

2013

GESCHÄFTSBERICHT

 **KWG**
KOMMUNALE WOHNEN AG

ZUKUNFT GESTALTEN – GEMEINSAM PROFITIEREN



2013

GESCHÄFTSBERICHT

WERTE FÖRDERN ZUKUNFT GESTALTEN

- 02 Grußwort des Vorstands
- 04 10 Fragen an den Vorstand
- 08 Portfolioentwicklung

AN UNSERE AKTIONÄRE

- 14 Bericht des Aufsichtsrats
- 16 Corporate Governance
- 18 KWG-Aktie

KONZERN- LAGEBERICHT

- 24 Grundlagen des KWG-Konzerns
- 29 Wirtschaftsbericht
- 40 Nachtragsbericht
- 40 Prognosebericht
- 43 Risiko- und Chancenbericht

KONZERN- ABSCHLUSS

- 50 Konzernbilanz
- 52 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 53 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 54 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 56 Notes zum Konzernabschluss
- 108 Versicherung des gesetzlichen Vertreters

WEITERE INFORMATIONEN

- 109 Bestätigungsvermerk
- 110 Glossar
- 112 Finanzkalender 2014
- 112 Impressum

ORIENTIERUNGSHILFEN

THEMA



Mieter



Investoren



Umwelt

SCHWERPUNKT



Strategie



Immobilien



Miete

NAVIGATION



Internet



Glossar



Verweis

KWG IM ÜBERBLICK

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

	2013	2012 ¹	2011
Umsatzerlöse in Mio. EUR	45,7	27,9	21,7
Nettokaltmieten in Mio. EUR	30,7	19,8	14,8
Funds from Operations (FFO) in Mio. EUR	5,4	2,0	1,2
EBIT in Mio. EUR	14,4	63,5	18,4
Konzernüberschuss in Mio. EUR	1,2	45,8	9,8

BILANZ

	31.12.2013	31.12.2012 ¹	31.12.2011
Immobilienvermögen in Mio. EUR	424,5	428,1	226,4
Eigenkapital in Mio. EUR	174,9	173,3	87,8
Finanzverbindlichkeiten in Mio. EUR	235,4	240,6	135,7
Bilanzsumme in Mio. EUR	437,2	469,7	238,8
Loan to Value (LTV) in %	55,5	56,2	59,9
Eigenkapitalquote in %	40,0	36,9	36,8

AKTIE

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Schlusskurs KWG-Aktie in EUR	6,36	6,62	5,50
Anzahl Aktien in Mio.	15,9	15,9	10,8
Marktkapitalisierung in Mio. EUR	101,0	105,1	52,8
NNNAV je Aktie in EUR	11,38	11,16 ¹	8,41
FFO je Aktie in EUR	0,33	0,12 ¹	0,11

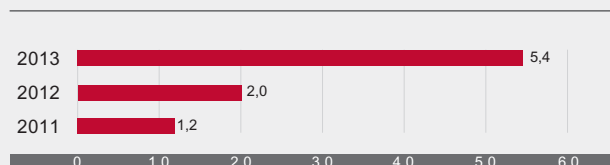
PORTFOLIO

	2013	2012	2011
Wohn- und Gewerbeeinheiten	9.332	9.636	5.419
Stellplätze	2.542	2.623	1.210
Gesamtfläche in m ²	586.939	601.710	311.249
Immobilienvermögen pro m ² in EUR	723	712 ¹	727
Leerstand Kernbestand in %	2,4	1,6	2,7
Durchschnittsmiete Kernbestand pro m ² in EUR	4,99	4,99	4,92

1) Vorjahreswerte angepasst; siehe Notes

QUICK FACTS

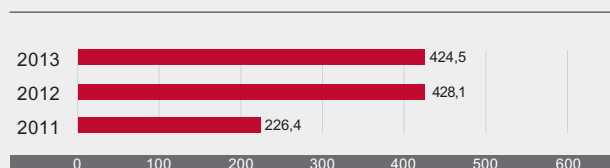
FUNDS FROM OPERATIONS (in Mio. EUR)¹



Ertragskraft gestärkt

Die Funds from Operations (FFO) wurden im Berichterstattungszeitraum mit EUR 5,4 Mio. gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Der Vorstand erwartet eine leichte Steigerung in 2014.

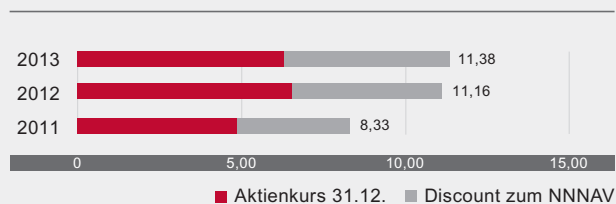
IMMOBILIENVERMÖGEN (in Mio. EUR)¹



Bestandsqualität gesteigert

Mit Bestandsinvestitionen hat die KWG AG das Immobilienvermögen pro m² auf EUR 723 gesteigert. Die KWG AG erwartet, dass sich die positive Entwicklung in 2014 aufgrund der geplanten Sanierungsmaßnahmen fortsetzt.

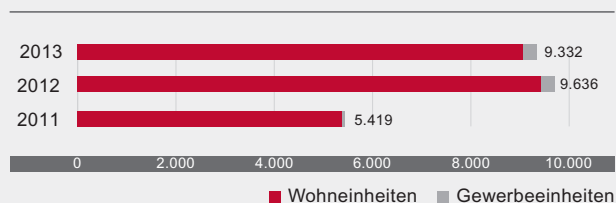
NNNAV JE AKTIE (in EUR)¹



Substanzwert erhöht

Die KWG AG hat im Berichtsjahr den Substanzwert weiter gesteigert. Mit einem NNNAV von 11,38 EUR pro Aktie verzeichnete die KWG AG zum 31. Dezember 2013 einen Kursabschlag von 44,2%.

WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN



Immobilienportfolio optimiert

Mit strategischen Verkäufen wurde das Portfolio weiter konzentriert und die Profitabilität erhöht. Der Immobilienbestand sank planmäßig gegenüber dem Vorjahr leicht auf 9.332 Einheiten zum 31. Dezember 2013.

1) Vorjahreswerte angepasst; siehe Notes

2013

MISSION STATEMENT

ZUKUNFT GESTALTEN – GEMEINSAM PROFITIEREN

Der Wert einer Immobilie zeigt sich nicht nur in ihrer äußerlichen Attraktivität, sondern in ihrem Entwicklungspotenzial und den sich bietenden Perspektiven. Unser Anspruch ist es, dieses Potenzial zu entfalten.

Der Weg zu diesem Ziel ist gleichermaßen vielfältig wie spannend. Ob wir Wohngebäude energetisch sanieren, unsere Verwaltung auf regionale Bedürfnisse ausrichten oder auf Chancen des lokalen Mietermarktes setzen – wir entwickeln unsere Immobilien mit individuellen Lösungskonzepten. Von dem Ansatz profitieren nicht nur Investoren, sondern auch Mieter und Umwelt gleichermaßen.

Nach diesem Grundsatz haben wir die KWG AG zu einem der führenden Wohnimmobilienbestandshalter in Deutschland entwickelt und zum 31. Dezember 2013 einen Bestand mit 9.332 Einheiten aufgebaut.

GRUSSWORT DES VORSTANDS



TORSTEN P. HOFFMANN

Sprecher des Vorstands

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

Sie halten den KWG-Geschäftsbericht für das Jahr 2013 in Ihren Händen. Der Titel „Zukunft gestalten – gemeinsam profitieren“ beschreibt kurz und knapp unsere Entwicklung im vergangenen Jahr:

Wir haben bedeutende Projekte für die Zukunft der KWG AG auf den Weg gebracht und intensiv in unseren Bestand investiert. Von diesen Anstrengungen versprechen wir uns steigende Mieteinnahmen und sinkende Instandhaltungskosten. Gleichzeitig haben wir bei unseren Großsanierungen die Nebenkosten für Mieter deutlich gesenkt und erneut einen wichtigen Beitrag zur Reduktion von klimaschädlichen CO₂-Emissionen geleistet.

Es bleibt unser Anspruch, das KWG-Portfolio qualitativ weiterzuentwickeln und noch profitabler zu machen. Dabei trennen wir uns von Immobilien, die aus regionalen oder baulichen Gesichtspunkten nicht optimal in unser Portfolio passen. Die Verkaufserlöse werden in die Entwicklung unserer

TORSTEN HOFFMANN VERFÜGT ÜBER MEHR ALS 20 JAHRE ERFAHRUNG IN DER IMMOBILIENBRANCHE UND IST SEIT 2010 VORSTAND DER KWG AG.

IM ZUGE DER ERWEITERUNG DES VORSTANDSTEAMS MIT GABRIELA ZRAUNIG IM FEBRUAR 2014 WURDE HERR HOFFMANN ZUM SPRECHER DES VORSTANDS ERNANNT. IN DIESER ROLLE TREIBT ER DIE STRATEGISCHE UND OPERATIVE ENTWICKLUNG DER KWG AG VORAN.

Bestände reinvestiert. So treiben wir die Bestandsentwicklung mit Nachdruck voran.

Die stetige Qualitätssteigerung unserer Immobilien und zunehmende Ertragskraft unseres Portfolios bestärken uns in der Auffassung, dass wir auf dem richtigen Weg sind und lassen uns optimistisch in die Zukunft blicken.

Ich würde mich freuen, wenn Sie uns auch in Zukunft Ihr Vertrauen schenken und wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen



TORSTEN P. HOFFMANN

Sprecher des Vorstands

INTERVIEW – 10 FRAGEN AN UNSER VORSTANDSTEAM



10 FRAGEN

NEUES TEAM, NEUE STRATEGIE?

Das neue Vorstandsteam erläutert die wichtigsten Ereignisse im Geschäftsjahr 2013, beschreibt das KWG-Geschäftsmodell und skizziert die künftige Entwicklung der Immobiliengesellschaft.



Ertragsprognosen in 2013 klar
übertroffen

01_ HERR HOFFMANN, WIE BEWERTEN SIE DIE OPERATIVE ENTWICKLUNG DER KWG AG IN 2013?

Torsten Hoffmann: Wir haben in 2013 unsere Ertragsprognosen klar erfüllt und die Vorjahreszahlen überwiegend deutlich übertroffen. Wir haben die Ertragskraft unseres Portfolios innerhalb eines Jahres mehr als verdoppelt. Dies zeigt, dass sich unser Bestand positiv entwickelt und wir von Skaleneffekten profitieren. Einzig unser Jahresergebnis im Konzern blieb mit EUR 1,2 Mio. hinter unseren Erwartungen zurück. Dies erklärt sich in erster Linie durch Sondereffekte aus früheren Akquisitionen und Wertanpassungen in unserem Immobilienportfolio. Im Rahmen unserer Portfoliooptimierung trennen wir uns von Immobilien, die nicht optimal zur Portfoliostrategie passen. Dies führt zu einer neuen Betrachtungsweise bei der Bewertung von Teilportfolios, die in einigen Fällen zu Abwertungen geführt hat. Der Einmaleffekt beeinflusst den Blick auf unsere operativen Erfolge in 2013.

02_ ABER KANN MAN DIE KWG AG VOR DEM HINTERGRUND DER IMMOBILIENVERKÄUFE NOCH ALS LANGFRISTIG ORIENTIERTEN BESTANDSHALTER BEZEICHNEN?

Gabriela Zraunig: Die Antwort ist ein klares „ja“. Wir dürfen nicht den Fehler machen, den eingeschlagenen Weg generell in Frage zu stellen. Die konsequente Optimierung unseres Portfolios hat sich als sehr erfolgreich erwiesen. Den Schlüssel dazu bildeten konsequente und gezielte Investitionen in unseren Bestand. Wir sind diesen Weg auch in 2013 gegangen und wir wollen ihn weiter fortsetzen. Die erzielten Verkaufserlöse werden in unser Bestandsportfolio reinvestiert und eröffnen uns neue Möglichkeiten.

03_ WIE VIEL HABEN SIE IM LETZTEN JAHR IN IHREN BESTAND INVESTIERT UND WAS VERSPRECHEN SIE SICH DAVON IN ZUKUNFT?



Bestandsinvestitionen in 2013
rund EUR 12,0 Mio.

Torsten Hoffmann: Wir haben im Geschäftsjahr 2013 rund EUR 12 Mio. in unser Portfolio investiert. Dabei möchte ich zwei Projekte besonders hervorheben: Wir haben im letzten Jahr eine denkmalgeschützte Wohnsiedlung in Sachsen umfassend saniert. Die Anlage ist bereits voll vermietet und wird uns in diesem Jahr bereits ein Plus von rund EUR 300.000 zu unseren Mieteinnahmen beisteuern. Einen ähnlichen Erfolg hatten wir in Berlin, wo wir ca. 70 leer stehende Wohnungen aus dem Tower-Paket saniert und vermietet haben und hierfür in 2014 ca. EUR 400.000 Mieteinnahmen verbuchen werden. Unsere Planmieten zur Neuvermietung für das Jahr 2014 liegen in Berlin ca. 8,5 Prozent über dem Niveau von 2013.

04_ FRAU ZRAUNIG, BITTE BESCHREIBEN SIE, WAS SIE UNTER „KONSEQUENTER WEITERENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS“ VERSTEHEN.



Geschäftsmodell – Seite 24

Gabriela Zraunig: Wie Herr Hoffmann bereits sagte, ist es unser Anspruch, die Rentabilität des KWG-Bestands weiter zu steigern. Wir müssen kritisch hinterfragen und an den richtigen Stellschrauben drehen, um unsere Rentabilität weiter zu steigern: In welche Bestände sollen wir intensiv investieren? Von welchen Immobilien sollen wir uns trennen? Diese Gedanken finden sich auch im Titel unseres Geschäftsberichts „Zukunft gestalten – gemeinsam profitieren“ wieder.



www.bwag.de/standorte.html

05_ WELCHE GRÖßEREN SANIERUNGSPROJEKTE SIND AKTUELL GEPLANT?

Torsten Hoffmann: Wir planen für 2014/15 zwei Großsanierungen in Nordrhein-Westfalen. Dabei werden wir voraussichtlich rund zehn Millionen Euro investieren. Darüber hinaus werden wir natürlich auch weiterhin in unser Bestandsportfolio investieren, um unseren Qualitätsstandard zu halten beziehungsweise weiter auszubauen.

06_ PLANEN SIE IN 2014 EBENFALLS IMMOBILIENVERKÄUFE?

Gabriela Zraunig: Im Zuge der Optimierung unseres Portfolios werden wir uns weiter selektiv von Beständen trennen, die aus regionalen oder objektspezifischen Gründen nicht optimal in unser Portfolio passen. Gleichwohl erwarten wir bei unserem Bestandsportfolio einen steigenden Immobilienwert pro m², da die Verkaufserlöse in die Entwicklung unseres Bestands reinvestiert werden.

07_ UND WELCHE ERWARTUNGEN HABEN SIE AN DIE ENTWICKLUNG DES KWG-BESTANDSPORTFOLIOS?

Gabriela Zraunig: Wir wollen den Leerstand weiter abbauen. Hier wurden bereits beim erworbenen Tower-Portfolio deutliche Fortschritte erzielt. Die von Herrn Hoffmann genannten Sanierungsprojekte bilden einen weiteren wichtigen Baustein. Des Weiteren ist noch die stetige Optimierung unseres Forderungsmanagements zu nennen. Auch ich sehe uns auf einem guten Weg und denke, dass wir unsere Vermietungszahlen in 2014 weiter verbessern werden.

08_ WIE PASST DIES ZUR ENTWICKLUNG DER CONWERT IN DEUTSCHLAND?

Gabriela Zraunig: Genau wie bei der KWG AG, ist es auch der Anspruch der conwert, nachhaltige Werte zu schaffen und einen qualitativ hochwertigen Wohnungsbestand aufzubauen. Mit der Mehrheitsbeteiligung an der KWG AG hat die conwert klar

TORSTEN P. HOFFMANN
Sprecher des Vorstands

GABRIELA ZRAUNIG
Finanzvorstand



>40%

Abschlag des Aktienkurses
auf den Substanzwert

gemacht, dass sie sich zu einem langfristig orientierten Bestandhalter von Wohnimmobilien im deutschsprachigen Raum entwickeln möchte. Und hier hat sich die KWG AG in den letzten Jahren eine starke Position erarbeitet.

09_ HERR HOFFMANN, WAS MACHT DIE KWG AG ZU EINEM ATTRAKTIVEN INVESTMENT AUF DEM KAPITALMARKT?

Torsten Hoffmann: Zunächst einmal sind wir an der Börse mit einem Abschlag von mehr als 40 Prozent auf unseren Substanzwert sehr günstig bewertet. Darüber hinaus hat die KWG AG etwas zu bieten, das in der Immobilienbranche selten ist: Wir verfügen über langjährige Expertise in der Entwicklung von Wohnimmobilien in rendite-trächtigen B-Lagen. Dieses Segment hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen, da Investoren bei Top-Standorten aufgrund der hohen Einkaufspreise nur noch selten attraktive Renditen erzielen können. Diese Kombination aus Erfahrung und Know-how macht uns zu einem sehr attraktiven Target.

10_ LASSEN SIE UNS ZUM ABSCHLUSS NOCH IN DIE ZUKUNFT BLICKEN. WAS ERWARTEN SIE VON DER KWG AG IN 2014?

Torsten Hoffmann: Die KWG AG hat ihr Potenzial noch längst nicht ausgeschöpft. Wir wollen unsere Mieten pro Quadratmeter weiter steigern und peilen ein Ergebnis vor Ertragsteuern und Bewertungseffekten in Höhe von rund EUR 5,0 Mio. an. Darüber hinaus sehe ich uns mit einem profitablen Portfolio und einer soliden Finanzierungsstruktur gut aufgestellt für die Zukunft.



Prognose des Vorstands – ab
Seite 40

VIELEN DANK FÜR DAS GESPRÄCH.



GEZIELT INVESTIEREN – GEMEINSAM PROFITIEREN



www.kwg-ag.de/portfolio

Immer wieder ist der Vorwurf zu hören, dass nur Vermieter und Investoren von Sanierungen profitieren würden. Die KWG AG beweist, dass es auch anders geht. Wir wollen bislang nicht genutzten Wohnraum so revitalisieren, dass davon sowohl Investoren als auch Mieter und Umwelt gleichermaßen profitieren. Unser Motto lautet: gezielt investieren, gemeinsam profitieren.



