskraft der KWG weiter zu steigern.

Stadt	Einheiten	Stellplätze	Nutzfläche m ²
Berlin	608	3	39.548
Hagen	254	65	15.037
Hainichen	968	442	51.868
Wuppertal	2.301	1.032	162.919
Sonstige	217	0	9.013
GESAMT	4.348	1.542	278.385

198,3

Mio. EUR Wertzuwachs gegenüber Vorjahr

BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENEN IMMOBILIEN

Profitable Zukäufe und eine erneute Verbesserung wesentlicher Mietkennziffern führen zu einer Portfolioaufwertung in Höhe von EUR 41,6 Mio. Diese wurden durch externe Gutachten von Jones Lang LaSalle und NAI Apollo zum Bilanzstichtag bewertet und bestätigt.

(in Mio. EUR)	31.12.2012	31.12.2011
Periodenbeginn	226.388	188.636
Zugänge	158.717	29.035
Abgänge	-1.988	-36
Nettogewinne	41.612	9.377
Nettoverluste	-27	-624
WERT DER IMMOBILIEN NACH BEWERTUNG	424.702	226.388

Höhere Mieten und ein geringerer Leerstand im Vermietungsbestand der Kernregionen sind die wesentlichen Ursachen für den Wertzuwachs des Portfolios. Diese Entwicklung bestätigt die nachhaltige Wertsteigerung und unterstreicht das hohe Potenzial des KWG-Bestands.

NACHHALTIGE GESCHÄFTSPOLITIK

Nachhaltiges Handeln und ein verantwortungsvoller Umgang mit vorhandenen sowie zukünftigen Ressourcen ist ein langfristiges und dauerhaft bestehendes Ziel der KWG. Vor dem Hintergrund der eingeleiteten Energiewende und der Diskussion über die Mietpreisentwicklung gerät die Immobilienbranche immer stärker in den Fokus dieser Debatte. Häufiger als je zuvor werden berechnete Fragen zur sozialen Verantwortung, zum ressourcenschonenden Einsatz von Baumaterialien, zum Umgang mit Mitarbeitern, aber auch zum Schaffen von Mehrwerten für die Gesellschaft gestellt – zusammengefasst unter dem Begriff der Nachhaltigkeit.

Soziales, ökologisches und kulturelles Engagement der KWG

Die KWG hat ihr kontinuierliches Engagement für soziale, ökologische und kulturelle Belange auch im Geschäftsjahr 2012 weiter fortgeführt. Der Umfang und Erfolg der Maßnahmen wird in messbaren Größen ermittelt, die als Key Performance Indicators (KPIs) in die Berichterstattung der KWG mit einfließen. Dabei unterteilt die KWG ihr Engagement in fünf Dimensionen:

75%

ENERGIEEINSPARUNGEN

FÜNF DIMENSIONEN DER NACHHALTIGEN GESCHÄFTSPOLITIK



ENERGIEWENDE MITGESTALTEN

Viele unserer Gebäude sind in einer Zeit errichtet worden, in der Umwelt- und Klimafragen eine untergeordnete Rolle spielten und energetische Standards kaum existent waren. Mit dem fortschreitenden Klimawandel und steigenden Energiepreisen haben sich die Prioritäten verschoben. Bei Themen wie Energieeffizienz und Klimaschutz nimmt der Gebäudebereich eine immer wichtigere Rolle ein, denn Gebäude vereinen rund 40 % des gesamten Endenergiebedarfs. Dabei bestehen insbesondere bei der Wärmeversorgung erhebliche Einsparpotenziale. Somit kommt der Immobilienwirtschaft bei der Energiewende eine Schlüsselrolle zu.

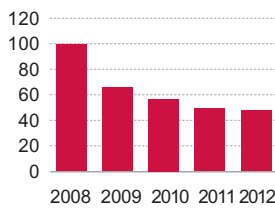
Als Wohnimmobilienbestandshalter nimmt die KWG in diesem Prozess eine aktive Rolle ein. Mit speziellen Energiekonzepten wurden bei energetischen Sanierungen Einsparungen von 40 % bis 75 % erreicht. So wurden nicht nur die Nebenkosten erheblich gesenkt, sondern auch die Wirtschaftlichkeit der Immobilie gesteigert.

Die KWG plant, die Investitionen für energetische Maßnahmen im Jahr 2013 weiter zu steigern. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der konsequenten Entwicklung der im Dezember 2012 übernommenen Bestände des Tower-Portfolios. Ziel ist es, die Energieeffizienz der Bestände zu erhöhen, um den steigenden Energiekosten zu begegnen und die eingeleitete Energiewende weiter voranzutreiben. Dieses Ziel wurde unter anderem bei der energetischen Sanierung der Wohnanlage Wolfsburg erreicht. Mit umfassenden Sanierungsmaßnahmen wurden bei den vier Punkthochhäusern Energieeinsparungen von etwa 40 % erzielt.

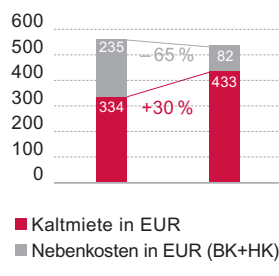
INNOVATIONEN UNTERSTÜTZEN

Wichtige Faktoren für eine Steigerung der Energieeffizienz sind neben der energetischen Sanierung die Förderung neuer Technologien und Baustoffe. Die KWG setzt sich daher dafür ein, dass vielversprechende Ideen schneller ihren Weg in die Praxis finden. So hat die KWG in der Wohnsiedlung Veilchengrund in Celle als erste Wohnungsgesellschaft 13 ZuhauseKraftwerke des Hamburger Energieversorgers LichtBlick eingebaut.

Primärenergieverbrauch
Wohnanlage Wolfsburg
in %



Entwicklung der durchschnittlichen Warmmiete Veilchengrund



Unter Denkmalschutz stehende KWG-Immobilien

13 Einheiten	Düsseldorf
146 Einheiten	Gelsenkirchen
164 Einheiten	Glauchau
9 Einheiten	Hainichen
365 Einheiten	Wuppertal

Die kompakten Kraftwerke beheizen über ein Nahwärmenetz ein komplettes, auf Niedrigenergiestandard saniertes Wohnviertel mit insgesamt 36 Mietshäusern. Mit der energetischen Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage wurde der Primärenergieverbrauch um mehr als 75 % gesenkt.

Darüber hinaus hat die KWG die Gebäudedächer mit einer Gesamtfläche von ca. 8.800 m² mit speziellen Dachpfannen ausgestattet, die durch Fotokatalyse bis zu 90 % der Abgase aus Heizung, Verkehr und Industrie in umweltverträgliches Nitrat umwandeln, das vom Regen weggespült wird. Dies entspricht dem jährlichen Ausstoß gesundheitsschädlicher Stickoxide von ca. 44 Autos mit einer Fahrleistung von insgesamt 750.000 km.

Die KWG wird auch künftig zukunftsweisende Technologien weiter einsetzen, wenn sich durch deren Verwendung Vorteile für Mieter und die Gesellschaft ergeben. So konnten aufgrund der energetischen Sanierung der Wohnanlage Veilchengrund die Nebenkosten für die Mieter deutlich gesenkt werden. Auch nach einer Erhöhung der Nettokaltmieten um durchschnittlich 30 % profitieren Bestandsmieter nach wie vor von einer gesunkenen Bruttowarmmiete.

BAUKULTUR SCHÜTZEN

Die KWG sieht sich dem Erhalt und Schutz von Baukultur verpflichtet. Gleichzeitig ist es das Bestreben der Gesellschaft, die Energieeffizienz gerade von älteren – zum Teil denkmalgeschützten – Bauten zu verbessern. Dabei stehen die besonderen Anforderungen von Architekten und Stadtplanern an die Baukultur nicht im Gegensatz zu den Renditeerwartungen von Immobilieninvestoren. Vielmehr kann die Beachtung baukultureller Qualitäten bei der Entwicklung von Immobilien zu einer Win-win-Situation führen, die sowohl den Vermarktungserfolg sichert als auch den Wunsch nach baukultureller Qualität befriedigt.

Bestes Beispiel für die erfolgreiche Umsetzung dieses Ansatzes ist die abgeschlossene energetische Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Vittinghoff-Siedlung in Gelsenkirchen. Die zwischen 1926 und 1929 errichtete Werks- und Genossenschaftssiedlung wurde unter den Prämissen des Denkmalschutzes aufwendig saniert und erfüllt nach Abschluss der Maßnahmen die Dämmnormen der Energieeinsparverordnung 2009.

Im Geschäftsjahr 2013 plant die KWG unter anderem die energetische Sanierung einer denkmalgeschützten Wohnanlage in Glauchau, Sachsen. Die Gebäudehülle wird denkmalgerecht energetisch saniert mit dem Ziel, den KfW-Effizienzhausstandard 100 zu erreichen. Zudem werden in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde Balkonanlagen errichtet und die gesamte technische Gebäudeausstattung ebenso wie die Heizungsanlagen und die Dacheindeckung grunderneuert.

DEMOGRAFIE BEGEGNEN

Seniorenimmobilien – also Häuser oder Wohnungen, die im besonderen Maße den Bedürfnissen von älteren Menschen Rechnung tragen – spielen auf dem deutschen Immobilienmarkt eine immer wichtigere Rolle, denn die deutsche Gesellschaft altert rapide. Waren vor zehn Jahren lediglich rund 16 % der Bürger 65 Jahre oder älter, wird das in zehn bis fünfzehn Jahren – laut der Prognose des Statistischen Bundesamtes – bei etwa 24 % aller Deutschen der Fall sein.

Spezialisiertes Wohnungsangebot für Senioren

55 Einheiten	Bernsdorf
60 Einheiten	Hainichen
106 Einheiten	Hagen
14 Einheiten	Wuppertal

Die KWG sieht sich als Wohnimmobilienbestandhalter in der Verantwortung, auf den demografischen Wandel zu reagieren und in seniorenfreundliches Wohnen zu investieren. Im Berichterstattungszeitraum verfügte die KWG an den Standorten in Bernsdorf, Hainichen, Hagen und Wuppertal über vier Wohnprojekte, die sich speziell an den Bedarf von älteren Menschen ausrichten. Damit wurde das Angebot gegenüber dem Vorjahr ausgebaut. Das erfolgreichste Projekt für altengerechtes Wohnen befindet sich in der Bornscheuerstraße, Wuppertal. Hier waren alle Plätze zum 31. Dezember 2012 vermietet.

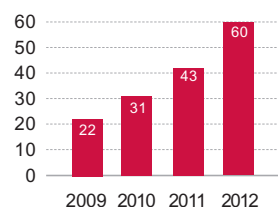
Im Geschäftsjahr 2013 plant die KWG, ihr Angebot für Senioren weiter zu verbessern. Dabei soll das in Bernsdorf erfolgreich eingeführte Konzept für „Betreutes Wohnen“ (Tagespflege) in Hainichen implementiert werden. Dabei sind im Rahmen der Marketingkampagne „So viel Selbstständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig“ weitere Neuerungen vorgesehen, die den Service für ältere Menschen weiter verbessern sollen.

MITARBEITER FÖRDERN

Die Mitarbeiter sind die Grundlage für den erfolgreichen Wachstumskurs der KWG. Daher legt die KWG großen Wert auf eine leistungsbereite, kompetente und motivierte Belegschaft. Mit einer modernen Unternehmensstruktur, flachen Hierarchien und einer hohen Eigenverantwortung werden schnelle Entscheidungswege ermöglicht. Diese Kombination bildet den Grundstein für die unternehmerische Denk- und Arbeitsweise der Mitarbeiter des Konzerns.

Der Konzern beschäftigte im Berichtsjahr ohne Vorstand durchschnittlich 55 Mitarbeiter (Vorjahr: 43), davon 19 Teilzeitkräfte (Vorjahr: 13). Zum Ende des Jahres 2012 waren 60 aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) sowie zwei Vorstände im KWG-Konzern beschäftigt. Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2012 zwei Auszubildende in der Unternehmensgruppe tätig. Die Mitarbeiterzahl ist in den letzten Jahren stetig gestiegen und unterstreicht den nachhaltigen Wachstumskurs der KWG.

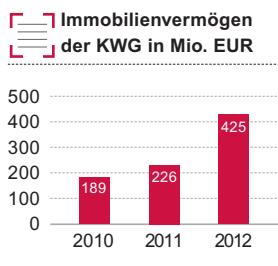
Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter



(ohne Vorstand und Auszubildende)

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

VERMÖGENSLAGE

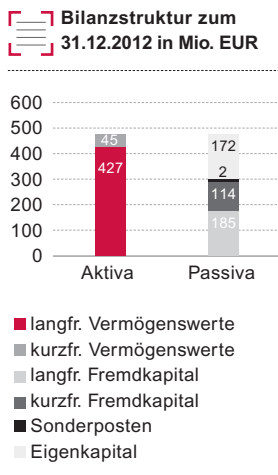


Das Geschäftsjahr 2012 stand für die KWG ganz im Zeichen der Expansion. Durch Zukäufe sowie Investitionen in das Portfolio verdoppelte sich das als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilienvermögen nahezu und stieg von EUR 226,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 424,7 Mio. zum 31. Dezember 2012. Auch werden aufgrund des geplanten Weiterverkaufs eines Teilportfolios zum Verkauf gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 4,2 Mio. unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Aufgrund einer Kaufpreisforderung aus dem Verkauf des Objektes in Schleswig und einer Sicherheitshinterlegung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Tower-Portfolios zum Jahresende 2012 stiegen die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte von EUR 3,1 Mio. in 2011 auf EUR 9,2 Mio. zum Berichtsstichtag. Die flüssigen Mittel stiegen gegenüber dem Vorjahr (EUR 3,6 Mio.) auf EUR 30,3 Mio., um den Eigenkapitalanteil für die Finanzierung der zum Bilanzstichtag noch nicht fälligen Kaufpreiszahlung des Tower-Portfolios in Höhe von EUR 89,5 Mio. sicherzustellen.

Im direkten Kontext hierzu steht auch der eklatante Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf EUR 93,1 Mio. gegenüber EUR 2,8 Mio. im Vorjahr, deren Ausgleich durch bereits zum Bilanzstichtag abgeschlossene Finanzierungen gesichert ist.

Die langfristigen Finanzschulden erhöhten sich im Laufe des Geschäftsjahres 2012 durch neu strukturierte Refinanzierungen sowie den Erwerb und die Erstkonsolidierung der Barmer Wohnungsbau AG (BWAG) von EUR 104,7 Mio. auf EUR 159,2 Mio. bei gleichzeitiger Reduktion der kurzfristigen Finanzschulden von EUR 31,0 Mio. auf EUR 16,2 Mio. Die erstmals per 31. Dezember 2012 ausgewiesenen passivischen Abgrenzungsposten in Höhe von EUR 7,3 Mio. und die Rückstellungen für Pensionen in Höhe von EUR 1,8 Mio. stehen ebenfalls im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung der BWAG.



Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme von EUR 238,8 Mio. auf EUR 473,0 Mio. prägnant, wobei die Eigenkapitalquote ohne Berücksichtigung der Sonderposten zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen und Agien mit 36,3% gegenüber dem Vorjahr mit 36,8% nahezu unverändert blieb. Damit verfügt die KWG auch weiterhin über eine für eine Immobiliengesellschaft sehr komfortable Eigenkapitalausstattung.

Der langfristige Fair Value des Eigenkapitals wird von der positiven Entwicklung des NNNAV (Triple Net Asset Value) bestätigt. Der NNNAV pro Aktie ist zum 31. Dezember 2012 von EUR 8,41 auf EUR 11,13 gestiegen und berechnet sich durch Division des bereinigten Konzerneigenkapitals vor Minderheiten (zuzüglich des Sonderpostens, der Rücklage für Marktbewertung und der passiven latenten Steuern abzüglich

der aktiven latenten Steuern) durch die Anzahl der ausgegebenen und im Rahmen der beschlossenen Kapitalerhöhung noch auszugebenden Aktien.

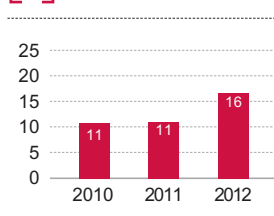
Das ausgewogene Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen spiegelt sich ebenfalls im gesunkenen LTV (Loan to Value) wider. Der LTV verbesserte sich von 59,9% im Vorjahr auf 57,4% zum 31. Dezember 2012.

FINANZLAGE

Während des Geschäftsjahres 2012 und zum Bilanzstichtag war die Zahlungsfähigkeit der KWG zu jeder Zeit gegeben. Zum 31. Dezember 2012 betragen die flüssigen Mittel der KWG insgesamt EUR 30,3 Mio.

Im Berichtsjahr 2012 hat die KWG unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals zwei Kapitalerhöhungen durchgeführt und genutzt, um ihr Immobilienportfolio durch zwei Portfoliotransaktionen deutlich auszuweiten. Im Frühjahr 2012 wurde das Grundkapital der KWG im Rahmen einer Barkapitalerhöhung um nominal EUR 3.576.505 mit einem Cash-Zufluss unter Berücksichtigung von Transaktionskosten in Höhe von EUR 17,6 Mio. sowie im Sommer 2012 im Zuge einer Sachkapitalerhöhung gegen Einlage von vinkulierten Namensaktien an der BWAG um nominal EUR 1.500.000 erhöht.

Grundkapital der KWG
in Mio. EUR



Der Ankauf der Mehrheitsbeteiligung an der BWAG wurde bis auf einen Teilbetrag in Höhe von EUR 5,0 Mio., der fremdfinanziert wurde, aus Barmitteln bestritten. Der Kaufpreis aus der Tower-Transaktion war zum Bilanzstichtag 2012 noch nicht fällig, ist jedoch durch hinterlegte Barmittel und seine vertraglich vereinbarte langfristige Fremdfinanzierung gesichert.

Zusammen mit den Investitionen in das KWG-Portfolio in Höhe von EUR 5,8 Mio. und den Kaufpreiszahlungen für die Aktien an der BWAG kommt es zu einem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von – EUR 24,1 Mio.

Zur langfristigen Finanzierung der nachhaltigen Investitionen in den Immobilienbestand sowie zum Ankauf der Aktien an der BWAG wurden Finanzkredite in Höhe von EUR 59,6 Mio. aufgenommen. Im Gegenzuge wurden laufende Regeltilgungen und ergänzend Kredite in Höhe von insgesamt EUR 28,1 Mio. getilgt bzw. refinanziert. Insgesamt ergab sich im Berichtsjahr 2012 unter Berücksichtigung der Einzahlungen in das Eigenkapital ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 49,2 Mio.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Jahres 2012 beläuft sich auf EUR 1,7 Mio. und spiegelt damit auch den positiven operativen Geschäftsverlauf der KWG im Geschäftsjahr 2012 wider.

*Positives operatives Bestands-
geschäft*

ERTRAGSLAGE

Auch das operative Bestandsgeschäft der KWG entwickelte sich mit einem von EUR 1,2 Mio. in 2011 auf EUR 2,3 Mio. in 2012 gestiegenen Funds from Operations (FFO = operatives Ergebnis) positiv, was sich auch in den mit EUR 27,9 Mio. um EUR 6,2 Mio. höheren Umsatzerlösen gegenüber dem Vorjahr (2011: EUR 21,7 Mio.) widerspiegelt. Dabei leitet sich der FFO ab vom Konzernjahresüberschuss und wird um Einmaleffekte bereinigt, wie dem Ergebnis aus der Bewertung der Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, dem Ertrag aus einem Lucky Buy, den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, den Aufwendungen und Erträgen aus der Bildung aktiver und passiver latenter Steuern sowie der Aufwendungen aus Forderungsverlusten und übrigen einmaligen Sachverhalten. Dieses manifestiert erneut das nachhaltig ertragsreiche Geschäftsmodell der KWG. Hierzu haben die zum Jahresende 2012 erworbenen Immobilien aus dem Tower-Portfolio noch keinen Beitrag geleistet.

Hierüber hinaus trugen die nicht zuletzt aus den erfolgreichen Sanierungs- und Vermietungsmaßnahmen heraus resultierenden Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit EUR 41,6 Mio. (2011: EUR 8,8 Mio.) sowie ein sonstiger betrieblicher Ertrag, aus der erfolgswirksamen Vereinnahmung eines passivischen Unterschiedsbetrag aus der Erstkonsolidierung (Lucky Buy) in Höhe von EUR 13,1 Mio. (2011: EUR 1,5 Mio.) zum Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2012 in Höhe von EUR 56,9 Mio. nach EUR 11,9 Mio. im Vorjahr bei.

 Seite 73 – Anhang
Materialaufwand

Dem gegenüber steht ein aufgrund des ausgeweiteten Portfolios gesteigener Materialaufwand (umlagefähige Betriebskosten aus der Bewirtschaftung der Immobilien) von EUR 8,4 Mio. (2011: EUR 7,0 Mio.) sowie gestiegene Aufwendungen aus Investment Properties (nicht umlagefähige Betriebskosten aus der Bewirtschaftung der Immobilien) von EUR 4,4 Mio. (2011: EUR 3,4 Mio.).

Trotz der aufgrund der Refinanzierungen günstigeren Durchschnittszinssätze in der Fremdfinanzierung sind die Zinsaufwendungen aufgrund der für die in 2012 getätigten Investitionen zusätzlich aufgenommenen Finanzschulden von EUR 6,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 7,5 Mio. im Berichtsjahr gestiegen.

Aufgrund der mit der Ausweitung des Portfolios einhergehenden Intensivierung der Personalstärke haben sich auch die Personalkosten mit EUR 3,0 Mio. in 2012 gegenüber EUR 2,3 Mio. im Vorjahr erhöht.

Die Steuerbelastung des gewöhnlichen Geschäftsergebnisses ist primär aufgrund der latenten Steuern auf die Bewertungseffekte von EUR 1,5 Mio. in 2011 auf EUR 9,6 Mio. im Geschäftsjahr 2012 gestiegen. Darüber hinaus werden die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aufgrund des Gesellschafterwechsels bei der KWG in Höhe von EUR 1,8 Mio. durch den sich nach derzeitiger Rechtslage ergebenden Wegfall von aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge belastet.

46,5

MIO. EURO KONZERNÜBERSCHUSS IN 2012

Hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit des Wegfalls von steuerlichen Verlustvorträgen beim Gesellschafterwechsel hat das Finanzgericht Hamburg ernsthafte Zweifel und hat daher diese Frage dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Insgesamt hat die KWG ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 56,9 Mio. nach EUR 11,9 Mio. im Vorjahr erzielt. Nach Steuern ergab sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von EUR 46,5 Mio. nach EUR 9,8 Mio. im Vorjahr.

NACHTRAGSBERICHT

Die im österreichischen ATX gelistete conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, (conwert) hat am 6. März 2013 bekannt gegeben, dass sie ihren Anteil an der im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notierten KWG auf insgesamt 75,7 % erhöht hat. Bereits im Dezember 2012 hatte conwert einen Mehrheitsanteil von rund 60 % an der KWG erworben, der unter dem Vorbehalt der kartellrechtlichen Freigabe stand. Mit Datum vom 21. Januar 2013 hat die conwert gemäß §§ 20 Abs. 1, 3 und 4, 21 Abs. 1 und 2 AktG mitgeteilt, dass sie eine Mehrheitsbeteiligung an der KWG hält. Der Vorstand der KWG begrüßt das Engagement des neuen, starken Kernaktionärs als strategischen Partner mit dem Ziel, einen Konzern führender Immobilienbestandshalter – insbesondere in Deutschland – zu formen.

Am 19. Februar 2013 hat Herr Stavros Efremidis bekannt gegeben, dass er – wie zuvor angekündigt – sein Vorstandsmandat auf eigenen Wunsch und im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat niederlegt und zum 20. Februar 2013 in das geschäftsführende Direktorium der conwert wechselt. Die KWG wird seither von Herrn Torsten P. Hoffmann als Alleinvorstand geführt. Die Unternehmenssituation hat sich dadurch weder in strategischer noch in operativer Hinsicht geändert. Laufende Projekte werden fortgesetzt.

Fünf der sechs Aufsichtsratsmitglieder haben im Einvernehmen mit dem neuen Mehrheitsaktionär mit Wirkung zum 28. Februar 2013 ihre Ämter niedergelegt. Mit Schreiben vom 7. März 2013 wurde die gerichtliche Bestellung neuer Aufsichtsratsmitglieder beantragt.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Ende des Berichterstattungszeitraums sind nicht eingetreten.

*conwert Immobilien Invest SE
neuer Kernaktionär*

KONZERNLAGEBERICHT

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOMANAGEMENT UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Jedes unternehmerische Handeln ist aufgrund bestehender Unsicherheiten innerhalb und außerhalb des Konzerns mit Chancen und Risiken verbunden. Daher setzt sich das Unternehmen im Rahmen einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Unternehmenspolitik bewusst unterschiedlichen Risiken aus, die Auswirkungen auf das operative Geschäft der KWG haben können. Die Zielsetzung des Risikomanagementsystems (RMS) sowie des Internen Kontrollsystems (IKS) der KWG ist zu gewährleisten, dass alle eingegangenen relevanten Risiken identifiziert, erfasst, analysiert, bewertet sowie in entsprechender Form an die zuständigen Entscheidungsträger kommuniziert werden.

Der betriebswirtschaftliche Nutzen des RMS zeigt sich nicht nur in der Schaffung von Transparenz und der Sicherstellung einer Frühwarnfunktion, sondern auch in der Erhöhung der Planungssicherheit und der Senkung von Risikokosten. Generell umfassen RMS und IKS auch rechnungslegungsbezogene Prozesse sowie sämtliche Risiken und Kontrollen in Hinblick auf die Rechnungslegung.

Ziel des RMS und IKS im Hinblick auf die Rechnungslegungsprozesse ist die sachgerechte Identifizierung und Bewertung der Einzelrisiken, die der Regelkonformität des Konzernabschlusses entgegenstehen können. Erkannte Risiken werden hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Konzernabschluss analysiert und bewertet. Anhand der Kontrollmechanismen des IKS wird sichergestellt, dass ein regelkonformer Konzernabschluss unter Berücksichtigung der identifizierten Risiken erstellt wird.

Sowohl das RMS als auch das IKS umfassen alle im Konzernabschluss konsolidierten Tochtergesellschaften mit sämtlichen für die Abschlusserstellung relevanten Prozessen. Die für die Rechnungslegung relevanten Kontrollen richten sich insbesondere auf Risiken wesentlicher Fehlaussagen in der Finanzberichterstattung der KWG. Die Beurteilung der Wesentlichkeit basiert auf der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie den finanziellen Auswirkungen auf die bedeutsamen finanziellen Kennziffern.

Wesentliche Elemente zur Risikosteuerung und Kontrolle in der Rechnungslegung sind die klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Kontrollen bei der Abschlusserstellung, transparente Vorgaben, angemessene Zugriffsregelungen in den abschlussrelevanten EDV-Systemen sowie die eindeutige Regelung von Verantwortlichkeiten bei der Einbeziehung externer Spezialisten. Das Vieraugenprinzip und die Funktionstrennung sind weitere wichtige Kontrollprinzipien.

Derzeit befindet sich ein datenbankgestütztes Risikomanagementsystem im Aufbau. Risikoinventuren wurden bereits durchgeführt und werden derzeit ausgewertet. Die Implementierung des datenbankgestützten Risikomanagementsystems soll in 2013 abgeschlossen werden.

Wesentliche Einzelrisiken

- Gesamtwirtschaft
- Immobilienwerte
- Liquidität
- Zinsänderung
- IT-Risiken
- Rechtliche Risiken

RISIKOBERICHT

Im Risikomanagementprozess werden insbesondere die folgenden Einzelrisiken intensiv verfolgt:

Gesamtwirtschaftliche Risiken, Branchen- und Betriebsrisiken

Die KWG ist ausschließlich am deutschen Immobilienmarkt tätig. Experten erwarten eine weiterhin anhaltend positive Entwicklung; zum Teil wird aber bereits auch in der Presse vor einer Immobilienblase gewarnt. Sollte sich jedoch die konjunkturelle Lage auf dem deutschen Markt eintrüben, könnten dadurch die Marktmieten stagnieren oder teilweise zurückgehen. Weiterhin kann es bei einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu steigender Erwerbslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten der Mieter einschränkt. Gleichzeitig ist hierbei mit einem erhöhten Ausfall von Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen zu rechnen. Es ist weiterhin nicht auszuschließen, dass im Falle der angesprochenen rückläufigen Entwicklung die erzielbaren Mieten sowie das Zinsniveau negativ beeinflusst werden könnten.

Die derzeitige hohe Nachfrage nach Immobilien durch in- und ausländische Investoren am deutschen Immobilienmarkt hat zu einem Anstieg des allgemeinen Preisgefüges insbesondere in deutschen Metropollagen geführt. Diese Tatsache erfordert ein erhöhtes Ausmaß an Sorgfalt im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung beim zukünftigen Erwerb von Immobilien, um weiterhin profitables Wachstum zu gewährleisten.