MEHR WOHNQUALITÄT BEI GLEICHER BRUTTOMIETE

Nebenkosten haben sich vielerorts zu einer gleichwertigen zweiten Miete entwickelt. Gleichzeitig steigen die Kosten für Strom und Gas und werden für Mieter zu einer immer größeren Belastung. Dabei lassen sich mit gut geplanten und professionell durchgeführten Sanierungen Energieeinsparungen von 40 bis 75 Prozent erreichen. Davon profitieren Mieter und Vermieter gleichermaßen, denn die Maßnahmen steigern den Wert der Immobilie und erhöhen die Wohnqualität.



*Sachsenallee – Glauchau
hohe Wohnqualität: saniertes Badezimmer im „KWG-Standard“*



MEHR RENDITE BEI REDUZIERTEM RISIKO

Investoren suchen rentable und sichere Anlageformen. Als Investitionsstandort wird der deutsche Immobilienmarkt immer beliebter. Aufgrund des steigenden Interesses steigen vielerorts die Kaufpreise. So wird es immer schwieriger, angemessene Renditen zu erzielen. Dabei gibt es abseits der überlaufenen Top-Lagen noch sehr attraktive Investments. Als erfahrener Experte für die Entwicklung von günstigen Wohnimmobilien in B-Lagen erzielen wir nach wie vor attraktive Renditen... und das in einem sicheren Marktumfeld.



*Löhrlersien – Wuppertal
Gut eingepackt: energetische Sanierung der Außenhülle*

Alte Sachsenallee

Die „Alte Sachsenallee“ wurde im Geschäftsjahr 2013 umfassend saniert. Das denkmalgeschützte Wohnensemble weist mittlerweile KfW 70 Standard auf und gilt als energetisches Vorzeigebjekt.



Vor Sanierung



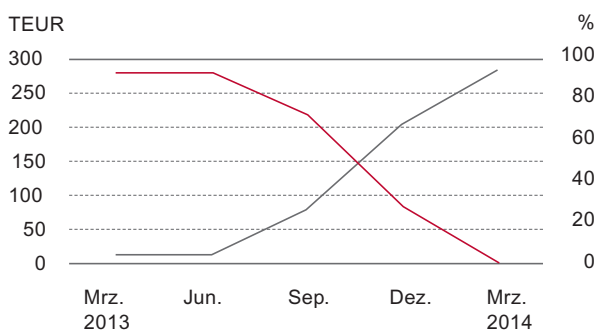
Fassadensanierung



Nach Sanierung

BESTANDSENTWICKLUNG SACHSENALLEE

— annualisierte Monatsnettokaltmieten — leer stehende Flächen



- Bereits mehrere Monate vor Fertigstellung wurden alle Wohnungen vermietet.
- Die KWG AG erwartet in 2014 bereits Mehreinnahmen von rund EUR 300.000.
- Bestandsmieter profitieren von deutlich gesunkenen Nebenkosten durch die energetische Sanierung.



MEHR KLIMASCHUTZ DURCH ENERGIEEINSPARUNGEN

Green Building kommt bei der Energiewende eine tragende Rolle zu. Gebäude verursachen direkt und indirekt etwa 40 Prozent des globalen Gesamtenergieverbrauchs. Sie stehen im Mittelpunkt vieler Überlegungen zum Umweltschutz. Aber nur wenn energetische Sanierung mehrheitlich kostenneutral für den Mieter realisiert werden kann, kann Green Building auch zum Standard für Wohnraum werden. Die KWG AG folgt diesem Ansatz. Mit einem ausgewogenen Sanierungsmix bieten wir nicht nur Investoren, sondern auch Mietern attraktive Perspektiven. Zudem übernehmen wir eine aktive Rolle in der Energiewende.

Vittinghoff-Siedlung – Gelsenkirchen
Nachhaltig: 70 % Energieeinsparungen nach Sanierungen



ÜBERBLICK – PROJEKTE DER LETZTEN JAHRE

>40 MIO. EUR
INVESTITIONEN

Die KWG AG hat mit ihren Tochtergesellschaften in den letzten Jahren mehr als 40 Millionen Euro in die Sanierung ihrer Bestände investiert. Dabei richteten sich die Investitionen klar nach dem KWG-Prinzip: Investoren, Mieter und Umwelt sollen von Sanierungsmaßnahmen gleichermaßen profitieren. Hier erhalten Sie einen Überblick über die Projekte der letzten Jahre.

2010



GELSENKIRCHEN

Die denkmalgeschützte Vittinghoff-Siedlung wurde umfassend energetisch saniert. Mit ihren kubistischen Formen bietet die Wohnsiedlung rund 300 Menschen eine einzigartige Wohnatmosphäre.

SALZGITTER

Nebelflucht
Energetische Sanierung

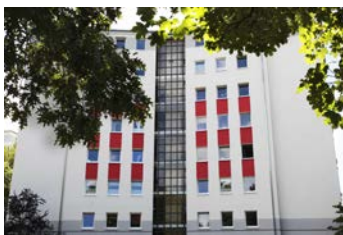


BRAUN- SCHWEIG

Herrmann-von-Vechelde-Str.
Energetische Sanierung



2009



WOLFSBURG

Der „Hochring“ in Wolfsburg verdeutlicht die wirtschaftliche Rentabilität des KWG-Prinzips. Nach einer aufwendigen Sanierung in 2009 wurde die Wohnanlage in 2013 mit einem Return on Invest von 34 Prozent verkauft.



MÜLHEIM/RUHR

In der Wohnimmobilie „Im Beckerfelde“ wurde die dezentrale Warmwasserbereitung auf eine zentrale Versorgung über Warmwasserspeicher samt einer modernen Zentralheizungsanlage umgestellt. Die Vermietungszahlen stiegen und die Rentabilität wurde deutlich erhöht.



2011

2013

GESCHÄFTSBERICHT



CELLE

Im Rahmen einer umfassenden energetischen Sanierung haben wir in 2011 als erste Wohnungsgesellschaft Deutschlands auf die mit Erdgas betriebenen Blockheizkraftwerke der Firma Lichtblick gesetzt. Damit beschritt die KWG im „Veilchengrund“ neue Wege in der Energieversorgung.

2014/15



NORDRHEIN- WESTFALEN

Wir planen in 2014/15 umfassende Sanierungsprojekte in Bochum und Oberhausen. Dabei planen wir ca. 11 Millionen Euro in die energetische Sanierung der Wohngebäude zu investieren.

DORTMUND

Pöllerstraße
Energetische
Sanierung



2012



WUPPERTAL

Die Wohnanlage Löhrelen gehört zu den modernsten und komfortabelsten Wohnanlagen im KWG-Bestand. Das attraktive Angebot, das durch umfassende Sanierungsmaßnahmen geschaffen wurde, kommt bei Mietern gut an.



GLAUCHAU

Die „Alte Sachsenallee“ in Glauchau wurde nach strengen Vorgaben des Denkmalschutzes energetisch modernisiert. Heute überzeugt das historische Gebäude als KfW-Effizienzhaus 70 mit erstklassigen Wärmewerten.



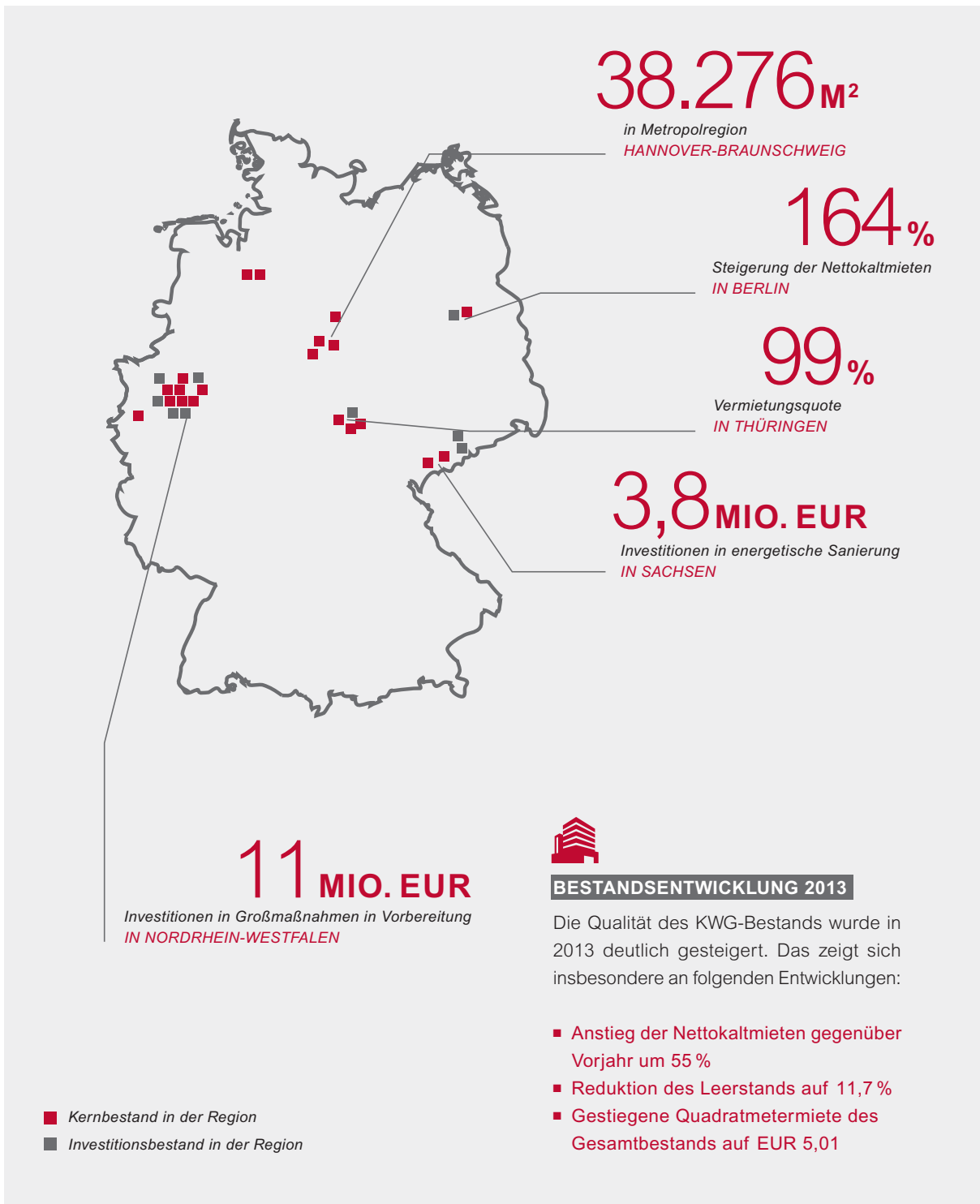
2013

IMMOBILIENGESAMTÜBERSICHT

IMMOBILIENPORTFOLIO

Die KWG AG verfügt über einen Bestand von rund 9.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der Schwerpunkt des Portfolios liegt auf den Wachstumsregionen Berlin und Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus hält die KWG AG Bestände in Niedersachsen, Bremen, Sachsen und Thüringen.

Ort	Einheiten	Stellplätze	Nutzfläche m ²	% am Bestand
Gesamtbestand	9.332	2.542	586.939	100,0
Region Berlin – Gesamt	1.024	32	63.757	10,9
Charlottenburg-Wilmersdorf	22	—	1.934	0,3
Friedrichshain-Kreuzberg	82	8	5.714	1,0
Lichtenberg	39	—	2.739	0,5
Mitte	684	24	41.483	7,1
Neukölln	132	—	8.089	1,4
Treptow-Köpenick	65	—	3.798	0,6
Region Niedersachsen – Gesamt	1.167	323	70.567	12,0
Braunschweig	198	26	11.439	2,0
Bremen	148	115	10.431	1,8
Celle	238	121	18.342	3,1
Delmenhorst	442	57	21.859	3,7
Königsutter	93	4	5.470	0,9
Salzgitter	48	—	3.025	0,5
Region NRW – Gesamt	4.685	1.636	321.962	54,9
Bochum	428	209	31.473	5,3
Dortmund	137	36	11.748	2,0
Düsseldorf	198	54	12.215	2,1
Gelsenkirchen	146	—	8.799	1,5
Hagen	254	64	15.028	2,6
Mönchengladbach	59	28	3.955	0,7
Mülheim/Ruhr	176	73	12.926	2,2
Oberhausen	151	97	11.508	2,0
Wuppertal	2.938	866	198.296	33,8
Sonstige NRW	198	209	16.015	2,7
Region Sachsen – Gesamt	1.788	551	96.173	16,4
Bernsdorf	304	—	14.817	2,5
Chemnitz	250	69	14.937	2,5
Glauchau	314	39	17.393	3,0
Hainichen	788	416	41.696	7,1
Sonstige Sachsen	132	27	7.330	1,3
Region Thüringen – Gesamt	668	—	34.478	5,9
Bad Langensalza	305	—	16.852	2,9
Erfurt	327	—	15.583	2,7
Sonstige Thüringen	36	—	2.044	0,3



BERICHT DES AUFSICHTSRATS



PROF. DR. PEER WITTEN
Aufsichtsratsvorsitzender

Sur geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die KWG AG blickt auf ein operativ erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 zurück. Das Portfolio wurde im Berichtszeitraum qualitativ gestärkt, Leerstände abgebaut und Mieteinnahmen deutlich gesteigert. Mit einer soliden Finanzierungsstruktur, einer stetig steigenden Profitabilität des Portfolios und einer nachhaltig positiven Ertragsentwicklung sehe ich die KWG AG gut aufgestellt für die Zukunft.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der KWG AG regelmäßig beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft eingehend überwacht. Außerdem wurde das Gremium in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung der KWG AG unmittelbar und frühzeitig eingebunden.



Risikobericht des Vorstands –
ab Seite 44

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 und weitere Mitglieder des Gremiums im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand, um Themen zur Entwicklung der KWG AG zu besprechen. Dies betraf im abgelaufenen Jahr insbesondere die erfolgten Änderungen im Vorstands- und Aufsichtsratsteam als auch den Mehrheitserwerb an der KWG Kommunale Wohnen AG durch die conwert Immobilien Invest SE. Interessenkonflikte von Aufsichtsrats- und Vorstandsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, traten im Berichtsjahr nicht auf.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Laufe des Geschäftsjahrs erörterte der Aufsichtsrat in vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge sowie zustimmungspflichtige Maßnahmen des Vorstands. Darüber hinaus fand eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt. Im Jahr 2013 haben sämtliche Aufsichtsratsmitglieder an allen Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen. In den einzelnen Sitzungen erteilte der Aufsichtsrat soweit erforderlich, jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung, die erbetenen Zustimmungen.

In der Sitzung am **04. Februar 2013** befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der erfolgten Mehrheitsbeteiligung der conwert Immobilien Invest SE an der KWG Kommunale Wohnen AG. In diesem Zuge teilte Herr Efremidis dem Aufsichtsrat mit, dass er sein Amt als Vorstandsmitglied mit Wirkung bis zum 28. Februar niederlegen wird. Herr Efremidis wechselte in das Geschäftsführende Direktorium der conwert.

In seiner Aufsichtsratssitzung am **18. April 2013** erörterte der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig den Jahresabschluss der Gesellschaft, den Konzernabschluss sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 gemeinsam mit den Wirtschaftsprüfern FIDES Treuhand GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Zweigniederlassung Hamburg. Einzelne Bilanzposten wurden eingehend diskutiert. Nach einer ausführlichen Erörterung wurden der Jahresabschluss der Gesellschaft und der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt.

Kerninhalt der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am **17. Juni 2013** war die Entwicklung des KWG-Bestandportfolios.

Unmittelbar nach der ordentlichen Hauptversammlung am **17. Juni 2013** und den durchgeführten Wahlen zum Aufsichtsrat hat der wieder vollständig besetzte Aufsichtsrat in seiner konstituierenden Sitzung Herrn Prof. Dr. Witten zum Vorsitzenden ernannt. Herr Meran wurde zu seinem Stellvertreter gewählt.



www.kwg-ag.de/investor-relations/finanzberichte



www.kwg-ag.de/investor-relations/corporate-governance

In seiner Sitzung am **05. November 2013** befasste sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit dem Forecast für das Geschäftsjahr 2014 und diskutierte Synergieeffekte zwischen der KWG AG und conwert SE.

EFFIZIENTE ARBEIT DES AUFSICHTSRATS

Zur effizienten Ausübung seiner Aufgaben unterhielt der Aufsichtsrat einen Personalausschuss, der sich im Wesentlichen mit Vorstandsangelegenheiten befasst. Dem ausschließlich beratend tätigen Ausschuss gehören Herr Prof. Dr. Witten und Herr Gesinn an. Das Gremium tagte am 17. Dezember 2013 und befasste sich überwiegend mit dem Wechsel im Vorstand der KWG AG.

CORPORATE GOVERNANCE STANDARDS

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 Erklärung steht den Aktionären und Interessierten auf der Homepage der KWG AG unter www.kwg-ag.de/investor-relations/corporate-governance zur Einsicht bereit.

ERÖRTERUNG DER JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSPRÜFUNG

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der KWG Kommunale Wohnen AG und der Konzernabschluss nebst Lagebericht des Konzerns zum 31. Dezember 2013 wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 17. Juni 2013 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der KWG Kommunale Wohnen AG und der Konzernabschluss, der Bericht über die Lage 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 8. April 2014 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 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 2013 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns stimmte der Aufsichtsrat zu.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Herr Franz-Josef Gesinn, Herr Thies-Martin Brandt, Herr Björn Engholm, Herr Hans-Michael Porwoll und Herr Patrik Zeigherman sind im gegenseitigen Einvernehmen zum 28. Februar 2013 aus dem Aufsichtsrat der KWG AG ausgeschieden. Der Aufsichtsratsvorsitzende dankt den Herren für die positive Zusammenarbeit und die erbrachten Leistungen für die Gesellschaft.

Als neue Aufsichtsratsmitglieder 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 Hamburg mit Wirkung zum 11. April 2013 bestellt. Ihre Mandate endeten mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Juni 2013.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Juni 2013 wurden die Herren Johannes Meran, Thomas Doll, Stavros Efremidis, Franz-Josef Gesinn und Johannes Rudnay in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Auf der unmittelbar nach der Hauptversammlung erfolgten konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurde Herr Prof. Dr. Peer Witten zum Vorsitzenden des Gremiums gewählt. Herr Johannes Meran wurde zu seinem Stellvertreter ernannt.

Herr Stavros Efremidis hat sein Amt als Aufsichtsratsmitglied aus wichtigen persönlichen Gründen am 17. Oktober 2013 mit sofortiger Wirkung niedergelegt.

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Herr Stavros Efremidis hat sein Vorstandsmandat auf eigenen Wunsch und im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat am 19. Februar 2013 niedergelegt und ist zum 20. Februar 2013 in das Geschäftsführende Direktorium der conwert Immobilien Invest SE gewechselt. Die Unternehmenssituation hat sich dadurch weder in strategischer noch in operativer Hinsicht geändert.

Der Aufsichtsrat hat Frau Gabriela Zraunig mit Wirkung zum 1. Februar 2014 zum neuen Finanzvorstand der KWG AG berufen. In diesem Zuge wurde Vorstand Torsten Hoffmann zum Sprecher des Vorstands ernannt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit im Berichtsjahr seinen Dank und Anerkennung aus.

Für den Aufsichtsrat



PROF. DR. PEER WITTEN
Aufsichtsratsvorsitzender



www.kwg-ag.de/konzern/vorstand

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlicht. Die letzten Änderungen und Ergänzungen wurden am 13. Mai 2013 beschlossen.

Die KWG AG begrüßt den von der Regierungskommission vorgelegten Kodex. Er schafft nicht nur transparente rechtliche Rahmenbedingungen für die Unternehmensleitung- und Kontrolle, sondern dokumentiert auch anerkannte Standards für gute und verantwortungsvolle Unternehmensführung.

Als börsennotierte Aktiengesellschaft im Entry Standard ist die KWG AG weder zur Abgabe einer Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG noch zur Befolgung der Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet. Da die KWG AG den Anspruch verfolgt, ihren Aktionären größtmögliche Transparenz zu ermöglichen, unterwirft sich die Gesellschaft freiwillig den Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2013 mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sorgfältig befasst. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben die letzte Entsprechungserklärung im April 2013 abgegeben. Die Erklärung bezieht sich für den Zeitraum ab Veröffentlichung der letzten Entsprechungserklärung bis zum 10. Juni 2013 auf den Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 (veröffentlicht am 15. Juni 2012). Für den Zeitraum ab dem 11. Juni 2013 bis zum Datum dieser Erklärung bezieht sich die Erklärung auf den Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013, der am 10. Juni 2013 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Die Erklärung steht den Aktionären und Interessierten auf der Homepage der KWG AG unter www.kwg-ag.de/investor-relations/corporate-governance zur Einsicht bereit.



www.kwg-ag.de/investor-relations/corporate-governance

ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten im Unternehmensinteresse und gemäß den gesetzlichen Vorgaben eng zusammen. Wie im Aktienrecht vorgesehen, besteht bei der KWG AG eine personelle Trennung zwischen dem Leitungsorgan Vorstand und dem Überwachungsorgan Aufsichtsrat.

Der Vorstand leitet die KWG AG eigenverantwortlich und im Interesse der Gesellschaft. Die strategische Ausrichtung der KWG AG wird mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und durch den Vorstand umgesetzt. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat ausführlich, regelmäßig und zeitnah über alle Fragen der Geschäftspolitik, die Planung, die Geschäftsentwicklung, die Risikolage und das Risikomanagement. Abweichungen des tatsächlichen Geschäftsverlaufs von der Planung werden erläutert und begründet.

Der Aufsichtsrat der KWG AG besteht satzungsgemäß aus sechs Mitgliedern, berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht seine Tätigkeit. Er bestellt und entlässt die Vorstandsmitglieder, beschließt das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands und setzt deren jeweilige Gesamtvergütung fest. Er wird in alle Entscheidungen eingebunden, die für die KWG AG von grundlegender Bedeutung sind. Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrats wird in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats geregelt. Dem Aufsichtsrat gehören ausschließlich von der Hauptversammlung gewählte bzw. gerichtlich bestellte Mitglieder an. Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat bestellt. Ein in der Geschäftsordnung des Vorstandes definierter Katalog von Geschäften sowie grundlegende Entscheidungen benötigen die Zustimmung des Aufsichtsrates.

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (sogenannte D&O-Versicherung) mit gesetzlich vorgeschriebenem Selbstbehalt abgeschlossen.

Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten nicht auf.

ANGEMESSENES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die KWG AG bekennt sich zu einem verantwortungsbewussten Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling in der Gesellschaft sicher. Besonderen Wert legt die KWG AG dabei auf finanzwirtschaftliche Risiken, insbesondere auf die Liquidität. In regelmäßigen Vorstandssitzungen werden Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und entsprechende Maßnahmen beschlossen. Über bestehende Risiken und deren Entwicklung wird der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig unterrichtet.



Risikobericht des Vorstands –
ab Seite 44

PROF. DR. PEER WITTEN
Aufsichtsratsvorsitzender

TORSTEN HOFFMANN
Sprecher des Vorstands

GABRIELA ZRAUNIG
Finanzvorstand

KWG-AKTIE

Die KWG-Aktie hat im Geschäftsjahr 2013 leicht an Wert verloren. Mit einem XETRA-Schlusskurs von EUR 6,36 notierte sie knapp vier Prozent unter dem Vorjahr. Die Marktkapitalisierung betrug am 31. Dezember 2013 rund EUR 101 Mio.

VOLATILE ENTWICKLUNG VON IMMOBILIENAKTIEN

Deutschlands wichtigster Aktienindex DAX zeigte im Geschäftsjahr 2013 eine starke Performance und legte um 25,5% auf 9.552 Punkte zu. Dabei profitierte der DAX insbesondere von der Entspannung in der Euro-Krise und der Belebung der für die deutschen Firmen so wichtigen Exportmärkte. Die expansive Geldpolitik der Notenbanken sorgte für zusätzlichen Schwung am Aktienmarkt.



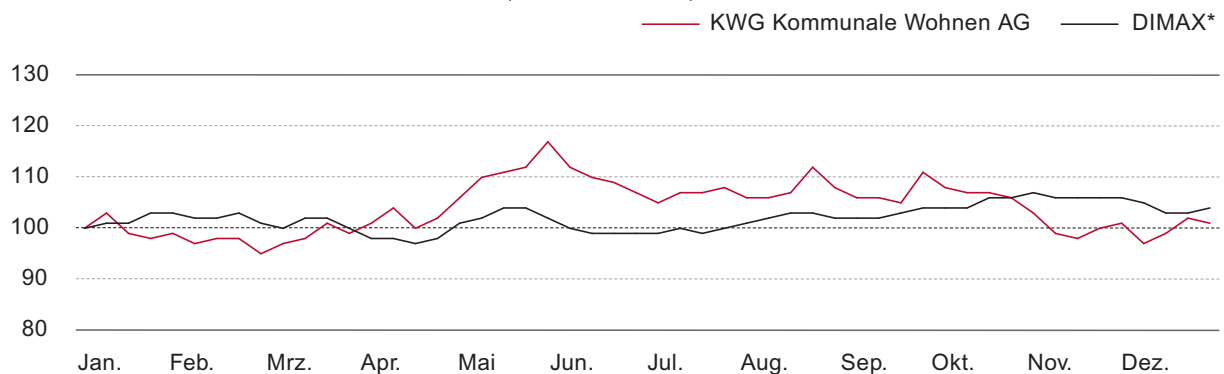
[www.kwg-ag.de/
investor-relations](http://www.kwg-ag.de/investor-relations)

Immobilienaktien konnten von dieser Entwicklung nur sehr begrenzt profitieren. Dies zeigt auch der Verlauf vom Aktienindex für deutsche Immobiliengesellschaften (DIMAX) vom Bankhaus Ellwanger & Geiger. Der DIMAX legte im Berichterstattungszeitraum um rund drei Prozent zu. Gerade in der ersten Jahreshälfte hatten Immobiliertitel teilweise unter starken Gewinnmitnahmen zu kämpfen. Im zweiten Halbjahr zeigten deutsche Immobilienaktien eine stärkere Performance, konnten jedoch nicht mehr an das deutliche Wachstum des DAX anknüpfen.

KWG-AKTIE FOLGT VERGLEICHSINDEX

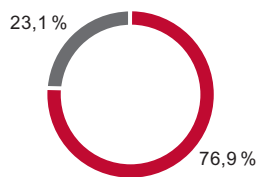
Auch die KWG-Aktie konnte das starke Wachstum des Vorjahres nicht fortsetzen. Dennoch behauptete sich die Aktie in einem volatilen Marktumfeld. In den ersten Monaten des Jahres folgte die KWG-Aktie der Entwicklung des Branchenindex DIMAX. Neuen Schwung erhielt sie im Mai durch die Meldungen über den erfolgreichen Verkauf eines Immobilienportfolios und über das Quartalsergebnis. Trotz einem weiter anhaltenden positiven Newsflow konnte der Wachstumskurs nicht beibehalten werden. Gerade in der Jahresendradial geriet die Aktie unter Druck. Sie verlor im letzten Quartal knapp acht Prozent.

KURSVERLAUF DER KWG-AKTIE 2013 (XETRA, indiziert)



* Deutscher Immobilienaktienindex, Bankhaus Ellwanger & Geiger KG

Aktionärsstruktur zum 31.12.2013



■ conwert Immobilien Invest SE
■ Streubesitz

MARKTKAPITALISIERUNG UND HANDELSVOLUMINA AUF VORJAHRESNIVEAU

Die Marktkapitalisierung betrug am 31. Dezember 2013 rund EUR 101 Mio. Die Liquidität der KWG-Aktie konnte sich trotz eines gesunkenen Free Floats auf dem Vorjahresniveau behaupten. Im Berichterstattungszeitraum wurden durchschnittlich ca. 18.000 Aktien pro Tag an regulierten Börsen gehandelt.

KURSZIELE VON ANALYSTEN ANGEHOHEN

Die KWG-Aktie wurde in 2013 von Analysten der Institute Close Brothers Seydler und SRC Research beobachtet. Die durchschnittlich veröffentlichten Kursziele lagen rund 32 % über dem XETRA-Schlusskurs zum 31. Dezember 2013. Das Votum aller Research-Studien lautete „kaufen“. Insgesamt wurden im Berichterstattungszeitraum sieben Studien veröffentlicht, die alle auf der Website der Gesellschaft abrufbar sind.

Institut	Analyst	Empfehlung	Kursziel in EUR	letztes Update
CBS Research	Manuel Martin	Buy	8,30	18. November 2013
SRC Research	Stefan Scharff	Buy	8,50	08. August 2013

Der NNNAV – der innere Wert der Gesellschaft – betrug am 31. Dezember 2013 EUR 11,38 pro Aktie. Damit weist die Aktie mit dem Jahresschlusskurs einen Abschlag von rund 44 % auf (Vorjahr: 41 %).

DEUTLICHES VOTUM AUF HAUPTVERSAMMLUNG

Die KWG AG hat ihre ordentliche Hauptversammlung am 17. Juni 2013 durchgeführt. Alle Beschlussvorschläge der Gesellschaft wurden nahezu einstimmig angenommen und verabschiedet. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website unter im Bereich Investor Relations.



KWG_IR

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

STAMMDATEN DER KWG (Stand: 31.12.2013)

ISIN	DE0005227342
WKN	522734
Aktienzahl	15.881.234 Stück
Grundkapital	15.881.234 EUR
Free Float	23,1%
Börsensegment	Entry Standard
Designated Sponsor	KochBank GmbH Wertpapierhandelsbank
Research	SRC-Scharff Research und Consulting GmbH, Close Brothers Seydler Research AG

KONZERN- LAGEBERICHT

24	GRUNDLAGEN DES KONZERNS
24	Geschäftsmodell
25	Wettbewerbsvorteile
25	Konzernstruktur
26	Portfoliosteuerung und -entwicklung
29	WIRTSCHAFTSBERICHT
29	Rahmenbedingungen
33	Finanzwirtschaftliche Situation
35	Finanzielle Leistungsindikatoren
38	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
40	NACHTRAGSBERICHT
40	PROGNOSEBERICHT
40	Markterwartungen
42	Unternehmensentwicklung
43	RISIKO- UND CHANCENBERICHT
43	Risikomanagement und internes Kontrollsystem
44	Risikobericht
46	Chancenbericht

KONZERNLAGEBERICHT



www.kwg-ag.de/konzern/strategie

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

Die KWG Kommunale Wohnen AG (KWG AG) ist ein langfristig orientierter Bestandshalter deutscher Wohnimmobilien. Die Gesellschaft hat sich auf den Erwerb von Wohnimmobilien spezialisiert, die nicht optimal entwickelt wurden und ein überdurchschnittliches Entwicklungspotenzial aufweisen. Diese Asset-Klasse zeichnet sich durch günstige Einkaufspreise und überdurchschnittliche Renditemöglichkeiten aus. Die Entwicklung des Immobilienbestands erfolgt über ein integriertes Geschäftsmodell, das vier operative Geschäftsbereiche kombiniert: Transaktionen, Baumanagement, Asset-Management und Property Management.



Transaktionen

Der Zentraleinkauf in Hamburg analysiert anhand eines differenzierten Bewertungssystems Immobilien nach qualitativen und quantitativen Kriterien. Dabei erwirbt die KWG AG insbesondere Immobilien in regionalen Ballungszentren und dort in sogenannten B- und C-Lagen. Mit günstigen Einkaufspreisen und dem kontinuierlichen Abbau eines oft überdurchschnittlich hohen objektbezogenen Leerstands bieten diese Immobilien attraktive Renditen. Im Rahmen der strukturellen Optimierung des Immobilienportfolios veräußert die KWG AG darüber hinaus Immobilien, die aus regionalen oder baulichen Aspekten nicht optimal dem Anforderungsprofil entsprechen.

Baumanagement

Das Baumanagement leistet die Instandsetzung und Sanierung des KWG-Bestandes. 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 zeigen sich die Objekte des KWG-Portfolios überwiegend saniert und gut vermietet. Sie werden von der KWG AG im Kernbestand ausgewiesen. Bei Immobilien des Kernbestands werden vom Baumanagement lediglich einzelne Wohnungen zur Vermietung saniert. Umfassende Sanierungsmaßnahmen nimmt das Baumanagement bei Immobilien des Investitionsbestands vor, um diese nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen dem Kernbestand zuzuführen.

12 MIO. EUR

Bestandsinvestitionen in 2013



Portfolioentwicklung – Seite 26

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 erstellt auf dieser Basis eine Strategie mit dem Ziel einer nachhaltigen Ertrags- und Kostenoptimierung.

Property Management

Der KWG-Konzern verfügt über eine dezentrale, schlanke und moderne Verwaltungsstruktur. Mit Regionalbüros an den wichtigsten Immobilienstandorten ist das Property Management auf die spezifischen Bedürfnisse und Besonderheiten der regionalen Mietermärkte ausgerichtet. Die regionale Präsenz ermöglicht eine schnelle und effiziente Reaktion auf Mieteranliegen. Die Leistungen werden sowohl als Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) als auch als Wohnhausverwaltung (Zinshausverwaltung) angeboten.

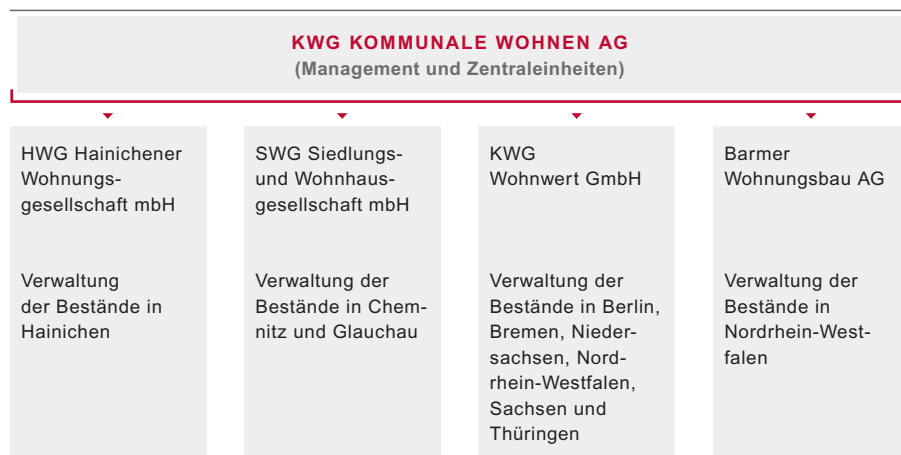
WETTBEWERBSVORTEILE

Zu den Wettbewerbsvorteilen der KWG AG zählen insbesondere:

- langjährige Expertise und Erfahrung in der Akquisition, Entwicklung und Optimierung von Portfolios in renditeträchtigen B- und C-Lagen,
- ein qualitativ hochwertiger, nahezu vollvermieteter Kernbestand in aussichtsreichen Mietermärkten, der sich durch eine geringe Fluktuation, stabile Cashflows und niedrige Sanierungskosten auszeichnet,
- ein attraktiver Investitionsbestand, der über überdurchschnittliches Mietpotenzial verfügt und der KWG AG die Möglichkeit eröffnet, durch Bestandsinvestitionen nachhaltig und zielgerichtet zu wachsen,
- eine konservative Bilanzstruktur mit einem im Branchenvergleich niedrigen Verschuldungsgrad, die der KWG AG zusätzlichen finanziellen Spielraum eröffnet,
- ein starker strategischer Mehrheitsgesellschafter, der mit seinem umfassenden Netzwerk, finanziellen Ressourcen und fachlicher Expertise neue Potenziale für die KWG AG eröffnet,
- Skalierbarkeit der Unternehmensplattform und damit Potenzial zur Steigerung der Kosteneffizienz durch weiteres Wachstum.

KONZERNSTRUKTUR

Die KWG AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und fungiert als Mutterunternehmen des KWG-Konzerns – mit den Bereichen Transaktionen, Baumanagement, Asset Management, Property Management, Investor Relations, Controlling, Finanzen sowie Consulting. Unter dem Dach der KWG AG agieren die operativen Tochtergesellschaften zur Verwaltung und Bewirtschaftung des Portfolios.