Sinken der Immobilienwerte

Die KWG prüft vor jedem Erwerb die angebotenen Wohnimmobilien intensiv und stellt den Käufen eine Due Diligence voran. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass durch externe Ereignisse die beizulegenden Zeitwerte der Bestandsimmobilien sinken. Die KWG begegnet diesem Risiko durch ein aktives Asset Management und gezielte Investitionen in den Bestand. Einem globalen Sinken der Immobilienwerte durch inhärente Einflussfaktoren kann sich aber der Konzern nicht entziehen.

Liquiditätsrisiken

Die Verfolgung der Wachstumsstrategie der KWG bringt mit sich, dass neben Eigenkapital auch umfangreiches weiteres Fremdkapital für Investitionen in den Bestand sowie zum Erwerb weiterer Wohnportfolios benötigt wird. Im Rahmen dieser Handlungen besteht das Risiko, dass Banken nicht in der Lage oder willens sind, auslaufende Kredite zu verlängern. Zudem verursachen Refinanzierungen regelmäßig einmalige Finanzierungskosten. Im Jahr 2013 müssen Darlehen im Gesamtwert von EUR 9,6 Mio. refinanziert werden. Mitarbeiter des Konzerns überwachen regelmäßig das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung.

Konzentration der KWG auf den deutschen Immobilienmarkt

*Risikolage zum 31.12.2012:
keine Risiken, die den Fortbe-
stands der KWG gefährden
könnten*

Zinsänderungsrisiken/Währungsrisiken

Besonders im Bereich der Finanzierung ist die KWG Zinsschwankungen ausgesetzt. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf das Zinsergebnis des Konzerns. Ebenfalls schlagen sich Zinsänderungsrisiken insbesondere bei der Prolongation bestehender Darlehen nieder. Diesen Risiken wird durch ein aktives Darlehensmanagement Rechnung getragen, indem die Zinsentwicklung regelmäßig prognostiziert wird. Derzeit existieren bei der KWG keine Zahlungsströme in Fremdwährungen. Damit ist der Konzern keinen Währungsrisiken ausgesetzt.

IT-Risiken

Der Großteil der Geschäftsprozesse der KWG ist IT-gestützt, sodass IT-Risiken bestehen. Hierzu gehören auch erforderliche Datenschutzmaßnahmen. Um unberechtigte Zugriffe und Datenverluste zu vermeiden, schützt die KWG ihr IT-System durch umfangreiche technische Absicherungsmaßnahmen. Zudem erfolgt ständig eine Überprüfung und Anpassung des IT-Systems an die technische Entwicklung.

Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken können sich aus den vielfältigen gesetzlichen Regelungen ergeben, die die Gesellschaften des KWG-Konzerns betreffen und unter Umständen zu finanziellen Verlusten führen könnten.

Nach Überprüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 lagen keine Risiken vor, die den Fortbestand des Unternehmens und des Konzerns gefährden oder die Entwicklung wesentlich beeinträchtigen. Auch für die Zukunft sind zum jetzigen Zeitpunkt keine derartigen Risiken zu erkennen.

CHANCENBERICHT

Die KWG hat im Jahr 2012 ihre Position als eine der großen deutschen Wohnimmobilien-gesellschaften weiter gefestigt und mit der Integration der BWAG an Stärke gewonnen. Darüber hinaus wurde der Bestand mit der Akquisition von rund 2.900 Einheiten im Dezember 2012 deutlich ausgebaut. Die KWG zeigt als gut aufgestellter Konsolidierer, dass sie in der Lage ist, Marktchancen effektiv zu nutzen und eine aktive Rolle bei Transaktionen zu übernehmen.

Dabei sieht der Vorstand für die KWG insbesondere die folgenden Chancen:

Marktopportunitäten effektiv nutzen

Angesichts des positiven Marktumfelds beabsichtigt der Vorstand, den eingeschlagenen Wachstumskurs konsequent fortzuführen. Ausgerichtet auf die Wachstumsstrategie werden Unternehmensabläufe permanent den veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Mit der Integration der BWAG hat sich die KWG in ihrer Kernregion Nordrhein-Westfalen weiter gestärkt, um den Regionalmarkt noch effektiver bedienen zu können. Mit weiteren neun Regionalbüros kann die KWG schnell und

effizient auf Änderungen der lokalen Mietermärkte reagieren. Aus der flexiblen Organisationsstruktur ergeben sich strategische Chancen für eine langfristig erfolgreiche Entwicklung.

Akquisition günstiger Portfolien

Weitere Chancen werden im Erwerb von Immobilien gesehen, bei denen die damit verbundenen Kredite nicht planmäßig getilgt werden können (notleidende Kredite). Hierbei handelt es sich vor allem um in den letzten Jahren gehandelte und hoch finanzierte Objekte. Die Gläubiger dürften in Zukunft vermehrt solvente Eigentümer für die Immobilien aus ihren notleidenden Krediten suchen. Die KWG sieht sich als potenziellen Partner für solche Gläubiger.

Realisierung von Bestandspotenzial

Der Investitionsbestand der KWG umfasste zum 31. Dezember 2012 rund 4.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das Geschäftsmodell der KWG ist darauf ausgerichtet, diese Immobilien mit den konzerninternen Bau- und Asset Management in den Kernbestand zu überführen. Dafür hat sich die KWG im Berichterstattungszeitraum Fremdfinanzierungsmittel in Höhe von EUR 15,0 Mio. gesichert. Aufgrund der Durchführung der entsprechenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie einer Optimierung der Vertriebswege kann die Ertragskraft und Bewertung des Bestands im Jahresverlauf weiter steigen.

Positive Entwicklung von B- und C-Standorten

Das aktuell bestehende Portfolio konzentriert sich insbesondere auf B- und C-Standorte, bei denen Analysten eine außerordentlich positive Entwicklung erwarten. Die KWG wird von diesem Trend mit steigenden Mieterträgen und nachhaltigen Aufwertungsgewinnen profitieren. Darüber hinaus wurde eine gute Durchmischung des Portfolios bezüglich der Mikrostandorte, Wohnungsgrößen und Mieterstruktur erreicht, sodass eine konstante und stabile Entwicklung der Mieterträge zu erwarten ist.

*Konzentration auf Sanierung
der neuen Bestände im Investi-
tionsbestand*

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bundesregierung erwartet, dass die deutsche Wirtschaft auch im Jahr 2013 in einem angespannten Umfeld robust und stabil weiter wachsen wird. Während in der Europäischen Union mit einer Stagnation des Wirtschaftswachstums gerechnet wird, geht die Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht von einem Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts von 0,4 % in 2013 aus.

Die Experten von NAI Apollo erwarten, dass der deutsche Immobilienmarkt die positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nutzen wird, um seine stabile und nachhaltige Entwicklung fortzusetzen. Für das Jahr 2013 wird allerdings mit einem leichten Rückgang des Investmentvolumens gerechnet. Dies begründet sich vornehmlich mit dem begrenzten Angebot an großen Wohnportfolios in Deutschland. Gleichmaßen wird erwartet, dass das Interesse an der Asset-Klasse „Wohnimmobilie“ als Anlageform unverändert hoch bleiben wird.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) erwartet auch bei der Mietpreisentwicklung eine Stabilisierung. Es ist davon auszugehen, dass die Preis- und Mietkurven zunehmend abflachen werden. Dies ist sowohl auf die überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen der letzten Jahre als auch auf die gestiegene Neubautätigkeit zurückzuführen.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die KWG plant unter der Voraussetzung, dass sich die stabilen Rahmenbedingungen bestätigen, ihren Wachstumskurs weiter fortzusetzen und die Ertragskraft zu steigern. Dabei setzt sich die KWG folgende Ziele:

Stärkung des Kernbestands mit Sanierungsmaßnahmen

Strategie der KWG ist, den Kernbestand mit der Zuführung von sanierten und modernisierten Immobilien aus dem Investitionsbestand zu stärken. Dabei kommt den Investitionen in die Sanierung des im Dezember 2012 übernommenen Tower-Portfolios eine wichtige Rolle zu. Unser Ziel ist es, den Anteil des Kernbestands am Gesamtbestand von 55 % zum 31. Dezember 2012 auf ca. 70 % bis zum Jahresende 2014 zu steigern.

Erhöhung der Mieteinnahmen durch Leerstandsabbau

Die Mieteinnahmen sollen durch die steigende Qualität des KWG-Portfolios im Jahresverlauf deutlich gesteigert werden. Dabei steckt gerade in den zu sanierenden Tower-Beständen erhebliches Potenzial. Unser Ziel ist es, die Einnahmen aus Nettokaltmieten von EUR 19,8 Mio. im Berichterstattungszeitraum auf rund EUR 30 Mio. im Geschäftsjahr 2013 zu erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 52 %.

Unsere Ziele für 2013

- Stärkung des Kernbestands
- 30 Mio. EUR Nettokaltmieten
- 5,0 Mio. EUR FFO
- ca. 60 % Loan to Value
- 4,4 Mio. EUR Konzernüberschuss

4,4

MIO. EURO KONZERNÜBERSCHUSS IN 2013

Stabile Finanzierungsstruktur beibehalten

Der LTV (Loan to Value) soll zum Jahresende 2013 auf einem stabilen Niveau von unter 60 % gehalten werden. Gleichzeitig soll das attraktive Zinsniveau genutzt werden, um bestehende Darlehensverpflichtungen zu günstigen Konditionen zu refinanzieren. Insgesamt wird damit eine weitere Optimierung unserer Finanzierungskosten bei einer stabilen Finanzierungsstruktur erwartet.

Steigerung der Ertragskraft der Gesellschaft

Die Ertragskraft soll im Jahr 2013 weiter gesteigert werden. Unser Ziel ist es, die FFO (ohne Verkauf) im Jahresverlauf auf ca. EUR 5,0 Mio. zu steigern. Darüber hinaus soll die Ertragskraft mit strategischen Verkäufen im Rahmen der Portfoliobereinigung gestärkt werden. Das freigesetzte Eigenkapital soll in die Akquisition attraktiver Bestände investiert werden, mit denen sich höhere nachhaltige Renditen erzielen lassen.

Optimierung der Finanzierungskosten bei stabiler Finanzierungsstruktur

Für das Geschäftsjahr 2013 wird mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von EUR 4,4 Mio. und für das darauffolgende Geschäftsjahr in Höhe von EUR 4,8 Mio. gerechnet.

Hamburg, 25. März 2013

KWG Kommunale Wohnen AG



TORSTEN P. HOFFMANN

KONZERNBILANZ

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

ZUM 31. DEZEMBER 2012

AKTIVA (in EUR)

	Notes	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	5.1, 7.1, 15	72.154,85	124.985,00
Sachanlagen	5.2, 7.2, 15	483.452,01	324.907,69
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5.3, 7.3, 15	424.702.475,00	226.388.000,00
Anteile an assoziierten Unternehmen	5.4, 7.4, 15	5.013,67	0,00
Latente Steuerforderungen	5.5, 7.5	2.434.663,49	3.915.329,25
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		427.697.759,02	230.753.221,94

Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	5.6, 7.6	98.585,00	107.060,25
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	5.7, 7.7	4.169.096,46	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.8, 7.8	1.397.299,32	1.245.725,40
Steuererstattungsansprüche	5.8, 7.8	72.736,41	11.941,57
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.8, 7.8	9.208.061,24	3.127.098,17
Flüssige Mittel	5.9, 7.9, 14	30.326.590,79	3.583.340,91
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		45.272.369,22	8.075.166,30

SUMME AKTIVA		472.970.128,24	238.828.388,24
---------------------	--	-----------------------	-----------------------

PASSIVA (in EUR)

	Notes	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	7.10	15.881.234,00	10.804.729,00
Kapitalrücklage	7.10	65.031.286,61	40.887.174,49
Gewinnrücklagen	7.10	3.841.788,71	1.855,13
Rücklage für Marktbewertung	5.14, 7.10	-727.765,80	-612.973,23
Konzernbilanzgewinn	7.10	80.932.733,79	36.688.070,28
Eigenkapital vor Minderheiten		164.959.277,31	87.768.855,67
Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	7.10	6.823.630,51	3.157,11
Eigenkapital, gesamt	7.10	171.782.907,82	87.772.012,78
Sonderposten			
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	7.11	325.859,00	325.859,00
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Agien	7.11	1.955.154,00	1.955.154,00
Sonderposten, gesamt		2.281.013,00	2.281.013,00
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzschulden	5.12, 7.12	159.207.329,30	104.732.961,34
Passivischer Abgrenzungsposten	5.10, 7.13	7.077.441,42	0,00
Rücklagen für Pensionen	5.11, 7.14	1.762.486,00	0,00
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.12, 7.15	915.980,67	1.009.377,82
Latente Steuerschulden	5.12, 7.16	15.835.034,73	7.021.027,46
Langfristiges Fremdkapital (Fremdanteile bei Personenhandelsgesellschaften)	5.12, 7.17	65.717,98	59.373,28
Langfristiges Fremdkapital, gesamt		184.863.990,10	112.822.739,90
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzschulden	5.12, 7.18	16.157.488,15	30.985.369,20
Passivischer Abgrenzungsposten	5.10, 7.18	225.653,61	0,00
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.12, 7.18	4.285.652,10	2.070.017,78
Kurzfristige Steuerschulden	5.12, 7.18	299.217,95	98.152,79
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.12, 5.14, 7.18	93.074.205,51	2.799.082,79
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		114.042.217,32	35.952.622,56
SUMME PASSIVA		472.970.128,24	238.828.388,24

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

(in EUR)	Notes	2012	2011
Umsatzerlöse	6.1	27.917.030,82	21.658.714,30
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.2	41.585.344,17	8.753.187,25
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	14.158.737,99	3.606.276,69
Materialaufwand	6.4	-8.384.176,19	-7.013.337,32
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.5	-2.655.894,84	-2.045.362,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	6.5	-377.466,05	-278.052,84
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.6	-228.228,14	-217.793,44
Aufwendungen aus Investment Properties	6.7	-4.367.635,02	-3.350.583,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.8	-3.471.562,70	-2.754.447,14
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.9	13,67	0,00
Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	6.10	158.760,00	8.148,19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.11	17.446,84	25.196,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.12	-7.464.276,59	-6.444.862,43
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	6.13	-6.344,70	-6.616,13
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		56.881.749,26	11.940.468,65
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.14	-9.554.892,33	-1.494.146,24
Sonstige Steuern	6.15	-829.862,79	-619.869,50
Konzernjahresüberschuss = Periodenergebnis		46.496.994,14	9.826.452,91
Wertänderungen von Sicherungsinstrumenten	6.16	-136.373,71	-177.509,63
Ertragsteuern auf die direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen	6.17	21.581,14	28.090,90
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen		-114.792,57	-149.418,73
GESAMTERGEBNIS		46.382.201,57	9.677.034,18
Konzernjahresüberschuss = Periodenergebnis entfällt auf:			
Minderheitenanteile	6.18	2.252.330,63	7.020,00
Anteilseigner des Mutterunternehmens		44.244.663,51	9.819.432,91
Gesamtergebnis entfällt auf:			
Minderheitenanteile	6.18	2.252.330,63	7.020,00
Anteilseigner des Mutterunternehmens		44.129.870,94	9.670.014,18
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)	9.	3,04	0,89

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

(in TEUR)	Notes 7.9,14	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
1. Konzernergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor Ertragsteuern		56.052	11.321
2. Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte		228	218
3. Sonstige zahlungsunwirksame Erträge		-13.192	-1.877
4. Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		-91	-74
5. Gewinn (-) aus dem Abgang von kurzfristig gehaltenen Immobilien		0	-1.088
6. Erhaltene Dividenden		-158	0
7. Zinsen und ähnliche Erträge		-17	-25
8. Zinsaufwendungen		7.464	6.445
9. Verlust (+)/Gewinn (-) aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		-41.585	-8.753
10. Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-895	-837
11. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.323	997
12. Einzahlungen aus erhaltenen Dividenden		158	0
13. Einzahlungen aus Zinsen		17	25
14. Gezahlte Zinsen		-7.613	-6.380
15. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		1.691	-28
16. Auszahlungen aus dem Erwerb von Anteilen des Tochterunternehmens Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft		-18.259	0
17. Auszahlungen aus dem Erwerb der Tochterunternehmen HvD I und Viva I		0	-10.820
18. Auszahlungen aus dem Erwerb des Tochterunternehmens KWG Grundbesitz CV GmbH & Co. KG		0	-3.190
19. Auszahlungen für Investitionen in kurzfristig gehaltene Immobilien (-)		0	-5.012
20. Einzahlungen aus dem Verkauf von kurzfristig gehaltenen Immobilien (+)		0	6.100
21. Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände		-34	-43
22. Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen inklusive der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		79	110
23. Auszahlungen für Investitionen in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-5.791	-8.716
24. Auszahlungen für Investitionen in das übrige Sachanlagevermögen		-107	-74
25. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-24.112	-21.645
26. Einzahlungen aus der Ausgabe von gezeichnetem Kapital		3.577	0
27. Einzahlungen aus der Aufnahme langfristiger Darlehen		59.609	23.433
28. Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten		-28.056	-6.913
29. Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten der Kapitalerhöhung		14.035	0
30. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		49.165	16.520
31. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		26.744	-5.153
32. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		3.583	8.736
33. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		30.327	3.583
nachrichtlich: Gezahlte Ertragsteuern (Vj.: Erhaltene Ertragsteuern)		-53	12

KONZERN- EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

(in EUR)	Notes 7.10	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen
STAND ZUM 31.12.2010 NACH IFRS		10.804.729,00	42.892.602,42	1.855,13
Konzernjahresüberschuss		0,00	0,00	0,00
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		0,00	0,00	0,00
GESAMTERGEBNIS		0,00	0,00	0,00
Entnahmen aus Rücklagen		0,00	-2.005.427,93	0,00
Entnahmen von Minderheitsgesellschaftern		0,00	0,00	0,00
STAND ZUM 31.12.2011 NACH IFRS		10.804.729,00	40.887.174,49	1.855,13
Erlöse aus der Ausgabe von gezeichnetem Kapital		5.076.505,00	25.125.146,25	0,00
Konzernjahresüberschuss		0,00	0,00	0,00
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		0,00	0,00	0,00
GESAMTERGEBNIS		0,00	0,00	0,00
Entnahmen aus Transaktionskosten		0,00	-981.034,13	0,00
Unternehmenserwerb Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft		0,00	0,00	0,00
Aufstockung Mehrheitsbeteiligung an der Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft		0,00	0,00	3.839.933,58
Entnahmen von Minderheitsgesellschaften		0,00	0,00	0,00
STAND ZUM 31.12.2012 NACH IFRS		15.881.234,00	65.031.286,61	3.841.788,71

	Rücklage für Marktwertung	Konzern- Bilanzgewinn	Eigenkapital vor Minderheiten	Minderheiten- anteile	Konzern- Eigenkapital
	-463.554,50	24.863.209,44	78.098.841,49	3.157,11	78.101.998,60
	0,00	9.819.432,91	9.819.432,91	7.020,00	9.826.452,91
	-149.418,73	0,00	-149.418,73	0,00	-149.418,73
	-149.418,73	9.819.432,91	9.670.014,18	7.020,00	9.677.034,18
	0,00	2.005.427,93	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	-7.020,00	-7.020,00
	-612.973,23	36.688.070,28	87.768.855,67	3.157,11	87.772.012,78
	0,00	0,00	30.201.651,25	0,00	30.201.651,25
	0,00	44.244.663,51	44.244.663,51	2.252.330,63	46.496.994,14
	-114.792,57	0,00	-114.792,57	0,00	-114.792,57
	-114.792,57	44.244.663,51	44.129.870,94	2.252.330,63	46.382.201,57
	0,00	0,00	-981.034,13	0,00	-981.034,13
	0,00	0,00	0,00	8.915.096,35	8.915.096,35
	0,00	0,00	3.839.933,58	-4.339.933,58	-500.000,00
	0,00	0,00	0,00	-7.020,00	-7.020,00
	-727.765,80	80.932.733,79	164.959.277,31	6.823.630,51	171.782.907,82

NOTES ZUM KONZERNABSCHLUSS

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

ZUM 31. DEZEMBER 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 Gesellschaft wird seit dem 17. August 2009 beim Amtsgericht Hamburg im Handelsregister unter HRB 110567 geführt.

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. Das operative Geschäft erfolgt im Wesentlichen durch die Tochtergesellschaften der KWG AG.

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

Das Geschäftsjahr der KWG AG und aller einbezogenen Tochterunternehmen ist das Kalenderjahr.

2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Die KWG AG stellt für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2012 freiwillig nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften einen Konzernabschluss, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangsangaben, auf. Er steht einschließlich der Vorjahresangaben in Übereinstimmung mit den IFRS.

Im Konzernabschluss werden alle bis zum 31. Dezember 2012 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen des International Accounting Standards Board (IASB) bzw. seiner Gremien angewendet.

Die im Oktober 2010 veröffentlichte Änderung des IFRS 7 („Finanzinstrumente: Angaben“) ist die einzige gegenüber dem Vorjahr umzusetzende und umgesetzte neue bzw. geänderte Rechnungslegungsverlautbarung. Die Änderungen betreffen Erweiterungen der Anhangsangabepflichten im Falle der Übertragung finanzieller Vermögenswerte, bei denen der Übertragende ein anhaltendes Engagement bei den übertragenden Vermögenswerten behält. Die Anwendung des geänderten IFRS 7 hat keinen Einfluss auf den KWG-Konzernabschluss.

Die nachfolgenden, vom IASB veröffentlichten Rechnungslegungsverlautbarungen sind noch nicht verpflichtend anzuwenden und von der KWG AG bislang auch noch nicht angewendet bzw. umgesetzt worden:

- Änderungen des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“
(veröffentlicht am 16. Juni 2011)
Danach sind in der Darstellung des sonstigen Ergebnisses Zwischensummen für bestimmte Posten zu zeigen. Die Änderungen sind spätestens für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen.
- Ergänzungen zu IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“
(veröffentlicht am 16. Dezember 2011)
Die Ergänzungen stellen bestehende Saldierungsregeln klar. Die im Dezember 2012 von der EU in europäisches Recht übernommenen Änderungen sollen spätestens für Geschäftsjahre Anwendung finden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- Ergänzungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“
(veröffentlicht am 16. Dezember 2011)
Die Änderungen erweitern die Offenlegungspflichten zu in der Bilanz saldierten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Die im Dezember 2012 von der EU in europäisches Recht übernommenen Änderungen sollen spätestens für Geschäftsjahre Anwendung finden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.
- Änderungen zu IAS 12 „Ertragsteuern“ (veröffentlicht am 20. Dezember 2010)
Es wird eine widerlegbare Vermutung verankert, dass eine zum beizulegenden Zeitwert bewertete, als Finanzinvestition gehaltene Immobilie vollständig durch Veräußerung realisiert wird. Dies ist bei Immobilien in solchen Staaten von Bedeutung, in denen die Besteuerung eines Veräußerungsgewinns von der Besteuerung laufender Gewinne abweicht. Der Immobilienbestand der KWG AG liegt ausschließlich in Deutschland, wo bei Kapital- und Personenhandelsgesellschaften hinsichtlich der Besteuerung dem Grunde und der Höhe nach diesbezüglich keine abweichenden Besteuerungsregelungen gelten.

Die im Dezember 2012 von der EU in europäisches Recht übernommenen Änderungen sind in der EU spätestens für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

- Änderungen zu IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“
(veröffentlicht am 16. Juni 2011)
Die erwarteten Erträge aus Planvermögen und der Zinsaufwand auf die Pensionsverpflichtung werden durch eine einheitliche Nettozinskomponente ersetzt. Außerdem sind eine erfolgswirksame Erfassung des verfallbaren nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwands bei Entstehung sowie erweiterte Anhangsangaben vorgesehen.

Die Änderungen sind spätestens für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

- Folgeänderungen IAS 27 „Einzelabschlüsse“ (veröffentlicht am 12. Mai 2011)
Die im Dezember 2012 von der EU in europäisches Recht übernommenen Änderungen sollen spätestens für Geschäftsjahre Anwendung finden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- Folgeänderungen IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (veröffentlicht am 12. Mai 2011)
Die im Dezember 2012 von der EU in europäisches Recht übernommenen Änderungen sollen spätestens für Geschäftsjahre Anwendung finden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ (veröffentlicht am 12. Mai 2011)
Der Standard stellt das Beherrschungskonzept inklusive Leitlinien zur Auslegung des Beherrschungsbegriffs in Zweifelsfällen dar.
Der im Dezember 2012 von der EU in europäisches Recht übernommene Standard soll spätestens für Geschäftsjahre Anwendung finden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ (veröffentlicht am 12. Mai 2011)
Der Standard regelt die Bilanzierung durch Unternehmen, die gemeinsam eine Vereinbarung kontrollieren.
Der im Dezember 2012 von der EU in europäisches Recht übernommene Standard soll spätestens für Geschäftsjahre Anwendung finden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ (veröffentlicht am 12. Mai 2011)
Der Standard regelt die Anhangsangabepflichten für sämtliche Arten von Beteiligungen an anderen Unternehmen. Angabevorschriften werden durch eine Reihe von Anforderungen und Zielsetzungen definiert, die dann detailliert mit Leitlinien unterlegt sind, wie diese zu erfüllen sind.
Der im Dezember 2012 von der EU in europäisches Recht übernommene Standard soll spätestens für Geschäftsjahre Anwendung finden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

- IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ (veröffentlicht am 12. Mai 2011)
Der Standard definiert den beizulegenden Zeitwert und vereinheitlicht Angabepflichten. Der im Dezember 2012 von der EU in europäisches Recht übernommene Standard soll spätestens für Geschäftsjahre Anwendung finden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

Die KWG erwartet neben zusätzlichen Angaben und Erläuterungen in den Notes und neben kleinen formalen Darstellungsänderungen (IAS 1) aus der Anwendung der neuen Rechnungslegungsverlautbarungen keine bzw. keine wesentlichen (IAS 19) Auswirkungen auf den Konzernabschluss der KWG AG.

In 2012 sowie in Vorjahren wurden weitere Standards bzw. Änderungen von Standards (u.a. IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ zum verpflichtenden Anwendungszeitpunkt und zu Anhangsangaben, IFRS 9 „Finanzinstrumente“, Übergangsregelungen zu IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ und IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ sowie Improvements to IFRS 2009-2011: Verbesserungsprozesse IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34) verabschiedet. Die Anwendung dieser IFRS setzt voraus, dass die noch ausstehende Anerkennung durch die EU erfolgt.

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).

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind einzelne Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Konzernbilanz zusammengefasst worden. Diese Posten werden im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert. Die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung enthaltene Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Im Konzernabschluss 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, sodass sämtliche Annahmen und Schätzungen auf den Verhältnissen am Bilanzstichtag basieren.

3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND -METHODEN

In den Konzernabschluss 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.

Die KWG AG hatte am 31. Dezember 2012 insgesamt 30 (Vorjahresstichtag: 30) inländische Tochterunternehmen:

	Gez. Kapital Kommandit- kapital EUR	Anteil am Kapital in %
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG, Hamburg	305.300,00	99,90
KWG Grundbesitz CII GmbH & Co. KG, Hamburg	5.000,00	100,00
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG, Hamburg	600.000,00	95,41
KWG Grundbesitz CIV GmbH & Co. KG, Hamburg	1.000,00	100,00
KWG Grundbesitz CV 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
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH, Hamburg (vormals: KWG Grundbesitz IV GmbH, Hamburg)	25.000,00	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz II GmbH, Hamburg (vormals: 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, Hamburg)	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
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz III GmbH, Hamburg (vormals: KWG Grundbesitz XV GmbH, Hamburg)	25.000,00	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH, Hamburg (vormals: 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	89,56
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH, Hamburg	25.000,00	100,00
Viva I Immobilien u. Verwaltungs GmbH, Hamburg	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

Basis für die Erstellung des Konzernabschlusses bilden die aus den handelsrechtlichen Jahresabschlüssen entwickelten IFRS-Einzelabschlüsse.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt unter Anwendung des IFRS 3 nach der Neubewertungsmethode zum Zeitpunkt des Erwerbs des Tochterunternehmens. Ergibt sich zum Erwerbsstichtag ein passiver Unterschiedsbetrag, so wird dieser sofort ergebniswirksam vereinnahmt. Auf Minderheitsgesellschafter entfallende Anteile am konsolidierten Eigenkapital und am konsolidierten Jahresergebnis werden getrennt von den auf die Muttergesellschaft entfallenden Anteilen ausgewiesen. Sofern es sich um Minderheitsgesellschafter von Personenhandelsgesellschaften handelt, erfolgt ein Ausweis unter dem langfristigen Fremdkapital.

Ausleihungen und andere Forderungen sowie Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden aufgerechnet. In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung werden Umsatzerlöse sowie andere Erträge zwischen den Konzerngesellschaften mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet.

Schuldverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten werden innerhalb des Konzerns aufgerechnet. Konzerninterne Gewinne und Verluste, Aufwendungen und Erträge werden eliminiert.

Die Jahresabschlüsse der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen werden unter Anwendung der IFRS nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Der Stichtag der Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen entspricht in allen Fällen dem Stichtag des Konzernabschlusses (31. Dezember).