Um die Effizienz des KWG-Konzerns weiter zu steigern, wurden im Geschäftsjahr 2013 Strukturen verschlankt, Aufgabengebiete konzentriert und bestehende Prozesse optimiert. Dies betraf insbesondere die Bündelung der Verwaltungstätigkeiten für das Bestandsportfolio in Nordrhein-Westfalen unter dem Dach der Tochtergesellschaft Barmer Wohnungsbau AG, Wuppertal, (BWAG).



Beteiligungsspiegel – Seite 65

Die einzelnen Bestände sind Objektgesellschaften zugeordnet, die alle in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Zum 31. Dezember 2013 gehörten zum Konzern insgesamt 30 (Vorjahr: 30) Tochtergesellschaften. Eine Aufstellung der einzelnen Beteiligungen befindet sich in den Notes des Konzernabschlusses.

PORTFOLIOSTEUERUNG UND -ENTWICKLUNG

Portfoliosteuerung

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



Rund EUR 7,5 Mio. Mieteinnahmen im 4. Quartal 2013

Ziel ist es, den Immobilienwert pro m² zu erhöhen und einen nachhaltigen positiven operativen Cashflow aus der Vermietung zu erzielen. Dieses Ziel wurde im Berichterstattungszeitraum nicht zuletzt aufgrund der positiven Mietentwicklung erreicht. So wurden allein im vierten Quartal 2013 Nettomieteinnahmen von rund EUR 7,5 Mio. erzielt. Entscheidende Faktoren waren der erfolgreiche Leerstandsabbau und die Realisierung von Mietpotenzial bei der Neuvermietung.

Entwicklung des Immobilienbestands

Zum 31. Dezember 2013 umfasst das KWG-Portfolio insgesamt 9.332 Einheiten mit einer Nutzfläche von 586.939 m². Die Immobilien verteilen sich auf die Regionen Berlin (1.024

Einheiten), Niedersachsen (1.167 Einheiten), Nordrhein-Westfalen (4.685 Einheiten), Sachsen (1.788 Einheiten) und Thüringen (668 Einheiten).

Die KWG AG strukturiert das Portfolio in den modernisierten Kernbestand, den noch zu sanierenden **Investitionsbestand** und den **Desinvestitionsbestand**. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen werden die Objekte des Investitionsbestands dem Kernbestand zugeführt. Der Desinvestitionsbestand enthält Immobilien, die aus portfolio-strategischen Gründen mittelfristig veräußert werden sollen.

KERNBESTAND

Der Kernbestand der KWG AG umfasst zum 31. Dezember 2013 insgesamt 5.125 Einheiten. Die Nutzfläche des Kernbestands umfasst 314.004 m². Dies entspricht einem Anteil von 54 % am Gesamtbestand. Die Immobilien im Kernbestand verteilen sich auf die Regionen Berlin (414 Einheiten), Niedersachsen (1.167 Einheiten), Nordrhein-Westfalen (2.193 Einheiten), Sachsen (684 Einheiten) und Thüringen (667 Einheiten). Der Kernbestand ist zum Jahresende annähernd voll vermietet und weist einen fluktuationsbedingten Leerstand von 2,4 % aus.

2,4%

Leerstand im Kernbestand

Kernbestand zum 31. Dezember 2013				
Stadt	Einheiten	Stellplätze	Nutzfläche	Miete €/m²
Bad Langensalza	304	0	16.550	5,11
Bad Tennstedt	12	0	796	4,86
Berlin	414	31	24.231	5,16
Bernsdorf	249	0	13.062	4,25
Bochum	178	18	10.954	4,77
Braunschweig	198	26	11.439	5,47
Bremen	148	115	10.432	4,78
Celle	238	121	18.342	5,78
Chemnitz	250	69	14.937	4,90
Delmenhorst	442	57	21.859	4,79
Dortmund	137	36	11.748	4,54
Düsseldorf	59	0	3.320	7,64
Erfurt	327	0	15.583	5,27
Gelsenkirchen	146	0	8.799	5,43
Glauchau	185	36	10.617	4,73
Königslutter	93	4	5.470	4,92
Mönchengladbach	59	28	3.955	5,60
Mülheim	176	73	12.926	4,85
Oberhausen	40	22	2.640	4,36
Salzgitter	48	0	3.025	5,59
Stotternheim	24	0	1.248	5,28
Wuppertal	1.398	383	92.072	4,82
GESAMT	5.125	1.019	314.004	4,99



Annualisierte Dezembermiete
2013 ca. EUR 30,9 Mio.

Die annualisierte Nettokaltmiete im Dezember 2013 (d. h. die monatliche Nettokaltmiete multipliziert mit dem Faktor 12) beträgt EUR 30,9 Mio. Dabei erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 weitere positive Effekte durch Mietanpassungen, die bereits im Berichterstattungszeitraum eingeleitet wurden, jedoch erst im Jahr 2014 umsatz- und liquiditätswirksam werden. Darüber hinaus wird der Kernbestand durch die Zuführung von 610 Wohneinheiten aus dem Investitionsbestand in Berlin, die im Berichtsjahr 2013 saniert wurden, zusätzlich gestärkt.

INVESTITIONSBESTAND

Am 31. Dezember 2013 verfügt der Investitionsbestand der KWG AG über 3.311 Einheiten mit einer Gesamtfläche von 211.121 m². Damit entspricht der Investitionsbestand rund 36 % am Gesamtbestand. Die Einheiten im Investitionsbestand verteilen sich auf die Regionen Berlin (610 Einheiten), Nordrhein-Westfalen (1.596 Einheiten), Sachsen (1.104 Einheiten) und Thüringen (1 Einheit). Mit einem durchschnittlichen Leerstand zum 31. Dezember 2013 von 19,1 % 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 Vermietungswege zu reduzieren.



Umfangreiche Sanierungs-
maßnahmen geplant

Maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung des Investitionsbestands hat die Revitalisierung der im Dezember des Jahres 2012 erfolgten Übernahme von rund 2.900 Einheiten. Die Einheiten des ehemaligen Tower-Portfolios wurden aus einer Insolvenzmasse heraus gekauft und waren entsprechend teilweise vernachlässigt. Im Berichterstat-

Investitionsbestand zum 31. Dezember 2013

Stadt	Einheiten	Stellplätze	Nutzfläche	Miete €/m ²
Bad Lagensalza	1	0	302	—
Berlin	610	1	39.527	5,13
Bernsdorf	55	0	1.756	6,82
Bochum	250	191	20.519	4,66
Düsseldorf	139	54	8.896	7,17
Falkenau	6	0	325	5,12
Glauchau	129	3	6.776	2,48
Hagen	254	64	15.028	4,01
Hainichen	788	416	41.696	4,41
Oberhausen	102	75	8.085	4,46
Pappendorf	24	0	1.347	4,88
Remscheid	33	18	2.086	4,98
Striegistal	102	27	5.659	4,38
Wülfrath	56	57	4.369	4,40
Wuppertal	762	290	54.753	5,37
GESAMT	3.311	1.196	211.121	4,91

tungszeitraum wurden die Einheiten in Berlin saniert, die mit Beginn des Jahres 2014 in den Kernbestand transferiert werden. Darüber hinaus sind in 2014/15 zwei Großsanierungen von Wohnsiedlungen in Oberhausen und Bochum geplant, die nach erfolgreicher Sanierung dem Kernbestand zugeführt werden.

DESINVESTITIONSBESTAND

Der Desinvestitionsbestand der KWG AG umfasst am 31. Dezember 2013 insgesamt 896 Einheiten mit einer Nutzfläche von 61.813 m². Dies entspricht einem Anteil am Gesamtbestand von knapp 11 %. Die Einheiten im Desinvestitionsbestand befinden sich ausschließlich in Nordrhein-Westfalen. Der durchschnittliche Leerstand zum 31. Dezember 2013 beträgt 33,5 %. Der Desinvestitionsbestand umfasst Immobilien, die aus portfoliostrategischen Gründen mittelfristig veräußert werden sollen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die globale Wirtschaftsleistung im Geschäftsjahr 2013 blieb hinter den allgemeinen Erwartungen zurück. Die Weltbank geht davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um ca. 2,4 % gestiegen ist. Dies entspricht der moderaten Wachstumsrate des Vorjahres. Auch wenn sich die Weltbank zunehmend optimistisch hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung äußert, zeigte sich in vielen europäischen Ländern gerade zu Beginn des Jahres eine problematische Entwicklung:

Verglichen mit dem jeweiligen Vorquartal ging im ersten Quartal 2013 die Konjunktur im Euroraum das sechste Mal in Folge zurück. Die staatlichen Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung hemmten die wirtschaftliche Entwicklung in vielen europäischen Ländern. Gleichzeitig stieg die Arbeitslosigkeit in der Eurozone auf 12 % und erreichte damit einen neuen Höchststand. Beides wirkte sich wiederum negativ auf die verfügbaren Einkommen und die Kaufkraft der Bevölkerung aus. Erst im Jahresverlauf konnte die Eurozone die bisher längste Rezession in ihrer Geschichte überwinden. Insgesamt blieb die Erholung dabei jedoch verhalten.

Deutschland konnte sich dem Sog der Rezession weitestgehend entziehen. Dennoch fiel auch das deutsche Wirtschaftswachstum mit einem inflationsbereinigten Anstieg von 0,4 % niedriger aus als zunächst prognostiziert. Für 2014 rechnet die Bundesregierung wieder mit einem stärkeren Wachstum. Die Beschäftigung erreichte 2013 mit 41,8 Millionen Erwerbstätigen das siebte Jahr in Folge einen Höchststand. Auch die für den Wohnimmobilienmarkt wichtigen privaten Konsumausgaben stiegen 2013 preisbereinigt um 0,9 %. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts floss rund ein Viertel der privaten Konsumausgaben in die Wohn- und Wohnnebenkosten der privaten Haushalte. Damit sind die Ausgaben in diesem Bereich seit dem Jahr 2000 um



25% privater Konsumausgaben
für Mietaufwendungen

6%

Anstieg der Preise für Wohnimmobilien

9,4% gestiegen, während das verfügbare Einkommen in dieser Zeit real um 7,9% zulegte.

Lage in der Immobilienbranche

Die Immobilienbranche hat von den attraktiven Rahmenbedingungen und der robusten wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands profitiert und ihr Wachstum im Jahr 2013 fortgesetzt. Dies trifft sowohl auf die Entwicklung der Immobilienpreise als auch auf die Mietpreisentwicklung zu:

Die Preise für Wohnimmobilien sind nach einer Analyse von Deutsche Bank Research im vergangenen Jahr durchschnittlich um 6% gestiegen. Auch für das Jahr 2014 erwarten die Experten einen Preisanstieg auf dem Wohnimmobilienmarkt, der deutlich über der erwarteten Inflationsrate von 1,5% liegen wird.

Ähnlich optimistisch beurteilen die Experten die Entwicklung der Neuvertragsmieten von Wohnungen. Der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) geht wie im Vorjahr von einem Wachstum von rund 3% aus. Als wesentliche Treiber der positiven Entwicklung gelten die steigende Nachfrage und sinkende Leerstände. Die Gefahr einer Überhitzung des deutschen Immobilienmarktes sehen die Experten nicht, weil sich Mieten, Kaufpreise und Einkommen vielerorts in einem angemessenen Verhältnis zueinander entwickeln.

Berlin hat auch im Jahr 2013 seine Stellung als wichtigster Immobilienstandort in Deutschland bestätigt. Auch wenn die Mietpreise in Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Metropolregionen nach wie vor günstig sind, holt Berlin schnell auf. Dabei trieb insbesondere der Zuzug die Neuvertragsmieten.

Die Arbeitslosenquote liegt in Berlin mit rund 11,2% weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Gleichwohl ist Berlins Wirtschaft im Jahr 2013 weiter gewachsen und hat den Aufwärtstrend der vergangenen Jahre bestätigt. Die nachhaltig positive wirtschaftliche Entwicklung bildet die Grundlage für die rasante Entwicklung des Berliner Immobilienmarkts.

Der Berliner Wohnungsmarkt steuert auf ein Angebotsproblem zu. Dies zeigt sich unter anderem beim Anstieg der Angebotsmieten im Berichterstattungszeitraum. Laut GSW-Wohnmarktreport 2013 sind die Mieten im Verlauf eines Jahres im Schnitt um fast 14% gestiegen. Zwar liegt die Stadt mit durchschnittlich EUR 7,50/m² bei Neuvermietungen noch im Mittelfeld deutscher Großstädte, aber die Spitzenmieten reichen schon bis über EUR 24/m². Angesichts der bis 2030 prognostizierten Zunahme der Bevölkerung um rund 250.000 Personen dürfte sich das Wachstum weiter fortsetzen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Berliner KWG-Portfolios betrug im Dezember 2013 EUR 5,15/m². Mit rund 1.024 Einheiten befinden sich ca. 11% des KWG-Bestands in Berlin.

KWG-Immobilienbestand Berlin	
1.024	Einheiten
32	Stellplätze
63.757 m ²	Nutzfläche
11 %	Anteil am Gesamtbestand

KWG-Immobilien- bestand Niedersachsen

1.167	Einheiten
323	Stellplätze
70.567 m ²	Nutzfläche
12 %	Anteil am Gesamtbestand

In Niedersachsen zogen die Immobilienpreise und Marktmieten im Jahr 2013 stärker an als im Bundesdurchschnitt. Wesentlicher Faktor für die positive Entwicklung des Wohnungsmarkts war das stetige Wirtschaftswachstum der Region. Mit einem Bruttoinlandsprodukt von rund EUR 230 Mrd. gehört Niedersachsen zu den wohlhabendsten Bundesländern. Auch die Arbeitslosenquote von 6,5 % zum 31. Dezember 2013 lag unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 6,7 %.

Gleichwohl sind in dem Flächenbundesland mit rund 7,8 Millionen Einwohnern die Auswirkungen der alternden und schrumpfenden Gesellschaft besonders spürbar. Während ländliche Regionen zunehmend einen Bevölkerungsrückgang verzeichnen, steigen die Einwohnerzahlen in den größeren Städten. Besonders erfreulich entwickelte sich die Metropolregion „Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg“, in der sich rund die Hälfte der KWG-Immobilien in Niedersachsen befindet. Die KWG AG ist mit Immobilien in den Städten Braunschweig (198 Einheiten), Bremen (148 Einheiten), Celle (238 Einheiten), Delmenhorst (442 Einheiten), Königslutter (93 Einheiten) und Salzgitter (48 Einheiten) vertreten. Das Niedersachsenportfolio besteht ausschließlich aus Immobilien des Kernbestands und macht rund 12 % am Gesamtbestand der KWG AG aus.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten stiegen in Niedersachsen im Jahresverlauf um rund drei Prozent auf EUR 6,21/m². Auf einem starken Niveau zeigte sich der Mietermarkt in Braunschweig, wo sich zum 31. Dezember 2013 ca. 17 % der KWG-Immobilien in Niedersachsen befanden. Mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von EUR 6,54/m² liegt diese ca. 5 % über dem Landesdurchschnitt. Die Durchschnittsmiete des KWG-Portfolios in Braunschweig betrug EUR 5,47/m². Dies entspricht einem Abschlag von rund 16 % zur Marktmiete bei Neuvermietungen. Auch die anderen Standorte der KWG AG in Niedersachsen zeigen seit Jahren durchweg eine positive Entwicklung.

KWG-Immobilienbestand Nordrhein-Westfalen

4.685	Einheiten
1.636	Stellplätze
321.962 m ²	Nutzfläche
55 %	Anteil am Gesamtbestand

Nordrhein-Westfalen ist mit rund 17,6 Mio. Einwohnern das bevölkerungsreichste und mit ca. 34.080 km² das viertgrößte deutsche Bundesland. Nordrhein-Westfalen gilt als die industrielle Kernregion Deutschlands. Mehr als ein Viertel der Wertschöpfung der ansässigen Wirtschaft entfällt auf das produzierende Gewerbe. Dabei blickt die Wirtschaft in Nordrhein-Westfalen zuversichtlich in die Zukunft. Der Geschäftsklimaindex der NRW.Bank kletterte auf den höchsten Stand seit zweieinhalb Jahren.

Die positive Grundstimmung spiegelt sich auch in der Entwicklung des regionalen Immobilienmarkts wider. Die durchschnittlichen Angebotsmieten lagen in Nordrhein-Westfalen Ende 2013 bei ca. EUR 7,11/m². Dabei geht die Preisschere auf dem Immobilienmarkt weiter auseinander. Während die Wohnungsmieten in Düsseldorf in mittleren Lagen auf ca. EUR 9,55/m² stiegen, lagen die Angebotsmieten in Städten, die außerhalb der Metropolregion Rhein-Ruhr liegen, überwiegend unter EUR 5,50/m². Das Portfolio befindet sich zu 98 % in diesem Ballungsraum, der mit ca. zehn Millionen Einwohnern zu den größten Metropolregionen Europas zählt. Die Immobilien

der KWG AG befinden sich in den Städten Bochum (428 Einheiten), Dortmund (137 Einheiten), Düsseldorf (198 Einheiten), Ennepetal (21 Einheiten), Essen (56 Einheiten), Gelsenkirchen (146 Einheiten), Hagen (254 Einheiten), Marl (13 Einheiten), Mönchengladbach (59 Einheiten), Mülheim (176 Einheiten), Oberhausen (151 Einheiten), Remscheid (33 Einheiten), Velbert (13 Einheiten), Wülfrath (62 Einheiten) und Wuppertal (2.938 Einheiten).

Die Stadt Wuppertal, in der sich zum 31. Dezember 2013 rund 63 % aller KWG-Immobilien in Nordrhein-Westfalen befanden (2.938 Einheiten), ist ein herausragender Standort der KWG AG. Die Angebotsmieten in Wuppertal beliefen sich zum 31. Dezember 2013 auf rund EUR 6,08/m² und lagen damit deutlich über dem Vorjahreswert. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten der KWG AG lagen mit EUR 4,97/m² unterhalb der Marktmieten. Vor dem Hintergrund dieses Mietaufholpotenzials erwartet der Vorstand eine weitere Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter des KWG-Portfolios in Wuppertal.