4. UNTERNEHMENSERWERBE UND ENTKONSOLIDIERUNG

BARMER WOHNUNGSBAU AKTIENGESELLSCHAFT, WUPPERTAL

Mit diversen Verträgen hat die KWG AG zunächst 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, an 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-Konzernabschluss wurden für den Zeitraum vom 1. Mai bis 31. Dezember 2012 Umsätze der BWAG von TEUR 3.608 sowie ein operatives IFRS-Ergebnis von TEUR 643 berücksichtigt.

Wesentliche Bilanzposten der BWAG:

(in TEUR)	Buchwerte vor Erstkon- solidierung	Kaufpreis- allokation	Buchwerte bei Erstkon- solidierung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23.051	46.161	69.212
Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente	472	0	472
Sonstige Vermögenswerte	1.036	0	1.036
SUMME AKTIVA	24.559	46.161	70.720
Langfristige Schulden	15.383	1.202	16.585
Kurzfristige Schulden	1.939	0	1.939
SUMME PASSIVA	17.322	1.202	18.524
NETTOVERMÖGEN	7.237	44.959	52.196
Anteil der Gesellschafter der KWG AG	6.001	37.280	43.281
Anschaffungskosten/Unterschiedsbetrag		30.156	13.125

Der sich aus der Kaufpreisallokation ergebene negative Unterschiedsbetrag (TEUR 13.125) bei der Kapitalkonsolidierung 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 (TEUR 18.731) und im Übrigen durch Aktien der KWG AG (TEUR 11.425) beglichen.

Mit mündlichem Vertrag vom 27. Dezember 2012 hat die KWG AG von der Stadt Wuppertal weitere Aktien in Höhe von 6,64 % am Grundkapital zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 500 erworben. Als dinglicher Übergang einschließlich des Rechts auf Besitz, Nutzen und Lasten wurde der 31. Dezember 2012 vereinbart. Die vertraglichen Grundlagen wurden schriftlich am 20./22. Februar festgehalten. Die Differenz zwischen vereinbartem Kaufpreis und passiviertem Anteil Fremder (TEUR 3.840) wurde erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen eingestellt.

ENTKONSOLIDIERUNG DER GBR DELMENHORST, HAMBURG

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.

5. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Von den in der Konzernbilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerten und dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen langfristigen Fremdkapital wird erwartet, dass sie innerhalb eines Zeitraums von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag nicht realisiert oder erfüllt werden. Entsprechend haben die in der Konzernbilanz ausgewiesenen kurzfristigen Vermögenswerte und das kurzfristige Fremdkapital eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Latente Steuern und Pensionsverpflichtungen werden in vollem Umfang dem langfristigen Bereich zugeordnet, auch wenn ein Teil des Anspruchs bzw. der Schuld planmäßig im Folgejahr ausgeglichen werden soll.

Die in der Konzernbilanz aufgeführten Vermögenswerte und Schulden entsprechen im Wesentlichen ihren beizulegenden Zeitwerten.

5.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Immateriellen Vermögenswerte verfügen alle über eine zeitlich begrenzte Nutzungsdauer und sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer über 3 Jahre bzw. mit einem Abschreibungssatz von 33 1/3 % vorgenommen. Aus der Kapitalkonsolidierung ergaben sich keine Geschäfts- oder Firmenwerte. Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die planmäßig abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte einem Impairmenttest unterzogen und gegebenenfalls auf den erzielbaren Betrag i.S.d. IAS 36 abgewertet.

5.2 SACHANLAGEN

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens sind mit Ausnahme der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen bewertet. Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen oder Aufwendungen berücksichtigt. Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden über deren voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer pro rata temporis linear abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von über netto EUR 150,00 und bis EUR 1.000,00 werden aus Vereinfachungsgründen in einem Sammelposten zusammengefasst und im Jahr der Anschaffung sowie in den vier darauffolgenden Jahren mit je einem Fünftel der Anschaffungskosten linear abgeschrieben. Diese Vermögensgegenstände werden am Ende desjenigen Geschäftsjahres, in dem der Sammelposten vollständig abgeschrieben ist, im Anlagenspiegel als Abgang erfasst.

Es kommen folgende Nutzungsdauern zur Anwendung:

	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebsausstattung	6 bis 8
Büroeinrichtung	3 bis 23

Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die entsprechenden Vermögenswerte einem Impairmenttest unterzogen und gegebenenfalls auf den niedrigeren erzielbaren Betrag i.S.d. IAS 36 abgewertet.

5.3 ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Bei den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien handelt es sich um Grundstücke und Gebäude, die zum Zwecke der Erzielung von Mieteinnahmen gehalten und nicht selbst genutzt werden. Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt gemäß IAS 40.33 unter Anwendung des beizulegenden Zeitwertes. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten gemäß IAS 40.20. Die im Rahmen der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert entstehenden Gewinne oder Verluste durch die Änderung des beizulegenden Zeitwertes werden gemäß IAS 40.35 in der Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der sie entstanden sind. Der Ausweis erfolgt gesondert in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter dem Posten Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

5.4 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die Anteile an assoziierten Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bewertet. Ausgehend von den Anschaffungskosten zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile wird der jeweilige Beteiligungsbuchwert jährlich um die anteiligen Ergebnisse, ausgeschütteten Dividenden und sonstigen Veränderungen im Eigenkapital der assoziierten Gesellschaften erhöht bzw. vermindert, soweit diese auf die Anteile der KWG AG bzw. auf deren Tochterunternehmen entfallen.

Die Behandlung der in den Beteiligungsbuchwerten enthaltenen Firmenwerte erfolgt gemäß IFRS 3. Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen werden außerplanmäßig abgeschrieben, wenn der erzielbare Betrag den Buchwert unterschreitet.

5.5 LATENTE STEUERFORDERUNGEN

Latente Steuern werden entsprechend IAS 12 auf Grundlage der bilanzorientierten Vermögens- und Verbindlichkeitsmethode für sämtliche temporären und quasi-permanenten Differenzen ermittelt, wonach sie jeweils auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede bei den Vermögenswerten und Schulden zwischen IFRS- und Steuerbilanz gebildet werden. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Umfang gebildet, in dem wahrscheinlich in Zukunft steuerpflichtige Gewinne zur Verfügung stehen.

Aktive und passive latente Steuern werden auf Grundlage der aktuellen Steuersätze bewertet, die für den Zeitraum gelten, im dem sich die zeitlichen Unterschiede voraussichtlich ausgleichen. Weil die Immobiliengesellschaften im Wesentlichen gewerbesteuerbefreit sind, wird diese Steuer bei den Immobiliengesellschaften bei der Berechnung der Steuerlatenz nicht berücksichtigt.

5.6 VORRÄTE

Die Vorräte des Konzerns umfassen Bestände an Heizöl und Flüssiggasen. Sie werden gemäß IAS 2.9 zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren Nettoveräußerungswert bewertet. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach der Durchschnittsmethode. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte Verkaufspreis abzüglich noch bis zum Verkauf anfallender Kosten. Eine Wertminderung auf einen niedrigeren Nettoveräußerungswert war im Berichtsjahr nicht zu erfassen.

5.7 ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Zugang der zum Verkauf gehaltenen Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert. Eine Wertminderung auf einen niedrigeren Nettoveräußerungswert war im Berichtsjahr nicht zu erfassen.

5.8 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden mit ihren Anschaffungskosten (= in der Regel ihr Nominalwert) abzüglich angemessener Einzelwertberichtigungen angesetzt. Sonstige Vermögenswerte werden zu (fortgeführten) Anschaffungskosten bilanziert; erkennbaren Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Wertberichtigungen werden auf Basis von Erfahrungswerten durch Klassifizierung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte nach dem Alter und auf Basis von sonstigen Informationen hinsichtlich der Werthaltigkeit gebildet.

5.9 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bestehen aus Bankguthaben und Kassenbeständen, die allesamt einen hohen Liquiditätsgrad haben und eine Gesamtlaufzeit von weniger als drei Monaten aufweisen. Sie unterliegen keinen Zinsänderungsrisiken und werden jeweils zu Nennwerten angesetzt.

5.10 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

Die BWAG hat vor Konzernzugehörigkeit Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form zinsvergünstigter Förderdarlehen von öffentlichen Banken erhalten. Der Vorteil aus diesen zinsvergünstigten Darlehen wurde im Kaufpreis mitberücksichtigt. Die zusätzliche Zahlung in Höhe der Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Rückzahlungsbetrag der Darlehen wurde unter einem passiven Abgrenzungsposten abgegrenzt. Er wird über den Zeitraum als Ertrag erfasst, um ihn mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

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.

5.11 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 sofort in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der zugrunde gelegte Zinssatz ist aus der Rendite hochwertiger Unternehmensanleihen abgeleitet. Sofern ein tiefer Markt für derartige Schuldverschreibungen nicht besteht, wird die Rendite auf Staatsanleihen herangezogen.

5.12 VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Ausgabebetrag angesetzt. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag zwischen ausbezahlem und bei Endfälligkeit rückzahlbarem Betrag wird ratierlich zugeführt.

Die Steuerschulden sind in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages ohne Abzinsung angesetzt und berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf vergangenen Geschäftsvorfällen oder auf vergangenen Ereignissen vor dem Bilanzstichtag beruhen.

Als kurzfristige Posten werden solche mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ausgewiesen; langfristige Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Eventualschulden werden nicht bilanziert. Eine Eventualschuld liegt vor, wenn die Möglichkeit des Bestehens einer gegenwärtigen, rechtlichen oder faktischen Verpflichtung und die Möglichkeit des Abflusses von Ressourcen nur möglich, aber nicht wahrscheinlich ist. Dabei gilt ein Ereignis als wahrscheinlich, wenn mehr für als gegen den Eintritt des Ereignisses spricht. Eventualschulden werden jedoch im Anhang angegeben, sofern die Möglichkeit des Abflusses von Ressourcen nicht unwahrscheinlich ist.

5.13 LEASING

Bei den bestehenden Leasingverträgen handelt es sich um Operating-Leasing-Verhältnisse, wobei die KWG AG ausschließlich als Leasingnehmer auftritt. Die Bilanzierung der Leasinggegenstände erfolgt beim Leasinggeber, da dieser wirtschaftlicher Eigentümer ist. Die dafür anfallenden Leasingraten werden daher von der KWG AG in voller Höhe als Aufwand in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasing-Verträgen beträgt:

(in TEUR)	31.12.2012	31.12.2011
Bis zu einem Jahr	110	116
Länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahren	56	130
Länger als fünf Jahre	0	0
SUMME	166	246

Im Geschäftsjahr 2012 sind für diese Leasingverhältnisse TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 75) fest vereinbarte Leasingaufwendungen erfasst und gezahlt worden. Sie werden im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

5.14 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND SICHERUNGSGESCHÄFTE

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken wird ein derivatives Finanzinstrument, das die Kriterien des Hedge Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IAS 39 erfüllt, bilanziert. Es handelt sich hierbei um einen Zinssatzswap zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos eines variabel verzinslichen Darlehens. Dieses derivative Finanzinstrument wird zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, zunächst mit seinen Anschaffungskosten angesetzt und nachfolgend mit seinen beizulegenden Zeitwerten bewertet. Das derivative Finanzinstrument wird als Vermögenswert angesetzt, wenn sein beizulegender Wert positiv ist, und als Schuld, wenn sein beizulegender Wert negativ ist. Veränderungen werden, solange die Effektivitätsvoraussetzungen des Grund- und Sicherungsgeschäftes erfüllt sind, erfolgsneutral erfasst. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert (Mark-to-market-Wert).

5.15 ERTRAGS- UND AUFWANDSREALISIERUNG

Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung bzw. Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert. Betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

6. ANGABEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung enthaltene Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Fremdkapitalkosten werden gemäß IAS 23.8 in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, gibt es nicht.

6.1 UMSATZERLÖSE

UMSATZERLÖSE		EUR 27.917.030,82	
		(Vorjahr: EUR 21.658.714,30)	
(in TEUR)		2012	2011
Ist-Mieten und Sonstige Erlöse		19.788	14.773
Erlöse Umlagen		8.129	6.886
SUMME		27.917	21.659

Die Umsatzerlöse betreffen ausschließlich Einnahmen aus der Vermietung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

6.2 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT DER ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENEN IMMOBILIEN

ERGEBNIS		EUR 41.585.344,17	
		(Vorjahr: EUR 8.753.187,25)	
(in TEUR)		2012	2011
Nettogewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		41.612	9.377
Nettoverluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		-27	-624
SUMME		41.585	8.753

6.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		EUR 14.158.737,99	
		(Vorjahr: EUR 3.606.276,69)	
(in TEUR)	2012	2011	
Ertrag aus der erfolgswirksamen Vereinnahmung eines passivischen Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung der Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal	13.125	0	
Erträge aus Weiterberechnungen an Mieter	148	147	
Versicherungsentschädigungen	108	75	
Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	100	74	
Erträge aus Provisionen	82	25	
Erträge aus Sonstigen Sachbezügen	71	46	
Erträge aus dem Teilschulderlass von KfW-Mitteln	67	346	
Erträge aus der Auflösung von handelsrechtlichen Rückstellungen und Wertberichtigungen	45	84	
Erträge aus Lohnfortzahlungen	21	14	
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	21	23	
Ertrag aus der erfolgswirksamen Vereinnahmung eines passivischen Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung der HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH, Hamburg und der Viva I Immobilien u. Verwaltungs GmbH, Hamburg	0	1.161	
Ertrag aus dem Verkauf von Sonstigen Vermögenswerten	0	1.088	
Ertrag aus der erfolgswirksamen Vereinnahmung eines passivischen Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung der KWG Grundbesitz CV GmbH & Co. KG, Hamburg	0	370	
Übrige	371	153	
SUMME	14.159	3.606	

6.4 MATERIALAUFWAND

MATERIALAUFWAND		EUR 8.384.176,19	
		(Vorjahr: EUR 7.013.337,32)	
(in TEUR)	2012	2011	
Heizkosten	2.398	2.114	
Abwassergebühren	819	634	
Hausgeldzahlungen nach dem WEG	722	654	
Fremde Hauswartleistungen	700	551	
Müllgebühren	623	575	
Wassergebühren	590	625	
Versicherungen	374	255	
Gartenpflege/Winterdienst	290	291	
Breitband-/Kabelnetz	254	195	
Hausreinigung	212	185	
Übrige	1.402	934	
SUMME	8.384	7.013	

6.5 PERSONALAUFWAND

PERSONALAUFWAND		EUR 3.033.360,89	
		(Vorjahr: EUR 2.323.415,14)	
(in TEUR)	2012	2011	
Löhne und Gehälter	2.656	2.045	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	377	278	
SUMME	3.033	2.323	

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr ohne Vorstand durchschnittlich 55 (Vorjahr: 43) Mitarbeiter, davon 19 (Vorjahr: 13) Teilzeitkräfte.

6.6 ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN		EUR 228.228,14	
		(Vorjahr: EUR 217.793,44)	
(in TEUR)	2012	2011	
Immaterielle Vermögenswerte	109	126	
Sachanlagen	119	92	
SUMME	228	218	

6.7 AUFWENDUNGEN AUS INVESTMENT PROPERTIES

AUFWENDUNGEN AUS INVESTMENT PROPERTIES		EUR 4.367.635,02	
		(Vorjahr: EUR 3.350.583,03)	
(in TEUR)	2012	2011	
Laufende Instandhaltung	2.530	1.702	
Abschreibungen auf Forderungen	674	243	
Gerichts- und Prozesskosten	267	215	
Erbpachtzinsen	146	143	
Verwaltergebühren	145	229	
Vermietungsprovisionen	80	104	
Anzeigen und Werbemittel	74	105	
Außerordentliche Instandhaltung	38	0	
Vermittlungsprovisionen	0	250	
Übrige	414	360	
SUMME	4.368	3.351	

6.8 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		EUR 3.471.562,70
		(Vorjahr: EUR 2.754.447,14)
(in TEUR)	2012	2011
Finanzierungsaufwendungen	654	213
Rechts- und Beratungskosten	459	406
Gescheiterte Akquisitionen	339	132
Investor Relations	263	208
Raumkosten	251	212
Gutachterkosten, Abschluss- und Prüfungskosten	204	178
Reise- und Bewirtungskosten	192	209
Kfz-Kosten	192	186
Porto, Telefon, Bürobedarf, Kurier	158	138
Vergütungen für Aufsichtsratsmitglieder	127	106
Hauptversammlung	122	118
Geschäftsberichte	107	70
IT-Aufwendungen	97	72
Versicherungen, Beiträge und Sonstige Abgaben	42	48
Repräsentationskosten	22	44
Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	9	0
Übrige	234	414
SUMME	3.472	2.754

6.9 ERGEBNISSE AUS ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

ERGEBNISSE AUS ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN	EUR 13,67
	(Vorjahr: EUR 0,00)

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen resultierte aus der 20 %-Beteiligung an der Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal.

6.10 ERTRÄGE AUS WERTPAPIEREN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS

ERTRÄGE AUS WERTPAPIEREN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS	EUR 158.760,00
	(Vorjahr: EUR 8.148,19)

Die Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens betreffen Dividenden der BWAG für Vorjahre.

6.11 SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	EUR 17.446,84
	(Vorjahr: EUR 25.196,85)

Der Posten enthält ausschließlich Zinserträge aus der Anlage finanzieller Mittel bei Kreditinstituten.

6.12 ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	EUR 7.464.276,59
	(Vorjahr: EUR 6.444.862,43)

Ausgewiesen werden hier im Wesentlichen die mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen für Zinsen für die Inanspruchnahme von Darlehen verschiedener Kreditgeber.

6.13 ERGEBNISANTEIL ANDERER GESELLSCHAFTER

ERGEBNISANTEIL ANDERER GESELLSCHAFTER	EUR – 6.344,70
	(Vorjahr: EUR – 6.616,13)

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

6.14 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	EUR – 9.554.892,33
	(Vorjahr: EUR – 1.494.146,24)

Zusammensetzung des Ertragsteuereraufwands:

Der Ertragsteuereraufwand in Höhe von TEUR 9.555 (Vorjahr: TEUR 1.494) betrifft im Wesentlichen latente Steuern. Der nicht latente Steuereraufwand beträgt TEUR 256 (Vorjahr: TEUR 3). Die latenten Steuereraufwendungen beruhen sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr in voller Höhe auf temporären Unterschieden.

Die ergebnisabhängigen Steuern im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 9.555 leiten sich wie folgt von einem erwarteten Ertragsteuereraufwand 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 % zuzüglich 0,825 % Solidaritätszuschlag (5,5 % von 15 %) sowie einem Gewerbesteuersatz von 14 % (durchschnittlicher Hebesatz: 400 %) gerechnet.

Die Überleitung ist aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

(in TEUR)	2012	2011
Ergebnis vor Ertragsteuern	56.052	11.320
Erwarteter Ertragsteueraufwand (Steuersatz 29,825 %)	16.717	3.376
Gewerbsteuerfreiheit von Immobiliengesellschaften	-7.785	-1.585
Zwischensumme	8.932	1.791
Passivische Unterschiedsbeträge (Lucky Buy)	-2.077	-242
Wegfall von Verlustvorträgen durch Aktionärswechsel	1.845	0
Übrige Abweichungen (Effekte aus Verlustvorträgen, Kapitalerhöhungen, Bewertung Pensionsrückstellungen, u.a.)	855	-55
SUMME	9.555	1.494

Die KWG AG ist ein Gewerbebetrieb kraft Rechtsform und unterliegt mit ihrem Gewerbeertrag der Gewerbebesteuer. Allerdings erfüllen viele Konzernunternehmen die Voraussetzung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG.

Gegenwärtig fällt Gewerbebesteuer nur auf die nicht im Rahmen der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung begünstigten Erträge, wie z. B. Zinserträge, an. Für das laufende Geschäftsjahr 2012 sind Gewerbesteueraufwendungen in Höhe von TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 1) zurückgestellt worden und somit im tatsächlichen Steuer- aufwand enthalten.

Die aktiven und passiven latenten Steuern lassen sich folgenden Bilanzposten zuordnen:

(in TEUR)	31.12.2012 Aktiva	31.12.2012 Passiva	31.12.2011 Aktiva	31.12.2011 Passiva
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	15.835	0	7.021
Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	2.159	0	3.800	0
Pensionsrückstellungen	103	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	137	0	115	0
Zwischenergebniseliminierung	36	0	0	0
SUMME	2.435	15.835	3.915	7.021

6.15 SONSTIGE STEUERN

SONSTIGE STEUERN		EUR 829.862,79	
		(Vorjahr: EUR 619.869,50)	
(in TEUR)	2012	2011	
Grundsteuer	797	598	
Kfz-Steuer	3	2	
Übrige	30	20	
SUMME	830	620	

6.16 WERTÄNDERUNGEN VON SICHERUNGSTRUMENTEN

WERTÄNDERUNGEN VON SICHERUNGSTRUMENTEN	EUR -136.373,71
	(Vorjahr: EUR -177.509,63)

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

6.17 ERTRAGSTEUERN AUF DIE DIREKT IM EIGENKAPITAL ERFASSTEN AUFWENDUNGEN

ERTRAGSTEUERN AUF DIE DIREKT IM EIGENKAPITAL ERFASSTEN AUFWENDUNGEN	EUR 21.581,14
	(Vorjahr: EUR 28.090,90)

Auf die vorgenommenen Wertänderungen der Sicherungsinstrumente, die direkt im Eigenkapital erfasst sind, wurden latente Steuern aufgrund temporärer Differenzen aktiviert.

6.18 AUF MINDERHEITENANTEILE ENTFALLENDEN PERIODEN- / GESAMTERGEBNIS

AUF MINDERHEITENANTEILE ENTFALLENDEN PERIODEN- / GESAMTERGEBNIS	EUR 2.252.330,63
	(Vorjahr: EUR 7.020,00)

Es handelt sich um den Ergebnisanteil, der auf die Minderheitsbeteiligung an Kapitalgesellschaften entfällt.

7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

7.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE		EUR 72.154,85	
		(Vorjahr: EUR 124.985,00)	
(in TEUR)	31.12.2012	31.12.2011	
Stand 1. Januar	125	208	
Zugänge	34	43	
Zugänge aus Veränderung des Konsolidierungskreises	22	0	
	181	251	
Abschreibungen	109	126	
Stand 31. Dezember	72	125	

Die im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibungen sind in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung in dem Posten Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen erfasst.

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

(in TEUR)	31.12.2012
Software DOMUS 4000	15
Homepage der KWG Wohnwert GmbH, Glauchau	8
Software DIAMANT/3 IQ	6
Übrige	5
SUMME	34

7.2 SACHANLAGEN

SACHANLAGEN		EUR 483.452,01	
		(Vorjahr: EUR 324.907,69)	
(in TEUR)	31.12.2012	31.12.2011	
Stand 1. Januar	325	343	
Zugänge	107	74	
Zugänge aus Veränderung des Konsolidierungskreises	171	0	
	603	417	
Abschreibungen	119	92	
Stand 31. Dezember	484	325	

Die im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibungen sind in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung in dem Posten Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen erfasst.

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

(in TEUR)	31.12.2012
Büro- und Geschäftseinrichtungsgegenstände	71
Personenkraftwagen	16
Geringwertige Vermögenswerte	20
SUMME	107

7.3 ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN	EUR 424.702.475,00
	(Vorjahr: EUR 226.388.000,00)

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

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

Der beizulegende Zeitwert entspricht dem geschätzten Betrag, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei jede der Parteien unabhängig, wissentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat. Der Wert ist gerundet und ergibt sich ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklergebühren. Der beizulegende Zeitwert wird auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Mieteinkommens sowie unter Berücksichtigung von erfolgten Instandsetzungen bzw. von erfolgten Anpassungen der Leerstandsquote ermittelt. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt unter Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens.

Bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien handelt es sich fast ausschließlich um Wohnimmobilien.

Für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, bei denen nicht unwesentliche Wertschwankungen erwartet werden können, erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert auf der Grundlage einer Bewertung durch unabhängige Gutachter. Diese Gutachter weisen eine entsprechende berufliche Qualifizierung und aktuelle Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien auf. Dies betrifft im Berichtsjahr und im Vorjahr den gesamten Bestand in Höhe von TEUR 424.702 (Vorjahr: TEUR 226.388) nach Neubewertung.

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

(in TEUR)	31.12.2012	31.12.2011
Stand 1. Januar	226.388	188.636
Zugänge durch Unternehmenserwerb	69.212	0
Zugänge durch Portfolioerwerb und sonstige Zugänge	89.505	29.035
Abgang durch Verkauf	-1.988	-36
Nettogewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	41.612	9.377
Nettoverluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-27	-624
Stand 31. Dezember	424.702	226.388

Auf Basis der Bewertung der Immobilien durch den unabhängigen Gutachter sind im Periodenergebnis unter dem Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien Nettogewinne in Höhe von TEUR 41.612 (Vorjahr: TEUR 9.377) und Nettoverluste in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 624) enthalten.

Die Zugänge durch Unternehmenserwerb (TEUR 69.212) betreffen die Objekte in Wuppertal der BWAG.

Die Zugänge durch Portfolioerwerb und sonstige Zugänge in Höhe von insgesamt TEUR 89.505 (Vorjahr: TEUR 29.035) betreffen den Erwerb von Objekten u.a. in Berlin, Wuppertal, Bochum, Essen, Oberhausen, Düsseldorf, Remscheid und Wülfrath (TEUR 86.248), umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an diversen Objekten und nachträgliche Anschaffungskosten (insgesamt TEUR 3.257) von in Vorjahren erworbenen Objekten.

Die Abgänge resultieren aus einem Objektverkauf aufgrund der strategischen Bereinigung des Portfolios bei der Hainicher Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Hainichen, sowie dem Verkauf des Objektes in Schleswig der KWG Grundbesitz CII GmbH & Co. KG, Hamburg.

Aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden im Berichtsjahr Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt TEUR 27.917 (Vorjahr: TEUR 21.659) erzielt.

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

7.4 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN	EUR 5.013,67
	(Vorjahr: EUR 0,00)

Der Ausweis betrifft 20 % der Anteile an der Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH, Wuppertal.

7.5 LATENTE STEUERFORDERUNGEN

LATENTE STEUERFORDERUNGEN	EUR 2.434.663,49
	(Vorjahr: EUR 3.915.329,25)

Die aktiven latenten Steuern lassen sich folgenden Bilanzpositionen zuordnen:

(in TEUR)	31.12.2012	31.12.2011
Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	2.159	3.800
Pensionsrückstellungen	103	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	137	115
Zwischenergebniseliminierung	36	0
SUMME	2.435	3.915

Im Geschäftsjahr 2012 wurden, aufgrund eines Anteilswechsels bei der KWG AG und dem damit verbundenen Wegfall von steuerlichen Verlusten nach der derzeitigen Rechtslage, TEUR 1.845 aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge aufwandswirksam aufgelöst. Hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit des Wegfalls von steuerlichen Verlustvorträgen beim Gesellschafterwechsel hat das Finanzgericht Hamburg ernsthafte Zweifel und hat daher diese Frage dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

7.6 VORRÄTE

VORRÄTE	EUR 98.585,00
	(Vorjahr: EUR 107.060,25)

ZUSAMMENSETZUNG (in TEUR)	31.12.2012	31.12.2011
Heizöl	92	102
Flüssiggas	7	5
SUMME	99	107

7.7 ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN

ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN	EUR 4.169.096,46
	(Vorjahr: EUR 0,00)

Der Ausweis betrifft die zum Verkauf gehaltenen Immobilien der KWG-Gruppe. Die Bestände befinden sich am Standort Wuppertal. Die Bewertung erfolgt gemäß IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert. Der Ansatz zum 31. Dezember 2012 erfolgt zu den Anschaffungskosten. Eine Wertminderung auf einen niedrigeren Nettoveräußerungswert war im Berichtsjahr nicht zu erfassen.

7.8 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE		EUR 10.678.096,97	
		(Vorjahr: EUR 4.384.765,14)	
(in TEUR)	31.12.2012	31.12.2011	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.397	1.246	
Steuererstattungsansprüche	73	12	
Sonstige kurzfristige Forderungen	9.208	3.127	
SUMME	10.678	4.385	

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zum Nennwert (= Anschaffungskosten) bilanziert. Zum Bilanzstichtag wurden Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 674 (Vorjahr: TEUR 243) vorgenommen. Die Aufwendungen sind im Posten Aufwendungen aus Investment Properties erfasst.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen betreffen hauptsächlich Forderungen aus dem Verkauf des Objektes Schleswig in Höhe von TEUR 2.000 (Vorjahr: TEUR 0), Forderungen aus der Hinterlegung eines Teilkaufpreises des Portfolios Tower in Höhe von TEUR 2.000 (Vorjahr: TEUR 0), geleistete Anzahlungen auf Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.734 (Vorjahr: TEUR 1.675), Guthaben aus Instandhaltungsrücklagen in Höhe von TEUR 710 (Vorjahr: TEUR 699) sowie eine geleistete Anzahlung auf eine künftige Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 400 (Vorjahr: TEUR 0).

7.9 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE		EUR 30.326.590,79	
		(Vorjahr: 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.