KWG-Immobilien- bestand Sachsen	
1.788	Einheiten
551	Stellplätze
96.173 m ²	Nutzfläche
16 %	Anteil am Gesamtbestand

Sachsen verfügt über rund 4,0 Mio. Einwohner und eine Fläche von etwa 18.400 km². Die Arbeitslosenquote lag zum Ende des Berichterstattungszeitraums bei 9,1 % und damit 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 alle Immobilien der KWG AG in Sachsen. Sie entsprachen zum 31. Dezember 2013 ca. 16,4 % des Gesamtbestands der KWG AG und verteilten sich auf die Städte Bernsdorf (304 Einheiten), Chemnitz (250 Einheiten), Falkenau (6 Einheiten), Glauchau (314 Einheiten), Hainichen (788 Einheiten), Pappendorf (24 Einheiten) und Striegistal (102 Einheiten).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete des KWG-Portfolios betrug in Sachsen EUR 4,41/m² und liegt damit ca. 33 % unter der Marktmiete zum Jahresende von EUR 5,90/m². Für die Zukunft wird daher mit weiter steigenden Mieteinnahmen pro Quadratmeter gerechnet, insbesondere aufgrund der Großsanierung einer Wohnsiedlung im sächsischen Glauchau.

Rund 44 % des KWG-Bestands in Sachsen befindet sich in Hainichen (788 Einheiten). Mit einer durchschnittlichen Quadratmetermiete von 4,41 EUR/m² im Dezember 2013 beträgt der Abschlag des KWG-Portfolios zur örtlichen Neuvertragsmiete von EUR 5,36/m² ca. 18 %. Das Mietpotenzial soll im Geschäftsjahr 2014 insbesondere durch die eingeleitete Restrukturierung der Vermietungsstruktur und den Ausbau des Wohnraumangebots für ältere Menschen realisiert werden.

KWG-Immobilien- bestand Thüringen	
668	Einheiten
—	Stellplätze
34.478 m ²	Nutzfläche
6 %	Anteil am Gesamtbestand

Mit 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

Acht-Prozent-Marke zu reduzieren. Im Dezember 2013 betrug die Arbeitslosenquote 7,8 %. Von der positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt profitierte auch der Immobilienmarkt des Bundeslandes, in dem sich ca. 6 % der KWG-Immobilien befinden.

Das KWG-Portfolio in Thüringen verteilt sich auf die Städte Bad Langensalza (305 Einheiten), Bad Tennstedt (12 Einheiten), Erfurt (327 Einheiten) und Stotternheim (24 Einheiten). Die durchschnittlichen Marktmieten für das KWG-Portfolio in Thüringen lagen Ende 2013 bei EUR 5,82/m². Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Bestände betrug hingegen EUR 5,14/m² und lag damit ca. 13 % unter der Marktmiete. Der Abschlag zur Marktmiete soll durch eine Intensivierung der Vermietungsaktivitäten sukzessive abgebaut werden.

Rund die Hälfte der KWG-Bestände in Thüringen befindet sich in Erfurt (327 Einheiten). Die durchschnittliche Miete für Neuvermietungen lag in der Landeshauptstadt für Ende 2013 bei EUR 7,44/m². In Erfurt stieg das Transaktionsvolumen von Wohn- und Geschäftshäusern gegenüber dem Vorjahr um rund 18 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der KWG-Immobilien in Erfurt betrug im Dezember 2013 EUR 5,27/m² und weist damit ein deutliches Mietaufholungspotenzial auf. Experten gehen davon aus, dass die starke Nachfrage anhalten wird und sich der Mietermarkt in Erfurt auch künftig überdurchschnittlich positiv entwickeln wird. Als wesentliche Treiber werden die niedrige Arbeitslosenquote und die nachhaltig positive Bevölkerungsentwicklung gesehen.



29% Mietaufholungspotenzial
in Erfurt



Entwicklung Immobilienvermögen – Seite 86

FINANZWIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Das Geschäftsjahr 2013 stand für die KWG AG ganz im Zeichen der qualitativen Weiterentwicklung der im Geschäftsjahr 2012 getätigten Zukäufe in das Immobilienportfolio. Der Wertansatz für das als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilienvermögen, der sich im Geschäftsjahr 2012 nahezu verdoppelte (um EUR 226,4 Mio. auf EUR 423,9 Mio.), entwickelte sich im Geschäftsjahr 2013 leicht rückläufig (auf EUR 420,3 Mio.). Anlagenveräußerungen in Höhe von EUR 9,7 Mio. stehen Zugänge (im Wesentlichen aufgrund Modernisierung) in Höhe von EUR 7,8 Mio. entgegen; Wertminderungen gemäß IAS 40 waren in Höhe von EUR 1,8 Mio. erforderlich.

Aufgrund des geplanten Weiterverkaufs eines Teilportfolios werden zum Verkauf gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 4,2 Mio. unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von EUR 1,4 Mio. auf EUR 3,5 Mio. ist im Wesentlichen auf den gestiegenen Geschäftsumfang und damit zusammenhängende Nachverrechnungen für Betriebskosten zurückzuführen. Für etwaige Forderungsausfälle wurde im Rahmen von Einzelwertberichtigungen und pauschalen Einzelwertberichtigungen, die sich an Erfahrungswerten aus der Vergangenheit orientieren, vorgesorgt.

Bilanz – Seite 50



Der Rückgang der sonstigen Forderungen und Vermögenswerte von EUR 9,2 Mio. auf EUR 1,2 Mio. am Bilanzstichtag ist auf im Vorjahr unter diesem Posten ausgewiesenen Kaufpreisforderungen für Immobilien sowie einer Sicherheitshinterlegung im Zusammenhang mit dem Ankauf von Immobilien zurückzuführen.

Die im Vorjahr aufgrund noch nicht fälliger, aber zur Sicherstellung der Liquidität bereits finanzierter Kaufpreiszahlungen erhöhten flüssigen Mittel (EUR 30,3 Mio.) reduzierten sich zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2013 auf EUR 7,0 Mio.

Im direkten Kontext hierzu steht auch der enorme Abbau der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von EUR 94,5 Mio. auf EUR 3,9 Mio. im Geschäftsjahr.

Der Anstieg der langfristigen Finanzschulden von EUR 160,9 Mio. auf EUR 223,1 Mio. ergibt sich aus der bereits im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossenen Finanzierung der Immobilienkäufe des Tower-Portfolios. Der Abbau der kurzfristigen Finanzschulden von EUR 16,2 Mio. auf EUR 12,3 Mio. erfolgte plangemäß.

Insgesamt verminderte sich die Bilanzsumme von EUR 469,7 Mio. auf EUR 437,2 Mio., wobei sich die Eigenkapitalquote mit 40,0% gegenüber dem Vorjahr mit 36,9% verbesserte. Damit verfügt die KWG AG auch weiterhin über eine im Branchenvergleich komfortable Eigenkapitalausstattung.

Berechnung NNNAV – Seite 37



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 2013 von EUR 11,16 auf EUR 11,38 gestiegen und berechnet sich durch Division des bereinigten Konzerneigenkapitals vor Minderheiten (zuzüglich 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 auszugebenen Aktien.

Das ausgewogene Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen spiegelt sich ebenfalls im gesunkenen LTV (Loan to Value) wieder. Der LTV verbesserte sich von 56,2% im Vorjahr auf 55,5% zum 31. Dezember 2013.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich im Geschäftsjahr 2013 auf EUR 4,5 Mio. Im Vorjahr konnten, beeinflusst durch Sondereffekte, EUR 56,2 Mio. erwirtschaftet werden.

Signifikanter Anstieg der Mieteinnahmen



Aufgrund des gestiegenen Geschäftsvolumens konnten die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr um EUR 17,8 Mio. bzw. 63,6% auf EUR 45,7 Mio. gesteigert werden, wovon EUR 30,7 Mio. auf die Nettokaltmiete entfallen (2012 EUR 19,8 Mio.). Den gestiegenen operativen Erlösen stehen gesunkene Erlöse bzw. Aufwendungen aus der Immobilienbewertung (EUR –1,8 Mio. gegenüber EUR 35,6 Mio. in 2012) sowie gesunkene Sonstige Erlöse (EUR 2,4 Mio. gegenüber EUR 19,8 Mio. in 2012) gegenüber. Der Rückgang der sonstigen Erlöse ergibt sich aus dem Sondereffekt der erstmaligen Konsolidierung der Barmer Wohnungsbau AG im Jahr 2012 in Höhe von 18,7 EUR Mio.



Gewinn und Verlustrechnung –
Seite 52

Entsprechend der Ausweitung des Geschäftsverlaufs haben sich auch die Aufwendungen der KWG AG erhöht. Der Materialaufwand ist um 78,3% auf EUR 15,0 Mio. gestiegen. Aufgrund notwendiger Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich die Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um 96,3% auf EUR 8,6 Mio. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (45,4% auf EUR 5,1 Mio.) war deutlich geringer; bei den Personalaufwendungen war sogar eine Einsparung möglich (EUR 3,3 Mio. in 2013 gegenüber EUR 3,5 Mio. in 2012). In 2012 war der Personalaufwand durch erhöhte Bonuszahlungen beeinflusst.

Maßgeblich ist das Ergebnis der KWG AG durch Zinszahlungen und -aufwendungen beeinflusst. In 2013 wurden hierfür EUR 9,9 Mio. (2012: EUR 7,3 Mio.) ertragswirksam erfasst.

Nach Berücksichtigung von Steuern ergibt sich somit für 2013 ein Konzernjahresergebnis von EUR 1,2 Mio. gegenüber dem Konzernjahresergebnis von EUR 45,8 Mio. in 2012.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Vorstand und Management der KWG AG ziehen für die Beurteilung der Unternehmensentwicklung finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (KPIs) heran. Dabei wird das Erreichen der finanziellen Ziele insbesondere anhand der Kennzahlen Nettokaltmieten, FFO, NNNAV und LTV gemessen. Während die Liquiditätskennzahlen Nettokaltmieten und FFO die Leistungsfähigkeit der Bewirtschaftung zur Abdeckung von Tilgungen, Ausschüttungen und Projektkosten darstellen, geben NNNAV und LTV Auskunft über die Substanz der KWG AG.

Nettokaltmieten

Die Nettokaltmieten sind gegenüber dem Vorjahr um 55% von EUR 19,8 Mio. auf EUR 30,7 Mio. gestiegen. Damit hat die KWG AG ihre Prognose vom 25. März 2013 übertroffen. Die deutliche Steigerung der Mieterlöse geht dabei auf mehrere Faktoren zurück:

- **Akquisition Tower-Immobilien:** In die Nettokaltmieten des Berichtsjahres 2013 sind erstmals die Mieteinnahmen der im Dezember 2012 übernommenen rund 2.900 Wohn- und Gewerbeeinheiten eingeflossen. Auf die neuen Einheiten entfielen EUR 9,3 Mio. bzw. 30,3% der Mieterlöse.
- **Akquisition Barmer Wohnungsbau AG:** Im Vorjahr wurden die Mieterlöse der in 2012 übernommenen Barmer Wohnungsbau AG nur für die Monate Mai bis Dezember berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2013 wurden die Vermietungserlöse des Portfolios in Wuppertal erstmals über die vollen zwölf Monate einbezogen. Diese beliefen sich auf EUR 5,4 Mio.
- **Vermietungsquote:** Mit intensiven Bestandsinvestitionen und einem aktiven Asset Management wurde die Vermietungsquote im Dezember 2013 gegenüber dem Vorjahr von 87,0% auf 88,3% erhöht.
- **Wohnungssanierungen:** Die KWG AG hat im Berichtsjahr 70 Wohnungen in Berlin saniert. Zum 31. Dezember 2013 waren diese zuvor leer stehenden Einheiten



www.kwg-ag.de/investor-relations/news-center



Gewinn und Verlustrechnung –
Seite 52

voll vermietet. Die annualisierte Dezembermiete 2013 der Einheiten betrug EUR 0,4 Mio. Da die Sanierungsmaßnahmen in der zweiten Jahreshälfte durchgeführt wurden, wird der Ergebniseffekt im Geschäftsjahr 2014 deutlicher ausfallen.

- **Großsanierungen:** Die KWG AG hat im Berichterstattungszeitraum eine denkmalgeschützte Wohnsiedlung aufwändig saniert und energetisch ertüchtigt. Die Anlage wies vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen einen Leerstand von 93,2 % auf. Zum 31. Dezember 2013 waren alle Wohnungen vermietet. Die KWG AG erwartet aufgrund der Neuvermietungen zusätzliche Nettokaltmieten in Höhe von ca. EUR 0,3 Mio. pro Jahr.

Funds from Operations

Eine maßgebliche Kennzahl für die KWG AG und ihre Aktionäre ist der Funds from Operations (FFO). Diese liquiditätsorientierte Kennzahl wird aus dem Konzernergebnis abgeleitet und zeigt das Ergebnis aus dem Kerngeschäft der KWG AG ohne Immobilienverkäufe. Sondereffekte und nicht zahlungswirksame Einflüsse werden ebenfalls eliminiert.

Aufgrund des starken Vermietungsgeschäfts im abgeschlossenen Geschäftsjahr hat die KWG AG den FFO gegenüber dem Vorjahr nahezu verdreifacht. Der FFO stieg gegenüber dem Vorjahr von EUR 2,0 Mio. auf EUR 5,4 Mio. Damit hat die KWG AG ihr prognostiziertes Ziel mit einem FFO von ca. EUR 5,0 Mio. übertroffen. Die erfreuliche Entwicklung geht in erster Linie auf Skaleneffekte aus dem Ausbau und der Optimierung des KWG-Immobilienportfolios zurück.



Prognose des Vorstands – ab
Seite 40

(in Mio. EUR)	2013	2012*
Konzernperiodenüberschuss	1,2	45,8
+/- Wertanpassung des Immobilienportfolios	1,8	-35,6
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-0,7	-18,8
+ Abschreibungen	0,2	0,2
+ Latente Steuern	1,4	9,3
+ Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	1,5	0,7
+ Ergebnisse aus Verkäufen	0	-0,1
- Sonstige ergebniswirksame Einmaleffekte	0	0,5
= FFO KWG-Aktionäre	5,4	2,0
/ Anzahl Aktien inkl. Sonderposten	16,2	16,2
= FFO je Aktie	0,33	0,12

*Vorjahreswerte angepasst; siehe Notes

>40%

Abschlag des Substanzwerts
auf den Aktienkurs**Net Asset Value (NAV)**

Um größtmögliche Transparenz und eine bestmögliche Vergleichbarkeit mit Marktteilnehmern zu gewährleisten, weist die KWG AG den NAV und NNNAV aus. Beide Kennziffern werden vor allem dazu herangezogen, den langfristigen Fair Value des Eigenkapitals darzustellen. Die Berechnung des NAV erfolgt auf Basis des Eigenkapitals vor Minderheiten. Der NNNAV entspricht dem um die latenten Steuern bereinigten NAV. Der NAV betrug zum 31. Dezember 2013 EUR 10,47 je Aktie. Der NNNAV je Aktie belief sich auf EUR 11,38.

(in Mio. EUR)	31.12.2013	31.12.2012*
Eigenkapital vor Minderheiten	169,0	166,8
+ Rücklage für Marktbewertung	0,6	0,7
= NAV	169,6	167,5
+ Latente Steuern	14,8	13,3
= NNNAV	184,4	180,8
/ Anzahl Aktien inkl. Sonderposten	16,2	16,2
= NAV je Aktie in EUR	10,47	10,34
= NNNAV je Aktie in EUR	11,38	11,16

*Vorjahreswerte angepasst; siehe Notes

Loan to Value (LTV)

Die KWG AG strebt einen stabilen und nachhaltigen Wachstumskurs an. Dabei nimmt der LTV als Gradmesser der Verschuldung des Konzerns eine wichtige Rolle ein. Mit einem LTV von 55,5 % zum 31. Dezember 2013 wies die KWG AG auch im Geschäftsjahr 2013 eine konservative Verschuldung auf und entsprach damit ihrer Prognose, den LTV unter einem Niveau von 60 % zu halten.

(in Mio. EUR)	31.12.2013	31.12.2012*
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	420,3	423,9
+ Zum Verkauf gehaltene Immobilien	4,2	4,2
= Immobilienvermögen	424,5	428,1
Langfristige Finanzschulden	223,1	160,9
+ Kurzfristige Finanzschulden	12,3	79,7**
= Nettofinanzverbindlichkeiten	235,4	240,6
= LTV in %	55,5	56,2

* Vorjahreswerte angepasst; siehe Notes

** Die kurzfristigen Finanzschulden in Höhe von EUR 79,7 Mio. enthalten einen Sondereffekt über EUR 63,5 Mio. als nunmehr langfristig fremdfinanzierte Komponente des erst im Geschäftsjahr 2013 fälligen Kaufpreises im Rahmen des Erwerbs von rund 2.900 Einheiten.



Bilanz – Seite 50

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nachhaltiges Handeln und ein verantwortungsvoller Umgang mit vorhandenen sowie künftigen Ressourcen ist ein langfristiges und dauerhaft bestehendes Ziel der KWG AG. Die Gesellschaft hat ihr kontinuierliches Engagement für soziale, ökologische und kulturelle Belange im Geschäftsjahr 2013 weiter fortgeführt. Der Umfang und Erfolg der Maßnahmen wird in messbaren Größen ermittelt, die als Key Performance Indicators (KPIs) in die Berichterstattung der KWG AG mit einfließen.