7.10 EIGENKAPITAL

EIGENKAPITAL	EUR 171.782.907,82
	(Vorjahr: EUR 87.772.012,78)

Die Entwicklung des Postens Eigenkapital ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Das Grundkapital beträgt TEUR 15.881 (Vorjahr: TEUR 10.805). Es ist eingeteilt in 15.881.234 (Vorjahr: 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 15.881.234 (Vorjahr: 10.804.729) nennwertlosen auf den Inhaber lautenden ausgegebenen Stückaktien sind voll eingezahlt.

Die Rücklagen setzen sich folgt zusammen:

(in TEUR)	31.12.2012	31.12.2011
Agien	65.031	40.887
Rücklage für Hedge Accounting	-728	-613
Andere Gewinnrücklagen	3.840	0
Gesetzliche Rücklage des Mutterunternehmens	2	2
SUMME	68.145	40.276

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
Kapitalerhöhung vom 12. Juli 2012	1.500.000
Stand 31. Dezember 2012	15.881.234

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2012 durchgeführten Kapitalerhöhungen wurden im Berichtsjahr, nach Abzug der darauf entfallenden latenten Steuern in Höhe von TEUR 184 (Vorjahr: TEUR 0), insgesamt TEUR 981 (Vorjahr: TEUR 0) an Transaktionskosten mit den unter den Rücklagen erfassten Agien verrechnet.

Die Minderheitenanteile in Höhe von TEUR 6.824 (Vorjahr: TEUR 3) betreffen die Minderheitenbeteiligungen an dem Tochterunternehmen BWAG (TEUR 6.821; Vorjahr: TEUR 0) und der KWG Wohnwert GmbH, Glauchau (TEUR 3; Vorjahr TEUR 3).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 30. Juli 2017 einmalig oder mehrfach um insgesamt

bis zu EUR 7.940.617,00 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Der Vorstand kann von dieser Ermächtigung zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck Gebrauch machen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen mit Zustimmung des Aufsichtsrates ganz oder teilweise auszuschließen.

Das Grundkapital wurde um bis zu EUR 4.911.240,00, eingeteilt in bis zu 4.911.240 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 zu Tagesordnungspunkt 6a.) beschlossenen Ermächtigung von der Gesellschaft oder einem nachgeordneten verbundenen Unternehmen begeben werden. Eine Ausgabe entsprechender Rechte ist noch nicht vorgenommen worden.

Eigene Anteile werden von der KWG AG nicht gehalten.

Zum 31. Dezember 2012 werden Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente in Höhe von –TEUR 728 (Vorjahr: –TEUR 613) unter Berücksichtigung latenter Steueransprüche direkt im Eigenkapital erfasst. Der beizulegende Zeitwert (Mark-to-market-Wert) beläuft sich am 31. Dezember 2012 vor Ertragsteuern auf –TEUR 865 (Vorjahr: –TEUR 728).

Die Rücklagen betreffen die gesetzliche Rücklage (TEUR 2) im Einzelabschluss der KWG AG und Gewinnrücklagen (TEUR 3.840) aus der Aufstockung der Mehrheitsbeteiligung an der Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal.

Der Konzernbilanzgewinn ergibt sich wie folgt:

(in TEUR)	31.12.2012	31.12.2011
Ergebnis Anteilseigner des Mutterunternehmens	44.245	9.820
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	2.005
Gewinnvortrag	36.688	24.863
KONZERNBILANZGEWINN	80.933	36.688

7.11 SONDERPOSTEN

SONDERPOSTEN	EUR 2.281.013,00
	(Vorjahr: EUR 2.281.013,00)

Die zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen und Agien betreffen die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH, Hamburg (TEUR 897), 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. Die Ausgabe der derzeit noch nicht endverhandelten Anzahl der zu übertragenden Aktien ist für 2013 geplant.

7.12 LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN

LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN	EUR 159.207.329,30
	(Vorjahr: EUR 104.732.961,34)

Zur Sicherstellung einer fristenkongruenten Finanzierung wurden im Zusammenhang mit den unter Punkt 7.3 ausgewiesenen Immobilien langfristige Darlehen aufgenommen. Die Darlehen haben eine Laufzeit bis maximal Ende Dezember 2079.

7.13 PASSIVISCHER ABGRENZUNGSPOSTEN

PASSIVISCHER ABGRENZUNGSPOSTEN	EUR 7.077.441,42
	(Vorjahr: EUR 0,00)

Es wird auf die Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Punkt 5.10 verwiesen.

7.14 RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN	EUR 1.762.486,00
	(Vorjahr: EUR 0,00)

Es wird auf die Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Punkt 5.11 verwiesen.

Die leistungsorientierten Verpflichtungen haben sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

(in EUR)	
Stand 1. Januar 2012	0,00
Zugang durch Konsolidierungskreisänderungen	1.621.407,00
Laufender Dienstzeitaufwand	3.465,00
Zinsaufwand	68.109,00
Gezahlte Versorgungsleistungen	-81.904,00
Versicherungsmathematische Verluste	151.409,00
Stand 31. Dezember 2012	1.762.486,00

Der laufende Dienstzeitaufwand wurde unter dem Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“, der Zinsaufwand und die versicherungsmathematischen Verluste unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ erfasst.

Die Finanzierung erfolgt intern über die planmäßige Ansammlung von Pensionsrückstellungen; ein ausgesondertes Vermögen, das den Anforderungen des IAS 19.7 an Planvermögen genügt, besteht nicht.

Für die Berechnung der Pensionsverpflichtungen liegen folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

(in %)	31.12.2012
Diskontierungszinssatz p.a.	3,10
Lohn- und Gehaltstrend p.a.	2,00
Rententrend p.a.	2,00
Karrieretrend	entfällt
Entwicklungsrate der Medizinkosten	entfällt
Entwicklung Verbraucherpreisindex	entfällt
Fluktuationsrate	entfällt

Für die folgende Berichtsperiode wird mit Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 53 und zu zahlenden Versorgungsleistungen in Höhe von TEUR 123 gerechnet.

7.15 LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	EUR 915.980,67
	(Vorjahr: EUR 1.009.377,82)

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen den Erwerb einer Heizungsanlage, die in fünfzehn jährlich gleichbleibenden Raten zu bezahlen ist. Die Abzinsung der langfristigen Verbindlichkeit, die neben einem Tilgungs- auch einen Zinsanteil enthält, erfolgt mit einem Zinssatz in Höhe von 4,64 % p.a.

7.16 LATENTE STEUERSCHULDEN

LATENTE STEUERSCHULDEN	EUR 15.835.034,73
	(Vorjahr: EUR 7.021.027,46)

Die passiven latenten Steuern lassen sich folgender Bilanzposition zuordnen:

(in TEUR)	31.12.2012	31.12.2011
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	15.835	7.021
SUMME	15.835	7.021

7.17 LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL (FREMDANTEILE BEI PERSONENHANDELSGESELLSCHAFTEN)

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	EUR 65.717,98
	(Vorjahr: EUR 59.373,28)

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

7.18 KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	EUR 114.042.217,32	
	(Vorjahr: EUR 35.952.622,56)	
(in TEUR)	31.12.2012	31.12.2011
Kurzfristige Finanzschulden	16.157	30.986
Kurzfristiger Passivischer Abgrenzungsposten	226	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.286	2.070
Kurzfristige Steuerschulden	299	98
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	93.074	2.799
SUMME	114.042	35.953

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten den gesamten Kaufpreis für die zum 31. Dezember 2012 erworbenen Objekte in Berlin, Wuppertal, Bochum, Düsseldorf, Ennepetal, Essen, Oberhausen, Remscheid, Marl, Velbert und Wülfrath in Höhe von TEUR 89.500 (Vorjahr: TEUR 0), erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.846 (Vorjahr: TEUR 1.590), Verbindlichkeiten derivativer Finanz-

instrumente in Höhe von TEUR 865 (Vorjahr: TEUR 728) sowie Verbindlichkeiten aus dem Kaufvertrag für die Aufstockung der Mehrheitsbeteiligung an der BWAG in Höhe von TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

7.19 HAFTUNGSVERHÄLTNISSSE UND SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN

Für die zum 1. März 2010 angemietete Bürofläche im Alstertor 9, Hamburg, bestehen aufgrund einer vereinbarten Festmietzeit von 60 Monaten am Bilanzstichtag noch Verpflichtungen in Höhe von insgesamt TEUR 310.

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 belaufen sich für die bestehenden Leasingverträge auf insgesamt TEUR 166. Zu den Laufzeiten wird auf 5.13 verwiesen.

8. ART UND AUSMASS DER SICH AUS FINANZINSTRUMENTEN ERGEBENDEN RISIKEN

8.1 KAPITALMANAGEMENT

Das Ziel des Kapitalmanagements ist es, die Erreichung der Konzernziele und Strategien im Interesse der Anteilseigner und seiner Mitarbeiter wirksam sicherzustellen. Insbesondere stehen das Erreichen der vom Kapitalmarkt geforderten Mindestverzinsung des investierten Vermögens und die Steigerung der Eigenkapitalrendite im Fokus des Managements. Hierbei wird ein möglichst hoher Wertzuwachs des Konzerns angestrebt.

Das finanzielle Zielsystem des Konzerns ist konsequent auf die kontinuierliche und nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes ausgerichtet.

8.2 RISIKOMANAGEMENT

Zur Darstellung von Marktrisiken verlangt IFRS 7 Sensitivitätsanalysen, welche Auswirkungen hypothetischer Änderungen von relevanten Risikovariablen auf Ergebnis und Eigenkapital zeigen. Die periodischen Auswirkungen werden bestimmt, indem die hypothetischen Änderungen der Risikovariablen auf den Bestand der originären und derivativen Finanzinstrumente zum Bilanzstichtag bezogen werden.

Die nachfolgend beschriebenen Analysen der risikoreduzierenden Tätigkeiten des Konzerns sowie die vorgenommenen Sensitivitätsanalysen stellen hypothetische und somit risikobehaftete und unsichere Angaben dar. Aufgrund nicht vorhersehbarer Entwicklungen an den Finanz- und Immobilienmärkten können sich die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den angeführten Angaben unterscheiden. Die in den

Risikoanalysen verwendeten Methoden sind nicht als Prognosen zukünftiger Ereignisse oder Verluste anzusehen.

Zinsrisiko

Ein Marktwert-Zinsrisiko, d.h. die mögliche Veränderung des beizulegenden Zeitwertes eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze, besteht vor allem bei festverzinslichen langfristigen Verbindlichkeiten. Bei den Darlehensverbindlichkeiten weicht der Marktwert am Bilanzstichtag von den bilanzierten Buchwerten geringfügig ab. Da diese Finanzinstrumente jedoch grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten und nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, ergeben sich hieraus weder direkte Auswirkungen auf das Eigenkapital noch auf das Ergebnis.

Bei Bilanzposten und Finanzderivaten, die auf variablen Zinssätzen basieren, ist der Konzern hingegen Ergebnisrisiken ausgesetzt (Cashflow-Zinsrisiko). Dieses betrifft insbesondere die variabel verzinslichen Finanzschulden des Konzerns. Um dieses Risiko zu minimieren, werden gegebenenfalls Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Bei den Darlehen mit festen Zinssätzen bestehen derartige Risiken nicht. Ein Cashflow-Zinsrisiko besteht hier nur bei Auslaufen von Zinsbindungen bzw. bei Vorteilen von Wettbewerbern durch eine günstigere Finanzierung.

Marktpreisrisiken

Marktpreisrisiken sind Wertänderungen eines Finanzinstrumentes durch Schwankungen der Marktpreise. Derartigen Risiken ist der KWG-Konzern im Wesentlichen nicht ausgesetzt. Durch den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten sollen die Restrisiken weiter begrenzt werden.

Die zum Zeitwert als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind ebenfalls inhärenten Marktpreisrisiken ausgesetzt. Insbesondere besteht eine gewisse Korrelation zwischen dem Zeitwert von Immobilien und dem Zinsniveau sowie dem Vertrauen in die nationale Währung. Ein deutlich gestiegenes Zinsniveau und eine Stabilisierung des Euro können sich negativ auf die Immobilienwerte auswirken. Die KWG AG beobachtet ständig den Markt, kann sich aber einem globalen Trend nicht vollständig entziehen. Durch die Auswahl der Objekte ist man aber zuversichtlich, dass die damit verbundenen Risiken beherrschbar sind.

Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko bei den nicht derivativen Finanzinstrumenten ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen.

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die bilanzierten Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte begrenzt. Das Ausfallrisiko wird minimiert durch einen möglichst geringen Bestand an Forderungen und sonstigen Vermögenswerten. Bezüglich der Anlage der flüssigen Mittel werden hohe Anforderungen an die Bonität des Kreditinstituts gestellt, sodass Ausfallrisiken als unwahrscheinlich eingestuft werden.

Das erkennbare Ausfallrisiko einzelner Forderungen wird durch entsprechende Einzelwertberichtigungen abgedeckt.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken bestehen in möglichen finanziellen Engpässen und dadurch verursachten erhöhten Refinanzierungskosten. Aus diesem Grund besteht das wesentliche Ziel in der jederzeitigen Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit durch fristenkongruente Finanzierungen. Der Liquiditätsbedarf des Konzerns wird über die Liquiditätsplanung ermittelt und ist über feste Kredite und flüssige Mittel gedeckt, sodass die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des Konzern sichergestellt ist.

Die Zahlungsströme der finanziellen Verbindlichkeiten sind auch der Kapitalflussrechnung zu entnehmen.

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Der Einsatz von Derivaten ist erlaubt, wenn ihnen bilanzierte Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten zugrunde liegen. Dabei wird die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen (Hedge Accounting) nach den Regelungen des IAS 39 insbesondere im Rahmen der Sicherung von Schwankungen zukünftiger Zahlungsströme angewandt. Sicherungsbeziehungen werden im Berichtsjahr im Wesentlichen zur Absicherung von Zahlungsströmen (Cashflow Hedges) abgebildet.

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte

Der beizulegende Zeitwert (Fair Value) eines Finanzinstruments ist der Betrag, zu dem zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Parteien ein Vermögenswert getauscht oder eine Schuld beglichen werden könnte. Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten wird der beizulegende Zeitwert als Barwert der zukünftigen Zahlungsströme unter Berücksichtigung von Zinsstrukturkurven ermittelt. Der beizulegende Zeitwert eines derivativen Finanzinstruments entspricht grundsätzlich seinem Marktwert. Der für alle derivativen Finanzinstrumente ermittelte Marktpreis ist der Preis, zu dem eine Vertragspartei die Rechte und/oder Pflichten der jeweils anderen Vertragspartei übernehmen würde.

Bei nicht börsengehandelten Derivaten wird der beizulegende Zeitwert durch geeignete finanzmathematische Methoden, z. B. durch Diskontierung der erwarteten zukünftigen Zahlungsströme, bestimmt.

Für Finanzmittel, kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten ist aufgrund der kurzen Restlaufzeit der Buchwert als realistische Schätzung des beizulegenden Zeitwertes anzunehmen.

9. 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 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 Konzernergebnis in Höhe von EUR 44.244.663,51 (Vorjahr: EUR 9.819.432,91) ausgegangen.

Die gewogene durchschnittliche Zahl der ausgegebenen bzw. auszugebenden Aktien (14.535.238 Stück; Vorjahr: 10.977.765 Stück) weicht im Berichtszeitraum von der Gesamtaktienzahl der sich am Ende des Bilanzstichtages im Umlauf befindlichen Stammaktien (15.881.234 Stück; Vorjahr: 10.804.729 Stück) ab. Dieses ist neben den im Geschäftsjahr unterjährig durchgeführten Kapitalerhöhungen darauf zurückzuführen, dass Teile der übertragenden Gegenleistungen bei durchgeführten Unternehmenszusammenschlüssen in Stammaktien abzugeben sind und die entsprechende Kapitalerhöhung aber noch nicht im Handelsregister eingetragen ist.

Das „unverwässerte“ Ergebnis je Aktie beträgt EUR 3,04 (Vorjahr: EUR 0,89).

10. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Als nahestehende Personen im Sinne von IAS 24 gelten Personen oder Unternehmen, wenn eine der Parteien über die Möglichkeit verfügt, die andere Partei zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auszuüben. Einen maßgeblichen Einfluss auf die KWG AG können die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat ausüben.

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2012 fanden keine Geschäftsvorfälle zwischen der Gesellschaft und Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats statt.

11. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VORSTAND

- Torsten P. Hoffmann** ■ Vorstand der KWG AG (= ausgeübter Beruf)
- Stavros Efremidis** ■ Geschäftsführender Direktor der conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich
(seit 20. Februar 2013 = ausgeübter Beruf)
- Sprecher des Vorstands der KWG AG (bis 19. Februar 2013)

Die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Mutterunternehmen und den Tochterunternehmen gewährten Gesamtbezüge des Vorstands betragen TEUR 728 (Vorjahr: TEUR 593) und verteilen sich für das Geschäftsjahr 2012 wie folgt:

(in TEUR)	Jahresfest- gehalt	Variable Vergütung	Gesamt- vergütung
Stavros Efremidis	210	290	500
Torsten P. Hoffmann	188	40	228
SUMME	398	330	728

AUFSICHTSRAT

- Vorsitzender: **Prof. Dr. Peer Witten**, Ehrenvorsitzender
der BVL Bundesvereinigung Logistik, Hamburg
- Stellvertr. Vorsitzender: **Franz-Josef Gesinn**, Rechtsanwalt, Obersteinebach
(bis 28. Februar 2013)
- Weitere Mitglieder: **Thies-Martin Brandt**, Diplom-Kaufmann/Architekt, Hamburg
(bis 28. Februar 2013)
- Björn Engholm**, stellvertr. Vorstandsvorsitzender
Verband Wohnsiegel – Das Europäische Markenhaus e.V.,
Lübeck (bis 28. Februar 2013)
- Hans-Michael Porwoll**, Oberschulrat, Bremerhaven
(bis 28. Februar 2013)
- Patrik Zeigherman**, Investment Banker, Frankfurt am Main
(bis 28. Februar 2013)

MITGLIEDSCHAFTEN IN WEITEREN AUFSICHTSRÄTEN, VORSTÄNDEN UND BEIRÄTEN:

- Prof. Dr. Peer Witten** ■ Hamburger Hafen und Logistik AG (HHLA), Hamburg
Vorsitzender des Aufsichtsrats

- Lufthansa Cargo AG, Frankfurt am Main
Mitglied des Aufsichtsrats
- OTTO Group (GmbH & Co. KG), Hamburg
Mitglied des Beirats
- OTTO Aktiengesellschaft für Beteiligungen, Hamburg
Mitglied des Aufsichtsrats
- Röhlig & Co. Holding GmbH & Co. KG, Bremen
Mitglied des Beirats
- Forum Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG, Hamburg
Mitglied des Beirats

- Franz-Josef Gesinn:**
- BHW Holding AG, Hameln
Mitglied des Aufsichtsrats
 - Aktionsgruppe „Kinder in Not“ e.V., Windhagen
Mitglied des Vorstands

- Thies-Martin Brandt:**
- Konsumgenossenschaft Berlin und Umgegend eG, Berlin
Mitglied des Aufsichtsrats

- Björn Engholm:**
- Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH, Lübeck
Vorsitzender des Aufsichtsrats
 - Deutsche Druck- und Verlagsgesellschaft mbH, Hamburg
Mitglied im Treuhand-Aufsichtsrat der SPD
 - Europäisches Hansemuseum gGmbH, Lübeck
Mitglied des Beirats
 - Verband Wohnsiegel – Das Europäische Markenhaus e.V.,
Lohfelden-Kassel
Stellvertr. Vorstandsvorsitzender und Vorsitzender des
Gestaltungsbeirats

Für den Aufsichtsrat sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von insgesamt TEUR 106 (Vorjahr: TEUR 106) passiviert worden. Die Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder enthält keine variablen Bestandteile. Die Bezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder:

(in TEUR)	2012
Prof. Dr. Peer Witten	36
Franz-Josef Gesinn	24
Thies-Martin Brandt	12
Björn Engholm	12
Patrik Zeigherman	12
Hans-Michael Porwoll	10
SUMME	106

Eine eventuell an die Aufsichtsratsmitglieder zu ersetzende Umsatzsteuer ist in zuvor genannten Vergütungen enthalten.

12. FREIGABE ZUR VERÖFFENTLICHUNG

Der Vorstand hat mit dem Datum der Erstellung (25. März 2013) den Konzernabschluss zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt. Bis zur Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat kann der Konzernabschluss noch jederzeit geändert werden.

13. EREIGNISSE NACH DEM GESCHÄFTSJAHRESENDE

Mit Datum vom 21. Januar 2013 hat die conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, der KWG Kommunale Wohnen AG gemäß §§ 20 Abs. 1, 3 und 4, 21 Abs. 1 und 2 AktG mitgeteilt, dass sie eine Mehrheitsbeteiligung an der KWG Kommunale Wohnen AG hält.

Mit Wirkung zum 19. Februar 2013 ist der Sprecher des Vorstands der KWG Kommunale Wohnen AG, Herr Stavros Efremidis, aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden.

Mit Wirkung zum 28. Februar 2013 haben fünf der sechs Aufsichtsratsmitglieder ihre Ämter niedergelegt. Mit Schreiben vom 7. März 2013 hat der Vorstand die gerichtliche Bestellung von neuen Aufsichtsratsmitgliedern beantragt.

Mit Datum vom 6. März 2013 hat die conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, mitgeteilt, dass sie ihren Anteil an der KWG Kommunale Wohnen AG auf insgesamt 75,7 % erhöht hat.

Darüber hinaus sind zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung keine weiteren Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

14. 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.

KONZERNANLAGENSPIEGEL

ZUM 31. DEZEMBER 2012

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

(in EUR)	01.01.2012	Zugänge	Veränderung IAS 40	Abgänge	Zugänge aus Änderungen des Konsolidie- rungskreises
Immaterielle Vermögenswerte					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte und Lizenzen an solchen Rechten und Werten	401.330,01	34.200,01	0,00	0,00	42.969,11
Sachanlagen					
Technische Anlagen und Maschinen	11.204,94	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	662.942,42	107.466,91	0,00	-28.387,36	292.808,53
SUMME	674.147,36	107.466,91	0,00	-28.387,36	292.808,53
Finanzanlagen					
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	226.388.000,00	89.504.929,15	41.585.344,17	-1.987.696,09	69.211.897,77
Anteile an assoziierten Unternehmen	0,00	13,67	0,00	0,00	5.000,00
SUMME	227.463.477,37	89.646.609,74	41.585.344,17	-2.016.083,45	69.552.675,41

ZUM 31. DEZEMBER 2011

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

(in EUR)	01.01.2011	Zugänge	Veränderung IAS 40	Abgänge	Zugänge aus Änderungen des Konsolidie- rungskreises
Immaterielle Vermögenswerte					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte und Lizenzen an solchen Rechten und Werten	270.344,86	43.557,57	0,00	0,00	87.427,58
Geleistete Anzahlung	87.427,58	0,00	0,00	0,00	-87.427,58
SUMME	357.772,44	43.557,57	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Technische Anlagen und Maschinen	11.204,94	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	589.341,13	73.601,29	0,00	0,00	0,00
SUMME	600.546,07	73.601,29	0,00	0,00	0,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	188.635.558,02	9.824.885,66	8.753.187,25	-35.630,93	0,00
SUMME	227.463.477,37	9.942.044,52	8.753.187,25	-35.630,93	0,00

ABSCHREIBUNGEN

BUCHWERTE

		Zugänge aus Änderungen des Konsolidie- rungskreises					
31.12.2012	01.01.2012	Zugänge	Abgänge		31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
478.499,13	276.345,01	108.745,61	0,00	21.253,66	406.344,28	72.154,85	124.985,00
11.204,94	11.203,94	0,00	0,00	0,00	11.203,94	1,00	1,00
1.034.830,50	338.035,73	119.482,53	-28.387,36	122.248,59	551.379,45	483.451,01	324.906,69
1.046.035,44	349.239,67	119.482,53	-28.387,36	122.248,59	562.583,43	483.452,01	324.907,69
424.702.475,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424.702.475,00	226.388.000,00
5.013,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.013,67	0,00
426.232.023,24	625.584,68	228.228,14	-28.387,36	143.502,25	968.927,71	425.263.095,53	226.837.892,69

ABSCHREIBUNGEN

BUCHWERTE

		Zugänge aus Änderungen des Konsolidie- rungskreises					
31.12.2011	01.01.2011	Zugänge	Abgänge		31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
0,00	401.330,01	150.264,86	126.080,15	0,00	276.345,01	124.985,00	120.080,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87.427,58
0,00	401.330,01	150.264,86	126.080,15	0,00	276.345,01	124.985,00	207.507,58
0,00	11.204,94	11.203,94	0,00	0,00	11.203,94	1,00	1,00
0,00	662.942,42	246.322,44	91.713,29	0,00	338.035,73	324.906,69	343.018,69
0,00	674.147,36	257.526,38	91.713,29	0,00	349.239,67	324.907,69	343.019,69
19.210.000,00	226.388.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	226.388.000,00	188.635.558,02
19.210.000,00	227.463.477,37	407.791,24	217.793,44	0,00	625.584,68	226.837.892,69	189.186.085,29

17. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete oder zu berechnende Honorar beträgt:

(in TEUR)	2012
Für die Abschlussprüfungsleistungen	58
Für andere Bestätigungen	10
Für sonstige Leistungen	24
SUMME	92

Hamburg, 25. März 2013

KWG Kommunale Wohnen AG

Torsten P. Hoffmann

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

KWG Kommunale Wohnen AG



Torsten P. Hoffmann

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 28. März 2013

FIDES Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Hansen)
Wirtschaftsprüfer

(Mackedanz)
Wirtschaftsprüfer

GLOSSAR

BARMER WOHNUNGSBAU AG

Die Barmer Wohnungsbau AG (BWAG) ist ein Wohnimmobilienbestandshalter, der bereits seit 135 Jahren Wohnungen in der Metropolregion Wuppertal vermietet. Die KWG hat eine Mehrheitsbeteiligung an der BWAG erworben und die Gesellschaft zum 1. Mai 2012 konsolidiert.

CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE

Die österreichische conwert Immobilien Invest SE (conwert) ist der Mehrheitsaktionär der KWG. Der Vorstand der KWG begrüßt das Engagement der conwert als strategischen Partner mit dem Ziel, einen Konzern führender Immobilienbestandshalter – insbesondere in Deutschland – zu formen.

FAIR VALUE

Der Fair Value ist der Betrag, zu dem Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten.

FFO – FUNDS FROM OPERATIONS

Der FFO ist eine für Immobiliengesellschaften maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ableitet. Sie entspricht dem um Sondereffekte bereinigten operativen Cashflow und enthält bei der KWG keine Verkaufserlöse.

FINANCIAL COVENANTS

Financial Covenants bezeichnen in einigen Finanzierungsverträgen enthaltene Vereinbarungen, in denen sich der Kreditnehmer auf die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen verpflichtet.

LTV – LOAN TO VALUE

Der LTV ist ein Gradmesser der Verschuldung von Immobilienunternehmen. Er beschreibt das Verhältnis der Finanzierung zum eigentlichen Wert der Immobilie.

MIETRENDITE

Die Mietrendite gibt Aufschluss über die Profitabilität von Wohnimmobilienbestandsaltern. Sie definiert das Verhältnis der Jahresnettokaltmiete zum Immobilienvermögen.

NAV – NET ASSET VALUE

Der NAV gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Er steht für den Vermögenszeitwert aller Vermögensgegenstände eines Unternehmens abzüglich seiner Verbindlichkeiten und den Nettoinventarwert.

NNNAV – TRIPLE NET ASSET VALUE

Der NNNAV entspricht dem um die latenten Steuern bereinigten NAV.

NETTOKALTMIETE

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die von Nebenkosten (wie z. B. Müllabfuhr, Wasser, Hausmeister), Heizkosten und Umsatzsteuer bereinigten Mieteinnahmen.

NOI – NET OPERATING INCOME

Das Net Operating Income (NOI) ist das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung abzüglich der in diesem Rahmen anfallenden Personal- und Sachkosten.

TOWER-PORTFOLIO

Im Dezember 2012 hat die KWG rund 2.900 Einheiten aus den Immobilienbeständen der Tower-Group übernommen. Die Immobilien liegen in Berlin und Nordrhein-Westfalen. Im Jahr 2013 wurde ein umfassendes Sanierungsprogramm gestartet, um den Leerstand des Portfolios zu reduzieren und den Wert der Bestände zu steigern.

FINANZKALENDER 2013, IMPRESSUM

FINANZKALENDER 2013

Veröffentlichung Jahresabschluss 2012	22. April
Veröffentlichung Q1-Zahlen	8. Mai
Ordentliche Hauptversammlung, Hamburg	17. Juni
Veröffentlichung Halbjahreszahlen 2013	7. August
EXPO REAL, München	7.-9. Oktober
Veröffentlichung Q3-Zahlen	6. November

Stand zum 10. April 2013, Änderungen vorbehalten.

Den aktuellen Finanzkalender finden Sie unter www.kwg-ag.de

IMPRESSUM

KWG Kommunale Wohnen AG
Alstertor 9
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 22 63 088 100
Fax: +49 40 22 63 088 200

www.kwg-ag.de
ir@kwg-ag.de

Gestaltung und Produktion
CAT Consultants, Hamburg

Fotos
Strandperle, KWG AG