Energieeinsparungen

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. Mit speziellen Energiekonzepten hat die KWG AG bei energetischen Sanierungen Einsparungen des Primärenergieverbrauchs von 42 % bis 71 % erreicht. So wurden nicht nur die Nebenkosten erheblich gesenkt, sondern auch die Wirtschaftlichkeit der Immobilie gesteigert.



www.kwg-ag.de/portfolio

Bezeichnung	Einheiten	Objekt		Endenergiebedarf [kWh/(m ² *a)]		erzielte Einsparung in %
		Fläche	vor Sanie- rung	nach Sanie- rung		
Hochring, Wolfsburg	160	9.379	141	75	47	
Vittinghoff-Siedlung, Gelsenkirchen	146	8.799	154-188	73-74	53-61	
Nebelflucht, Salzgitter	48	3.025	180-240	50-82	62-66	
Im Beckerfelde, Mülheim	96	6.624	138	74	46	
Herrmann-von-Vechelde-Straße Braunschweig	29	1.714	149	87	42	
Veilchengrund, Celle	174	13.062	214-293	74-92	65-69	
Pöllerstraße, Dortmund	137	11.748	278	81	71	
Löhlerlen, Wuppertal	135	8.804	147-210	71-99	52-53	
Sachsenallee, Glauchau	66	3.981	182-214	68	63-68	

Die KWG AG plant, die Investitionen für energetische Maßnahmen im Jahr 2014 weiter zu steigern. Im Fokus stehen zwei Großsanierungen in Bochum und Oberhausen, die ebenfalls eine energetische Sanierung der Gebäudehülle beinhalten. Ziel ist es, die Energieeffizienz der Bestände zu erhöhen, um den steigenden Energiekosten zu begegnen und die eingeleitete Energiewende weiter voranzutreiben.

Baukultur

Die KWG AG 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

Unter Denkmalschutz stehende KWG-Immobilien

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

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 im Berichterstattungszeitraum durchgeführte energetische Sanierung der „Alten Sachsenallee“ in Glauchau. Die Wohnsiedlung wurde unter den Prämissen des Denkmalschutzes aufwendig saniert und erfüllt nach Abschluss der Maßnahmen die Dämmnormen eines KfW-Effizienzhauses.

Demografie

Seniorenfreundliches Wohnen – also Häuser oder Wohnungen, die im besonderen Maße den Bedürfnissen von älteren Menschen Rechnung tragen – spielt auf dem deutschen Immobilienmarkt eine immer wichtigere Rolle. 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

27 Einheiten	Bernsdorf
69 Einheiten	Hainichen
32 Einheiten	Hagen
14 Einheiten	Wuppertal

Die KWG AG sieht sich als Wohnimmobilienbestandshalter in der Verantwortung, auf den demografischen Wandel zu reagieren und in seniorenfreundliches Wohnen zu investieren. Im Berichterstattungszeitraum verfügte die KWG AG an den Standorten in Bernsdorf, Hainichen, Hagen und Wuppertal über vier Wohnprojekte, die sich speziell an dem Bedarf von älteren Menschen ausrichten. Das erfolgreichste Projekt für seniorenfreundliches Wohnen befindet sich in der Bornscheuerstraße, Wuppertal. Hier waren alle Wohnungen zum 31. Dezember 2013 vermietet.

Im Geschäftsjahr 2013 hat die KWG AG ihr Angebot für Senioren im Standort Hainichen ausgebaut. Im Rahmen der Initiative „So viel Selbstständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig“ wurde das Betreuungsangebot deutlich verbessert. Dies zeigt sich auch in der gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Vermietungsquote von 52 % auf 62 %. Für das Geschäftsjahr 2014 geht die KWG AG von einer weiteren Steigerung der Vermietungsquote aus.

Mitarbeiter

Die Mitarbeiter sind die Grundlage für die erfolgreiche Entwicklung der KWG AG. Daher legt die KWG AG 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 durchschnittlich 67 Mitarbeiter (Vorjahr: 56), davon 19 Teilzeitkräfte (Vorjahr: 19). Zum Ende des Jahres 2013 waren 77 aktive



Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) sowie ein Vorstand im KWG-Konzern beschäftigt. Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2013 vier Auszubildende in der Unternehmensgruppe tätig. Die Mitarbeiterzahl ist in den letzten Jahren stetig gestiegen und unterstreicht die erfolgreiche Entwicklung der KWG AG.

NACHTRAGSBERICHT

Der Aufsichtsrat der KWG AG hat Frau Gabriela Zraunig mit Wirkung zum 1. Februar 2014 zum neuen Finanzvorstand der KWG Kommunale Wohnen AG berufen. Frau Zraunig verfügt über langjährige Erfahrung in leitenden Positionen des Finanzwesens.

In diesem Zuge wurde Vorstand Torsten Hoffmann zum Sprecher des Vorstands ernannt. In seiner neuen Funktion wird Herr Hoffmann künftig noch stärker die operative und strategische Entwicklung der KWG AG vorantreiben.

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

PROGNOSEBERICHT

MARKTERWARTUNGEN

Die Planung für das Geschäftsjahr 2014 und die Folgejahre geht von folgenden Rahmenbedingungen aus:

Wirtschaftliche Einflussfaktoren

Die KWG AG folgt mit ihren Annahmen der überwiegenden Einschätzung von Experten, dass sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 im europäischen Vergleich überdurchschnittlich entwickeln wird. Von diesem positiven Rahmen wird auch der hiesige Immobilienmarkt profitieren. Dabei erwarten wir, dass die Einwohnerzahl auf einem stabilen Niveau verbleibt und die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungszentren weiter zunehmen wird.

Wir rechnen damit, dass auch die Konsumausgaben in Deutschland weiter steigen werden und erwarten einen leichten Zuwachs der Inflationsrate. Dabei dürfte die Inflation in Deutschland vorerst über dem allgemeinen Durchschnittswert in der Eurozone liegen. Als Wachstumstreiber sehen wir unter anderem steigende Immobilienpreise und Mieten.

Darüber hinaus erwarten wir eine leichte Steigerung des allgemeinen Zinsniveaus, das sich unter anderem in steigenden Zinssätzen für Immobiliendarlehen zeigen wird. Gleichwohl gehen wir davon aus, dass der Zinsanstieg unter der Teuerungsrate der Immobilienpreise liegen dürfte.



Positive Aussichten für den deutschen Immobilienmarkt

Immobilienpezifische Einflussfaktoren

Die KWG AG erwartet, dass sich das Wachstum des Immobilienmarktes, gestützt von den beschriebenen positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, weiter fortsetzen wird. Wir erwarten einen moderaten Preisanstieg bei Wohnimmobilien. Gleichzeitig gehen wir davon aus, dass die Immobilienpreise in einigen Teilmärkten zurückgehen werden. Dies wird insbesondere wirtschaftlich fragile ländliche Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen betreffen. Da sich das KWG-Portfolio überwiegend in Regionen befindet, in denen wir mit einer stark positiven Marktentwicklung rechnen, erwarten wir für 2014 und die Folgejahre höhere Neuvertragsmieten und steigende Immobilienwerte.

Im Geschäftsjahr 2013 haben insbesondere die Transaktionen bei Immobilien in B- und C-Standorten zugenommen. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird, da wir in diesem Marktsegment nach wie vor attraktive Renditechancen bei einem überschaubaren Risiko sehen. Da sich die KWG AG auf Immobilien in diesem Marktsegment spezialisiert hat, sieht sich die Gesellschaft auf der Akquisitionseite zunehmender Konkurrenz ausgesetzt. Wir sehen hier jedoch kein Wachstumshemmnis für das Unternehmen, da das KWG-Geschäftsmodell mit zielgerichteten Sanierungen und konsequentem Leerstandsabbau ein überdurchschnittliches organisches Wachstum ohne Zukäufe ermöglicht.

Mit der im Koalitionsvertrag vereinbarten Mietpreisbremse ist von den Regierungsparteien vorgesehen, eine Obergrenze für Neuvertragsmieten in Deutschland einzuführen. Da die genaue Gestaltung der geplanten Regelung nicht feststeht, ist für die KWG AG aktuell noch nicht abzusehen, wie sich eine gesetzliche Änderung konkret auf die praktizierte Mietpreispolitik auswirken würde. Nach aktuellem Stand erwarten wir, dass eine gesetzliche Änderung keinen relevanten Einfluss auf die KWG AG hätte, da sich unsere Planmieten an der allgemeinen Marktentwicklung orientieren. Gleichwohl erwarten wir im KWG-Portfolio weiter steigende Quadratmetermieten.

Externer Einflussfaktor	Gegenwärtiger Trend	Ergebnis- auswirkungen
Wirtschaftswachstum	↗	+
Bevölkerungsentwicklung	→	0
Inflation	→	0
Zinsniveau	↘	-
Wettbewerbsintensität	↘	0
Gesetzliche Regulierung	↘	0
Immobilienpreisentwicklung	↗	+
Mietpreisentwicklung	↗	+

↗ verbessert sich, → gleichbleibend, ↘ verschärft sich
+ positiv, 0 unverändert, - negativ

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Die KWG AG unter der Voraussetzung, dass sich die positiven Rahmenbedingungen bestätigen, ihre erfolgreiche Entwicklung weiter fortzusetzen und die Ertragskraft zu steigern. Dabei setzt sich die KWG AG folgende Ziele:



weitere Steigerung der FFO
erwartet

Mietentwicklung

Trotz der geplanten Immobilienverkäufe rechnet die KWG AG damit, dass sich die Nettokaltmieten mit rund EUR 30 Mio. auf dem stabilen Niveau von 2013 halten werden. Gleichzeitig wird mit leicht steigenden Mieteinnahmen pro Quadratmeter gerechnet.

Ertragskraft

Ziel ist es, die Funds from Operations (FFO) aus Vermietungserlösen von EUR 5,4 Mio. trotz der geplanten strategischen Verkäufe weiter leicht zu steigern. Darüber hinaus soll die Ertragskraft durch Liquiditätszuflüsse aus der Portfoliobereinigung gestärkt werden. Das freigesetzte Eigenkapital soll in die Entwicklung des Bestandsportfolios reinvestiert werden, um dessen Ertragskraft weiter zu stärken.

Konzernergebnis

Wir erwarten in 2014 ein Ergebnis vor Steuern und Bewertungseffekten in Höhe von rund EUR 5,0 Mio. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Konzernergebnis 2013 in Höhe von ca. 12%. Die positive Entwicklung geht insbesondere auf die eingeleiteten Maßnahmen zur Optimierung des Portfolios zurück.



Berechnung LTV – Seite 37

Finanzierungsstruktur

Der Loan to Value (LTV) soll trotz der geplanten strategischen Verkäufe weiterhin auf einem stabilen Niveau von 50 bis 60 Prozent gehalten werden. Gleichzeitig soll das nach wie vor günstige Zinsniveau genutzt werden, um bestehende Darlehensverpflichtungen zu günstigen Konditionen zu refinanzieren. Insgesamt wird damit eine weitere Optimierung der Finanzierungskosten bei einer stabilen Finanzierungsstruktur erwartet.

	Erwartung 2014	Ergebnis 2013	Prognose 2013
Nettokaltmieten in Mio. EUR	~ 30	30,7	~ 30
Funds from Operations in Mio. EUR	> 5,4	5,4	~ 5
EBDT in Mio. EUR	~ 5	4,7	~ 4,4
Loan to Value in %	50-60	55,5	< 60

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOMANAGEMENT UND INTERNES KONTROLLSYSTEM



Chancenbericht – ab Seite 46

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 AG haben können. Die Zielsetzung des Risikomanagementsystems (RMS) sowie des Internen Kontrollsystems (IKS) der KWG AG 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 im Hinblick auf die Rechnungslegung.

Ziel des RMS und IKS hinsichtlich der Rechnungslegungsprozesse ist die sachgerechte Identifizierung und Bewertung der Einzelrisiken, die der Regelungskonformität 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 regelungskonformer 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 AG. Die Beurteilung der Wesentlichkeit basiert auf der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie den finanziellen Auswirkungen auf die wesentlichen 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 Vier-Augen-Prinzip und die Funktionstrennung sind weitere wichtige Kontrollprinzipien.

Um die Risiken der KWG-Gruppe rechtzeitig zu erkennen und zu bewerten, wurde im Berichtszeitraum ein datenbankgestütztes Risikomanagementsystem (RMS) installiert und ein entsprechendes Risikohandbuch erstellt. Die KWG AG nutzt das RMS als Steuerungsinstrument im Rahmen der Risikofrüherkennung.

12 MIO. EUR

Bestandsinvestitionen in 2013

RISIKOBERICHT

Im Risikomanagementprozess werden insbesondere die folgenden Einzelrisiken intensiv verfolgt:

Marktrisiken

Die Geschäftsaktivitäten des KWG-Konzerns konzentrieren sich auf den deutschen Immobilienmarkt, der sich gleichermaßen robust wie nachhaltig entwickelt. Experten erwarten auch weiterhin eine 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 oder sich die Finanzierungsrahmenbedingungen verschlechtern, könnten dadurch die Immobilienwerte und 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 und das Forderungsausfallrisiko erhöhen würde.

Immobilienwerte

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

Liquiditätsrisiken

Die aktive Bestandsentwicklung der KWG AG bringt mit sich, dass neben Eigenkapital auch 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 2014 müssen Darlehen im Gesamtwert von EUR 2,3 Mio. refinanziert werden. Die Refinanzierung erscheint gesichert. Mitarbeiter des Konzerns überwachen regelmäßig das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung.

Forderungsrisiken

Die KWG AG hat im Geschäftsjahr 2012 ihr Immobilienportfolio insbesondere durch die Akquisition von rund 2.900 Einheiten stark ausgeweitet. Mit dem Erwerb gingen sämtliche Forderungen der Voreigentümergeellschaften gegenüber deren Mietern (Mietforderungen sowie Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen aus Vorjahren) auf die KWG AG zu Anschaffungskosten von EUR 0 über. Diese Forderungen weisen im Hinblick auf ihre Einbringlichkeit erhebliche Risiken auf. Die Forderungen wurden in der Mietenbuchhaltung mit ihren von den Voreigentümergeellschaften genannten Beträgen eingebucht – in der Finanzbuchhaltung jedoch mit einem Wert

von null angesetzt. Die Aufarbeitung der Forderungsaltsbestände aus 2013 sowie die Geltendmachung der Altforderungen von vor dem 31. Dezember 2012 sind noch nicht abgeschlossen. Den Risiken, dass noch weitere Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen erforderlich sein können, die wertmäßig im Bereich von EUR 0,5 Mio. bis EUR 2,0 Mio. liegen können, stehen Chancen in etwa der gleichen Höhe gegenüber. Diese ergeben sich dadurch, dass auch aus den bereits wertberichtigten Forderungen noch Zahlungseingänge generiert werden können. Das Management der KWG AG setzt alle Anstrengungen darauf, sämtliche Forderungen auch tatsächlich einbringen zu können und alle möglichen Chancen zu nutzen.

Zinsänderungsrisiken/Währungsrisiken

Besonders im Bereich der Finanzierung ist die KWG AG 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 AG keine Zahlungsströme in Fremdwährungen. Damit ist der Konzern keinen Währungsrisiken ausgesetzt.

Objektrisiken

Objektrisiken können auf Ebene der einzelnen Immobilie oder des Portfolios entstehen: Auf der Ebene der Immobilie handelt es sich insbesondere um Versäumnisse in der Bestandshaltung, Bauschäden, Schadstoffe im Baumaterial oder das übermäßige Abnutzen der Objekte durch Mieter. Die KWG AG reduziert diese Risiken durch eine intensive Betreuung der Immobilien mit technischen Bestandsmanagern. Auf Ebene des Portfolios entstehen Risiken insbesondere aus einer Konzentration in der Bestandsstruktur. Diese kann sich insbesondere in einer stärkeren Abhängigkeit von der Entwicklung regionaler Teilmärkte äußern. Um dieses Risiko zu reduzieren, hat die KWG AG im Geschäftsjahr 2013 beschlossen, sich von einzelnen Immobilien zu trennen, die nicht optimal in die Portfoliostrategie der Gesellschaft passen.

Bausubstanzrisiken

Bei größeren Sanierungsvorhaben ist die KWG AG einem Kostensteigerungsrisiko durch Witterungseinflüsse oder zuvor nicht bekannte bauliche Mängel ausgesetzt. Das Risiko wird durch eine intensive Vorort-Prüfung, Analyse der Verhältnisse und detaillierte Kostenkalkulation des Bauvorhabens reduziert. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass sich bei der Durchführung der geplanten Großsanierungen in Bochum und Oberhausen Mehrkosten für die Gesellschaft ergeben.

Vermietungsrisiken

Eine negative Leerstandsentwicklung oder Forderungsausfälle bei Mieteinnahmen können zu einem sinkenden operativen Cashflow führen und Kosten verursachen, die gegebenenfalls nicht auf Mieter umgelegt werden können. Um Forderungsausfälle gegenüber Mietern zu reduzieren, erfolgt bei Neuvermietung eine standardisierte



Portfoliosteuerung und
Entwicklung – ab Seite 26

Bonitätsprüfung potenzieller Wohnungsmieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch ein aktives Asset Management ein strategisches Ziel der KWG-Gruppe dar. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

IT-Risiken

Der Großteil der Geschäftsprozesse der KWG AG ist IT-gestützt, so dass IT-Risiken bestehen. Hierzu gehören auch erforderliche Datenschutzmaßnahmen. Um unberechtigte Zugriffe und Datenverluste zu vermeiden, schützt die KWG AG ihr IT-System durch technische Absicherungsmaßnahmen. Gleichzeitig wird aktuell das Client-Server-System SAP R/3 eingeführt, um das Finanzreporting innerhalb des Konzerns weiter zu optimieren. Es ist nicht auszuschließen, dass die Umstellung eine personelle Mehrbelastung für die KWG AG bedeuten wird. Risiken hinsichtlich der Datenmigration werden mit einer schrittweisen Einführung des neuen Systems reduziert.

Rechtliche Risiken

Mit der im Koalitionsvertrag vereinbarten Mietpreispbremse, ist von den Regierungsparteien vorgesehen, eine Obergrenze für Neuvertragsmieten in Deutschland einzuführen. Da die genaue Gestaltung der geplanten Regelung nicht feststeht, ist für die KWG AG aktuell noch nicht abzusehen, wie sich eine gesetzliche Änderung konkret auf die Mietpreispolitik der Gesellschaft auswirken würde. Nach aktuellem Stand erwartet die KWG AG, dass eine gesetzliche Regelung keinen relevanten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der KWG AG hätte, da sich die Planmieten an der allgemeinen Marktentwicklung orientieren.



rund EUR 30 Mio. Mieteinnahmen in 2014 erwartet

Nach Überprüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 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 AG hat im Jahr 2013 die Qualität ihres Bestands weiter gestärkt und wichtige Projekte für die Zukunft des Konzerns auf den Weg gebracht. Dabei sind insbesondere die stetig steigenden Vermietungserlöse und die geplanten Großsanierungen von zwei Wohnsiedlungen in Nordrhein-Westfalen zu nennen.

Der Vorstand sieht für die KWG AG insbesondere folgende Chancen:

Marktopportunitäten effektiv nutzen

Angesichts des positiven Marktumfelds geht der Vorstand davon aus, dass die positive operative Entwicklung fortgeführt wird. Ausgerichtet auf die konsequente Optimierung des Portfolios werden Unternehmensabläufe permanent den veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Mit der Akquisition der rund 2.900 Tower-Immobilien im Dezember 2012 verfügt die KWG AG über einen Bestand, der noch erhebliches Entwicklungspotenzial besitzt. Die KWG AG beabsichtigt, die Marktopportunitäten mit einer nachhaltigen Bestandsentwicklung und flexiblen Organisationsstruktur konsequent zu nutzen.

Realisierung von Bestandspotenzial

Der Investitionsbestand der KWG AG umfasste zum 31. Dezember 2013 insgesamt 3.311 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das Geschäftsmodell ist darauf ausgerichtet, diese Immobilien mit dem konzerninternen Bau- und Asset Management in den Kernbestand zu überführen. Die KWG AG plant in 2014, mehr als EUR 13 Mio. in die Instandhaltung und Sanierung der Bestände zu investieren. Der Vorstand geht davon aus, dass die Ertragskraft und Bewertung des Bestands im Jahresverlauf aufgrund der Durchführung der entsprechenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gesteigert werden kann.

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 AG 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.

Hamburg, 18. März 2014

KWG Kommunale Wohnen AG



Torsten P. Hoffmann
(Sprecher des Vorstands)



Gabriela Zraunig
(Finanzvorstand)



www.bwag.de/standorte.html



Rahmenbedingungen – ab
Seite 29

KONZERN- ABSCHLUSS

2013

GESCHÄFTSBERICHT

50	Konzernbilanz
52	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
53	Konzern-Kapitalflussrechnung
54	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
56	Notes zum Konzernabschluss
108	Versicherung des gesetzlichen Vertreters

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA (in EUR)

	Notes	31.12.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	6.1, 8.1, 16	11.909,00	72.154,85
Sachanlagen	6.2, 8.2, 16	414.943,69	483.452,01
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.3, 8.3, 16	420.292.746,00	423.915.475,00
Anteile an assoziierten Unternehmen	6.4, 8.4, 16	656,23	5.013,67
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		420.720.254,92	424.476.095,53

Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	6.6, 8.5	302.761,00	98.585,00
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	6.7, 8.6	4.183.344,05	4.169.096,46
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.8, 8.7	3.493.212,45	1.397.299,32
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.8, 8.7	223.366,82	0,00
Steuererstattungsansprüche	6.8, 8.7	109.416,84	72.736,41
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	6.8, 8.7	1.177.908,99	9.208.061,24
Flüssige Mittel	6.9, 8.8, 15	7.028.214,08	30.326.590,79
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		16.518.224,23	45.272.369,22

SUMME AKTIVA

437.238.479,15

469.748.464,75

PASSIVA (in EUR)

	Notes	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	8.9	15.881.234,00	15.881.234,00
Kapitalrücklage	8.9	65.031.286,61	65.031.286,61
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	8.9	325.859,00	325.859,00
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Agien	8.9	1.955.154,00	1.955.154,00
Gewinnrücklagen	8.9	4.564.255,45	3.727.645,81
Rücklage für Marktbewertung	6.13, 8.9	-555.238,64	-727.765,80
Konzernbilanzgewinn	8.9	81.805.495,37	80.617.474,55
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		169.008.045,79	166.810.888,17
Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	8.9	5.879.086,87	6.452.927,20
Eigenkapital, gesamt	8.9	174.887.132,66	173.263.815,37

Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzschulden	6.11, 8.10	223.098.482,61	160.944.583,47
Rückstellungen für Pensionen	6.10, 8.11	1.664.399,00	1.762.486,00
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.11, 8.12	812.296,65	915.980,67
Latente Steuerschulden	6.11, 8.13	14.775.019,00	13.328.910,97
Langfristiges Fremdkapital (Fremdanteile bei Personenhandelsgesellschaften)	6.11, 8.14	55.087,33	65.717,98
Langfristiges Fremdkapital, gesamt		240.405.284,59	177.017.679,09

Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzschulden	6.11, 8.15	12.332.496,21	16.157.488,15
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.11, 8.15	3.437.907,77	4.285.652,10
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.11, 8.15	2.003.890,00	0,00
Kurzfristige Steuerschulden	6.11, 8.15	260.324,33	4.568.480,95
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.11, 6.13, 8.15	3.911.443,59	94.455.349,09
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		21.946.061,90	119.466.970,29

SUMME PASSIVA		437.238.479,15	469.748.464,75
----------------------	--	-----------------------	-----------------------

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

(in EUR)	Notes	2013	2012 (angepasst)
Umsatzerlöse	7.1	45.673.197,82	27.917.030,82
Veräußerungserlöse aus dem Abgang von Immobilien	7.2	330.000,00	0,00
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.3	-1.751.076,17	35.567.937,59
Sonstige betriebliche Erträge	7.4	2.407.919,26	19.724.578,85
Materialaufwand	7.5	-14.951.015,33	-8.384.176,19
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	7.6	-140.812,10	0,00
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.7	-2.844.103,06	-3.075.894,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	7.7	-471.697,40	-377.466,05
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	7.8	-215.006,12	-228.228,14
Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	7.9	-8.574.073,78	-4.367.635,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.10	-5.049.045,88	-3.471.562,70
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	7.11	-4.357,44	13,67
Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	7.12	2.520,00	158.760,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.13	28.573,54	17.446,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.14	-9.970.826,04	-7.312.867,59
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	7.15	10.630,65	-6.344,70
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.480.827,95	56.161.592,54
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.16	-1.651.360,36	-9.507.392,53
Sonstige Steuern	7.17	-1.588.148,11	-829.862,79
Konzernjahresergebnis = Periodenergebnis		1.241.319,48	45.824.337,22
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	7.18	27.964,00	-151.409,00
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	7.19	-4.425,03	23.960,47
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste nach Steuern		23.538,97	-127.448,53
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste		23.538,97	-127.448,53
Cashflow-Hedges			
Wertänderungen von Sicherungsinstrumenten	6.13, 7.20	204.962,47	-136.373,71
Latente Steuern auf Wertänderungen von Sicherungsinstrumenten	6.13, 7.21	-32.435,31	21.581,14
Wertänderungen von Sicherungsinstrumenten nach Steuern		172.527,16	-114.792,57
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste		172.527,16	-114.792,57
GESAMTERGEBNIS		1.437.385,61	45.582.096,12
Konzernjahresergebnis = Periodenergebnis entfällt auf:			
Nichtbeherrschende Gesellschafter	7.22	53.298,66	1.894.932,95
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.188.020,82	43.929.404,27
Gesamtergebnis entfällt auf:			
Nichtbeherrschende Gesellschafter		55.358,32	1.881.627,32
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.382.027,29	43.700.468,80
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)	10.	0,07	3,02

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

(in TEUR)	Notes 7.9,14	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012 (angepasst)
1. Konzernergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor Ertragsteuern		2.893	55.332
2. Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte		215	228
3. Veränderungen der Rückstellungen		-98	0
4. Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		-203	-18.758
5. Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens und der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		30	-91
6. Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von kurzfristig gehaltenen Immobilien		-189	0
7. Erhaltene Dividenden		-3	-158
8. Zinsen und ähnliche Erträge		-29	-17
9. Zinsaufwendungen		9.971	7.313
10. Verlust (+)/Gewinn (-) aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		1.751	-35.568
11. Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-940	-895
12. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		163	1.743
13. Einzahlungen aus erhaltenen Dividenden		3	158
14. Einzahlungen aus Zinsen		29	17
15. Gezahlte Zinsen		-9.786	-7.613
16. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		3.807	1.691
17. Auszahlungen aus dem Erwerb von Anteilen des Tochterunternehmens Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft nach Abzug erworbener Zahlungsmittel		0	-18.259
18. Auszahlungen für Investitionen in kurzfristig gehaltene Immobilien		-4.324	0
19. Einzahlungen aus dem Verkauf von kurzfristig gehaltenen Immobilien		330	0
20. Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände		-9	-34
21. Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen und der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		13.468	79
22. Auszahlungen für Investitionen in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-96.766	-5.791
23. Auszahlungen für Investitionen in das übrige Sachanlagevermögen		-141	-107
24. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-87.442	-24.112
25. Einzahlungen aus der Ausgabe von gezeichnetem Kapital		0	3.577
26. Einzahlungen aus der Aufnahme langfristiger Darlehen		73.246	59.609
27. Einzahlungen von nicht beherrschenden Gesellschaftern		304	0
28. Auszahlungen aus dem Erwerb von Minderheiten		-609	0
29. Einzahlungen aus der Aufnahme kurzfristiger Darlehen verbundener Unternehmen		2.000	0
30. Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten		-14.605	-28.056
31. Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen abzüglich Auszahlungen aus direkt zurechenbaren Kosten der Kapitalerhöhung		0	14.035
32. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		60.336	49.165
33. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-23.299	26.744
34. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		30.327	3.583
35. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		7.028	30.327
nachrichtlich: Gezahlte Ertragsteuern (Vj.: Erhaltene Ertragsteuern)		364	-53

KONZERN- EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

(in EUR)	Notes 7.10	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Zur Durchführung der beschlosse- nen Kapitalerhö- hung geleistete Einlagen
STAND ZUM 31.12.2011 NACH IFRS		10.804.729,00	40.887.174,49	325.859,00
Einzahlungen aus der Ausgabe von gezeichnetem Kapital		5.076.505,00	25.125.146,25	0,00
Konzernjahresergebnis ¹		0,00	0,00	0,00
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen ¹		0,00	0,00	0,00
GESAMTERGEBNIS¹		0,00	0,00	0,00
Entnahmen für 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	0,00
Entnahmen von nicht beherrschenden Gesellschaftern		0,00	0,00	0,00
STAND ZUM 31.12.2012 NACH IFRS¹		15.881.234,00	65.031.286,61	325.859,00
Konzernjahresergebnis		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 für Transaktionskosten aufgrund einer Eigenkapitaltransaktion eines Tochterunternehmens		0,00	0,00	0,00
Einzahlungen von nicht beherrschenden Gesellschaftern		0,00	0,00	0,00
Aufstockung Mehrheitsbeteiligung an der Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft		0,00	0,00	0,00
Entnahmen von nicht beherrschenden Gesellschaftern		0,00	0,00	0,00
STAND ZUM 31.12.2013 NACH IFRS		15.881.234,00	65.031.286,61	325.859,00

1) Werte wurden aufgrund der Fehlerberichtigung gemäß IAS 8 und aufgrund des geänderten IAS 19 angepasst

2013

GESCHÄFTSBERICHT

Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Agien	Gewinnrücklagen	Rücklage für Marktbewertung	Konzern-Bilanzgewinn	Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	Konzern-Eigenkapital
1.955.154,00	1.855,13	- 612.973,23	36.688.070,28	90.049.868,67	3.157,11	90.053.025,78
0,00	0,00	0,00	0,00	30.201.651,25	0,00	30.201.651,25
0,00	0,00	0,00	43.929.404,27	43.929.404,27	1.894.932,95	45.824.337,22
0,00	- 114.142,90	- 114.792,57	0,00	- 228.935,47	- 13.305,63	- 242.241,10
0,00	- 114.142,90	- 114.792,57	43.929.404,27	43.700.468,80	1.881.627,32	45.582.096,12
0,00	0,00	0,00	0,00	- 981.034,13	0,00	- 981.034,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.915.096,35	8.915.096,35
0,00	3.839.933,58	0,00	0,00	3.839.933,58	- 4.339.933,58	- 500.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 7.020,00	- 7.020,00
1.955.154,00	3.727.645,81	- 727.765,80	80.617.474,55	166.810.888,17	6.452.927,20	173.263.815,37
0,00	0,00	0,00	1.188.020,82	1.188.020,82	53.298,66	1.241.319,48
0,00	21.479,31	172.527,16	0,00	194.006,47	2.059,66	196.066,13
0,00	21.479,31	172.527,16	1.188.020,82	1.382.027,29	55.358,32	1.437.385,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 1.848,32	- 1.848,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	304.000,00	304.000,00
0,00	815.130,33	0,00	0,00	815.130,33	- 924.330,33	- 109.200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 7.020,00	- 7.020,00
1.955.154,00	4.564.255,45	- 555.238,64	81.805.495,37	169.008.045,79	5.879.086,87	174.887.132,66

NOTES ZUM KONZERNABSCHLUSS

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

ZUM 31. DEZEMBER 2013

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.

Zum 31. Dezember 2013 hält die conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, unmittelbar 75,7 % des Grundkapitals und der Stimmrechte an der KWG AG. Gemäß § 17 AktG besteht damit ein Abhängigkeitsverhältnis zur conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich. Der KWG-Konzern wird in den Konzernabschluss der conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, einbezogen.

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 2013 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 2013 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen des International Accounting Standards Board (IASB) bzw. seiner Gremien angewendet.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Geschäftsjahr 2013 folgende erstmals verpflichtend anzuwendende Standards umgesetzt.

- Änderungen des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“
Aufgrund der Änderung des IAS 1 wurde die Gesamtergebnisrechnung hinsichtlich der Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses überarbeitet. Die im sonstigen Ergebnis erfassten Posten sind nach der Änderung des Standards differenziert auszuweisen. Dabei sind die Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden (nicht reklassifizierbar), von den Posten, die bei Vorliegen bestimmter Bedingungen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden (reklassifizierbar), zu unterscheiden. Die sich aus dem jeweiligen Sachverhalt ergebenden Steuereffekte sind ebenfalls diesen beiden Gruppen gesondert zuzuweisen. Die KWG AG hat auf-

grund des geänderten IAS 1 die Darstellung der Gesamtergebnisrechnung angepasst. Die Neuregelung hat lediglich Auswirkungen auf die Darstellung des sonstigen Ergebnisses, jedoch nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

■ Änderungen zu IAS 12 „Ertragsteuern“

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 Änderungen des IAS 12 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der KWG AG.

■ Änderungen zu IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

Die Änderungen des IAS 19 ändern die Bilanzierung von leistungsorientierten Plänen und von Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Es wird verlangt, dass Änderungen bei leistungsorientierten Verpflichtungen und beim Planvermögen erfasst werden, wenn diese eintreten. Des Weiteren sind sämtliche versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste unmittelbar im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Durch die Änderung des IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ wurden die im Vorjahr noch sofort in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, die aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den zum Jahresende rechnungsmäßig erwarteten und tatsächlich ermittelten Pensionsverpflichtungen resultieren, in Einklang mit dem neuen Standard unmittelbar im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Umsetzung des geänderten IAS 19 erfolgte retrospektiv.

Die folgende Tabelle stellt die wesentlichen Auswirkungen aus der oben genannten Änderung dar:

AUSWIRKUNGEN AUS DEN GEÄNDERTEN VORSCHRIFTEN DES IAS 19 (in EUR)	31.12.2012 vor Anpas- sungen nach Restatement	IAS 19 Anpassungen	31.12.2012 nach Anpas- sungen nach Restatement
AKTIVA			
AKTIVA GESAMT	469.748.464,75	0,00	469.748.464,75
PASSIVA			
Eigenkapital			
Gewinnrücklagen	3.841.788,71	- 114.142,90	3.727.645,81
Konzernbilanzgewinn	80.503.31,65	114.142,90	80.617.474,55
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	166.810.888,17	0,00	166.810.888,17
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	6.452.927,20	0,00	6.452.927,20
Eigenkapital Gesamt	173.263.815,37	0,00	173.263.815,37
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristiges Fremdkapital Gesamt	177.017.679,09	0,00	177.017.679,09
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital Gesamt	119.466.970,29	0,00	119.466.970,29
PASSIVA GESAMT	469.748.464,75	0,00	469.748.464,75

AUSWIRKUNGEN AUS DEN GEÄNDERTEN VORSCHRIFTEN DES IAS 19 (in EUR)	1.1.- 31.12.2012 vor Anpas- sungen nach Restatement	Anpassungen	1.1.- 31.12.2012 nach Anpas- sungen nach Restatement
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.464.276,59	151.409,00	-7.312.867,59
Ergebnis vor Steuern	56.010.183,54	151.409,00	56.161.592,54
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9.483.432,06	-23.960,47	-9.507.392,53
Konzernjahresüberschuss = Periodenergebnis	45.696.888,69	127.448,53	45.824.337,22
Versicherungsmatematische Verluste			
Versicherungsmatematische Verluste vor Steuern	0,00	-151.409,00	-151.409,00
Latente Steuern auf versicherungsmatematische Verluste	0,00	23.960,47	23.960,47
Versicherungsmatematische Verluste nach Steuern	0,00	-127.448,53	-127.448,53
Nicht reklassifizierbare Verluste	0,00	-127.448,53	-127.448,53
Reklassifizierbare Gewinne	-114.792,57	0,00	-114.792,57
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen	-114.792,57	-127.448,53	-242.241,10
Gesamtergebnis	45.582.096,12	0,00	45.582.096,12
Konzernjahresüberschuss = Periodenergebnis entfällt auf:			
Nicht beherrschende Gesellschafter	1.881.627,32	13.305,63	1.894.932,95
Anteilseigner des Mutterunternehmens	43.815.261,37	114.142,90	43.929.404,27
Gesamtergebnis entfällt auf:			
Nicht beherrschende Gesellschafter	1.881.627,32	0,00	1.881.627,32
Anteilseigner des Mutterunternehmens	43.700.468,80	0,00	43.700.468,80
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)	3,01	0,01	3,02

Die weiteren Änderungen des IAS 19 haben keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

- Ergänzungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“
Die Änderungen an IFRS 7 führen zu neuen Angabepflichten für Zwecke der Überleitung der Brutto- auf die Nettorisikoposition von Finanzinstrumenten. Die Angaben erweitern die Offenlegungspflichten zu in der Bilanz saldierten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.
- IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“
IFRS 13 beschreibt, wie der beizulegende Zeitwert zu bestimmen ist, und erweitert die Anhangangaben zum beizulegenden Zeitwert. Dabei wird der beizulegende Zeitwert als der Preis definiert, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bis auf erweiterte Anhangangaben zur Bewertung des beizulegenden Zeitwertes gibt es für den KWG-Konzern keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die übrigen im Geschäftsjahr 2013 erstmalig anzuwendenden Rechnungslegungsnormen haben auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns keinen nennenswerten Einfluss.

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

- 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 inkl. 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 Anhangsangabenpflichten 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.
- Ergänzungen zu IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ (veröffentlicht am 16. Dezember 2011)
Die Ergänzungen stellen bestehende Saldierungsregeln von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten 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.
- Änderungen an IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ (veröffentlicht am 28. Juni 2012)
Ziel der Änderungen an IFRS 10 ist es, Bedenken der Adressaten zu begegnen, dass die Übergangsvorschriften dieses Standards beschwerlicher seien, als dies beabsichtigt schien. Die im April 2013 von der EU in europäisches Recht übernommenen Änderungen sollen spätestens für Geschäftsjahre Anwendung finden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 (veröffentlicht am 31. Oktober 2012)
Die Änderungen an IFRS 10 führen eine Ausnahme von der Pflicht zur Konsolidierung von Tochterunternehmen für Investmentgesellschaften ein. Die Anpassungen von IFRS 12 und IAS 27 stellen Folgeänderungen aufgrund der Änderungen des IFRS 10 dar. Die im November 2013 von der EU in europäisches Recht übernommenen

Änderungen sollen spätestens für Geschäftsjahre Anwendung finden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

- Änderungen an IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ (veröffentlicht am 29. Mai 2013)
Die Änderungen des IAS 36 betreffen Angabevorschriften hinsichtlich der Bemessung des erzielbaren Betrages von wertgeminderten Vermögenswerten und korrigieren eine bisher zu weit gefasste Folgeänderung hinsichtlich bestimmter Anhangangaben, die aus der Verabschiedung von IFRS 13 resultieren. Die im Dezember 2013 von der EU in europäisches Recht übernommenen Änderungen soll spätestens für Geschäftsjahre Anwendung finden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- Änderungen an IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ (veröffentlicht am 27. Juni 2013)
Die Änderungen des IAS 39 betreffen die Novationen von Derivaten und die Fortsetzung der Sicherungsbeziehung. Die im Dezember 2013 von der EU in europäisches Recht übernommenen Änderungen soll spätestens für Geschäftsjahre Anwendung finden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Die KWG AG erwartet neben zusätzlichen Angaben und Erläuterungen in den Notes keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der KWG AG.

In 2013 sowie in Vorjahren wurden weitere Standards bzw. Änderungen von Standards (u. a. IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ zum verpflichtenden Erstanwendungszeitpunkt und zu Anhangangaben zum Übergang; IFRS 9 „Finanzinstrumente“; IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39 hinsichtlich der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen; IAS 19 hinsichtlich Arbeitnehmerbeiträge zu leistungsorientierten Plänen sowie jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2010 – 2012 und Zyklus 2011 – 2013) verabschiedet.

Im Rahmen des IASB-Projektes zur umfassenden Neuregelung der Bilanzierung von Finanzinstrumenten hat der IASB im November 2009 als ersten Teil der Neuregelungen den IFRS 9, „Finanzinstrumente“ veröffentlicht, der zunächst nur die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten regelt. Hiernach sind finanzielle Vermögenswerte abhängig von ihren Charakteristika und unter Berücksichtigung der Geschäftsmodelle für die Verwaltung der finanziellen Vermögenswerte entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Eigenkapitalinstrumente sind immer zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren, Wertschwankungen von Eigenkapitalinstrumenten dürfen aber im sonstigen Ergebnis erfasst werden, soweit diese Option bei ihrem Zugang festgelegt wurde. Im Oktober 2010 veröffentlichte der IASB den zweiten Teil von IFRS 9 mit den neuen Vorschriften für die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten. Die neuen Regelungen ändern insbesondere die Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten, die in Anwendung der sogenannten „Fair-Value-Option“ erfolgswirksam bewertet werden. Im November 2013 gab das IASB Ergänzungen zu IFRS 9 heraus, die neue Regelungen zum Hedge-Accounting enthalten und die entsprechenden Regelungen in IAS 39 ersetzen. Mit diesen Ergänzungen wurde ein neues allgemeines Modell für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen in den Standard eingefügt, das den Umfang der infrage kommenden Grundgeschäfte und Sicherungsinstrumente erweitert. Allerdings enthalten die Ergänzungen zu IFRS 9 ein Methodenwahlrecht, sämtliche Sicherungsbeziehungen nach den bestehenden Regelungen des IAS 39 oder nach den neuen Vorschriften des IFRS 9 abzubilden. Des Weiteren hat das IASB den bisher in IFRS 9 enthaltenen Zeitpunkt für seine verpflichtende Erstanwendung ab dem 1. Januar 2015 aufgehoben. Ein neuer Erstanwendungszeitpunkt wird erst festgelegt, wenn der Standard vollständig vorliegt.

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), in Tausend Euro (TEUR) oder in Million Euro (EUR Mio.). Die Werte in der Konzernkapitalflussrechnung sowie bei den tabellarischen Darstellungen zu Postenaufgliederung im Anhang werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Bei der Addition bzw. Subtraktion der Werte sind Abweichungen durch Rundungen in Höhe von TEUR 1 möglich.

3. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

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. Aufgrund von Unsicherheiten in Bezug auf die vorgenommenen zukunftsbezogenen Annahmen und Schätzungen könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwertes oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis berücksichtigt, sodass sämtliche Annahmen und Schätzungen auf den Verhältnissen am Bilanzstichtag basieren.

Das Management ist der Auffassung, dass Ermessensausübungen und Schätzungen im Wesentlichen die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Buchwerte in Höhe von TEUR 420.293 (31. Dezember 2012: TEUR 423.915)) betreffen. Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist abhängig von der Art der angewendeten Bewertungsmethode und der verwendeten Bewertungsparameter. Obwohl die erstellten Gutachten über die im Eigentum des Konzerns befindlichen Objekte international anerkannten Standards entsprechen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine andere Bewertungsmethode zu einer anderen, möglicherweise geringeren Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien des Konzerns führt. In die Bewertung von Immobilien fließen neben dem Mietzins und dessen Nachhaltigkeit, die u. a. durch den Zustand und die Lage der Immobilie beeinflusst werden, auch weitere zusätzliche Faktoren und weitergehende Annahmen ein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung einer dieser Faktoren oder einer dieser Annahmen sich der Wert der Immobilie verringert, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat. Die folgende Tabelle zeigt die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Bezug auf die Veränderung wesentlicher Inputfaktoren.

VERÄNDERUNG BEIZULEGENDER ZEITWERT (in Mio. EUR)		Diskontierungs- zins- satz +/- 1 Pro- zentpunkt	Instandhal- tungskosten +/- 5 Pro- zentpunkte	Leerstand +/- 1 Pro- zentpunkt	Mietausfall- wagnis +/- 1 Pro- zentpunkt
Region 1 (Berlin)	Erhöhung des Parameters	-9,2	-0,5	-0,2	-0,9
	Verminderung des Parameters	13,0	0,5	0,2	0,9
Region 2 (Ostdeutschland)	Erhöhung des Parameters	-13,4	-1,0	-0,6	-1,3
	Verminderung des Parameters	19,4	0,9	0,5	1,2
Region 3 (Westdeutschland)	Erhöhung des Parameters	-32,8	-2,4	-0,9	-3,8
	Verminderung des Parameters	46,2	2,5	1,1	3,9
GESAMT	Erhöhung des Parameters	-55,4	-3,9	-1,7	-6,0
	Verminderung des Parameters	78,7	4,0	1,8	6,0

Die latenten Steueransprüche (Buchwerte in Höhe von TEUR 1.178 (31. Dezember 2012: TEUR 2.435)), die seit 2013 mit latenten Steuerschulden saldiert ausgewiesen werden (Vorjahresausweis wurde zur Herstellung der Vergleichbarkeit angepasst), resultieren im Wesentlichen aus steuerlichen Verlustvorträgen. Für die Bewertung der latenten Steueransprüche ist eine Einschätzung über die zukünftige Ergebnissituation der Gesellschaften des KWG-Konzerns erforderlich. Aufgrund vorhandener Unsicherheiten bei der Einschätzung der zukünftigen Ergebnissituation der Gesellschaften des KWG-Konzerns kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer zukünftigen negativen Veränderung der zugrunde gelegten Ergebnissituation Wertberichtigungen auf die latenten Steueransprüche notwendig werden.

Dieses könnte zu einem negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen. Weitere Einzelheiten hierzu sind unter Punkt 8.13 dargestellt.

Die Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Buchwerte in Höhe von TEUR 3.493 (31. Dezember 2012: TEUR 1.397)) erfolgte unter der Berücksichtigung von angemessenen Wertberichtigungen. Die Höhe der Wertberichtigungen wurde auf Mieterebene individuell ermittelt. Dabei wurden Forderungsrückstände von mehr als zwei Monatsmieten je nach Objektstandort und Qualität mit einem Abschlag zwischen 25 % und 60 % wertberichtigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Ausfall einzelner Forderungen gegen Mieter höher ist als der vorgenommene Wertabschlag, was sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken würde. Gegenläufig könnten sich zu viel vorgenommene Wertabschläge positiv auswirken.

ANPASSUNGEN GEMÄSS IAS 8

Im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 wurden zwei Sachverhalte abweichend zur aktuellen Auffassung interpretiert. Die unzutreffenden Berechnungen bzw. Erfassungen werden als Anpassungen im Sinne des IAS 8 klassifiziert mit der Folge einer retrospektiven Änderung.

Zum einen handelt es sich um die Erstkonsolidierung der Tochtergesellschaft Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal (nachfolgend BWAG), zum 1. Mai 2012. Der im Rahmen der Erstkonsolidierung passivierte Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Rückzahlungsbetrag der zinsvergünstigten Förderdarlehen in Höhe von TEUR 7.303 ist im Rahmen einer rückwirkenden Anpassung nach IAS 8.42 ff. aufgrund zu ändernder Bewertung der Förderdarlehen um TEUR 1.737 zu reduzieren und in der verbleibenden Höhe als Ertrag aus der Erstbewertung ergebniswirksam zu erfassen. Unter Berücksichtigung latenter Steuern verbessert sich aus diesem Sachverhalt der Konzerngewinn für das Geschäftsjahr 2012 um TEUR 4.685.

Zum anderen wurden Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 5.230 aus zum 31. Dezember 2012 erworbenen Objekten (Tower-Immobilien) noch nicht erfasst. Aufgrund der IFRS-Bewertung nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert führt die Erfassung von Anschaffungsnebenkosten zum Konzernabschlussstichtag zu einem entsprechend geringeren Zuschreibungsbetrag bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie zum Ausweis von zusätzlichen Verbindlichkeiten. Unter Berücksichtigung latenter Steuern wird der Konzernverlust für das Geschäftsjahr 2012 aus diesem Sachverhalt um TEUR 4.403 belastet.

Die Korrektur dieser beiden genannten Sachverhalte wird gemäß IAS 8 als Anpassung aus Vorperioden ausgewiesen. Im Saldo ist das Konzernergebnis im Vorjahr durch die beiden Korrekturen lediglich in Höhe von TEUR 282

beeinflusst gewesen. Im Zusammenhang mit der Anpassung der beiden o. g. Sachverhalte gemäß IAS 8 wurden zwei weitere unwesentliche Unrichtigkeiten korrigiert, sodass insgesamt das Konzernergebnis in Höhe von TEUR – 800 angepasst wurde.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auswirkungen der berichtigten Darstellung zum 31. Dezember 2012 in den betreffenden Positionen der Konzernbilanz sowie der Konzern-Gesamtergebnisrechnung:

	31.12.2012 vor Anpassungen	Anpassungen aufgrund des geänderten IAS 19	Anpassungen gemäß IAS 8	31.12.2012 nach Anpassungen
ANPASSUNGEN GEMÄSS IAS 8 (in EUR)				
AKTIVA				
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	424.702.475,00	0,00	–787.000,00	423.915.475,00
Langfristige Vermögenswerte Gesamt	425.263.095,53	0,00	–787.000,00	424.476.095,53
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	4.169.096,46	0,00	0,00	4.169.096,46
Kurzfristige Vermögenswerte Gesamt	45.272.369,22	0,00	0,00	45.272.369,22
AKTIVA GESAMT	470.535.464,75	0,00	–787.000,00	469.748.464,75
PASSIVA				
Eigenkapital				
Gewinnrücklagen	3.841.788,71	–114.142,90	0,00	3.727.645,81
Konzernbilanzgewinn	80.932.733,79	–114.142,90	–429.402,14	80.617.474,55
Eigenkapital vor Minderheiten	167.240.290,31	0,00	–429.402,14	166.810.888,17
Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	6.823.630,51	0,00	–370.703,31	6.452.927,20
Eigenkapital Gesamt	174.063.920,82	0,00	–800.105,45	173.263.815,37
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige Finanzschulden	159.207.329,30	0,00	1.737.254,17	160.944.583,47
Latente Steuerschulden	13.400.371,24	0,00	–71.460,27	13.328.910,97
Passivischer Abgrenzungsposten	7.077.441,42	0,00	–7.077.441,42	0,00
Langfristiges Fremdkapital Gesamt	182.429.326,61	0,00	–5.411.647,52	177.017.679,09
Kurzfristiges Fremdkapital				
Passivischer Abgrenzungsposten	225.653,61	0,00	–225.653,61	0,00
Kurzfristige Steuerschulden	299.217,95	0,00	4.269.263,00	4.568.480,95
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	93.074.205,51	0,00	1.381.143,58	94.455.349,09
Kurzfristiges Fremdkapital Gesamt	114.042.217,32	0,00	5.424.752,97	119.466.970,29
PASSIVA GESAMT	470.535.464,75	0,00	–787.000,00	469.748.464,75

ANPASSUNGEN GEMÄSS IAS 8 (in EUR)	1.1.- 31.12.2012 vor Anpas- sungen	Anpassungen aufgrund des geänderten IAS 19	Anpassungen gemäß IAS 8	1.1.- 31.12.2012 nach Anpas- sungen
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	41.585.344,17	0,00	-6.017.406,58	35.567.937,59
Sonstige betriebliche Erträge	14.158.737,99	0,00	5.565.840,86	19.724.578,85
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-2.655.894,84	0,00	-420.000,00	-3.075.894,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.464.276,59	151.409,00	0,00	-7.312.867,59
Ergebnis vor Steuern	56.881.749,26	151.409,00	-871.565,72	56.161.592,54
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9.554.892,33	-23.960,47	71.460,27	-9.507.392,53
Konzernjahresüberschuss = Periodenergebnis	46.496.994,14	127.448,53	-800.105,45	45.824.337,22
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen	-114.792,57	-127.448,53	0,00	-242.241,10
GESAMTERGEBNIS	46.382.201,57	0,00	-800.105,45	45.582.096,12
Konzernjahresüberschuss = Periodenergebnis entfällt auf:				
Minderheitenanteile	2.252.330,63	13.305,63	-370.703,31	1.894.932,95
Anteilseigner des Mutterunternehmens	44.244.663,51	114.142,90	-429.402,14	43.929.404,27
Gesamtergebnis entfällt auf:				
Minderheitenanteile	2.252.330,63	0,00	-370.703,31	1.881.627,32
Anteilseigner des Mutterunternehmens	44.129.870,94	0,00	-429.402,14	43.700.468,80
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)	3,04	0,01	-0,03	3,02

4. 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 2013 insgesamt 30 (Vorjahrestichtag: 30) inländische Tochterunternehmen:

2013

GESCHÄFTSBERICHT

	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, Wuppertal	25.000,00	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz II GmbH, Wuppertal	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	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, Wuppertal	25.000,00	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH, Wuppertal	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	91,25
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. Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens die übertragene Gesamtgegenleistung, beurteilt der Konzern zunächst, ob er alle erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden vollständig identifiziert hat, und er überprüft die Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt wurden, die zum Erwerbzeitpunkt ausgewiesen werden müssen. Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens nach dieser Neubewertung immer noch die übertragene Gesamtgegenleistung, wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nicht beherrschende Anteile am konsolidierten Eigenkapital und am konsolidierten Jahresergebnis werden getrennt von den auf die Muttergesellschaft entfallenden Anteilen ausgewiesen. Sofern es sich um Minderheitsgesellschaften 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).

5. UNTERNEHMENSERWERBE UND ENTKONSOLIDIERUNG DES VORJAHRES

BARMER WOHNUNGSBAU AKTIENGESELLSCHAFT, WUPPERTAL

Mit diversen Verträgen hat die KWG AG im Vorjahr 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. 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.

Der sich aus der Kaufpreisallokation nach Restatement ergebene negative Unterschiedsbetrag (TEUR 18.691) 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 2013 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 im Vorjahr die GbR Delmenhorst. Diese Gesellschaft ist nur noch als Innengesellschaft tätig; die Vermögensgegenstände, Schulden, Erträge und Aufwendungen sind bei den Tochterunternehmen HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH und Viva I Immobilien u. Verwaltungs GmbH anteilig erfasst. Die Entkonsolidierung der GbR Delmenhorst hatte im Vorjahr keine Auswirkungen auf die Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung und Konzern-Kapitalflussrechnung.

6. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der KWG-Konzern gliedert die Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden.

Ein Vermögenswert wird dann als kurzfristig eingestuft, wenn

- die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird,
- der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswerts zur Erfüllung einer Verpflichtung sind für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld wird als kurzfristig eingestuft, wenn

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird,
- die Schuld primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

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.

Der Konzern bewertet nichtfinanzielle Vermögenswerte, beispielsweise als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Finanzinstrumente und Derivate, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder auf dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld stattfindet, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist. Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nichtfinanziellen Vermögenswerts wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1 – In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise
- Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist
- Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Der Bewertungsausschuss des Konzerns legt die Richtlinien und Verfahren für wiederkehrende (beispielsweise bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und nicht börsennotierten, zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten) und nicht wiederkehrende (beispielsweise bei zur Ausschüttung gehaltenen Vermögenswerten aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts fest. Dem Bewertungsausschuss gehören die Vorstände, der Leiter des Finanzwesens und die für die einzelnen Immobilien zuständigen Manager an.

Externe Wertgutachter werden für die Bewertung wesentlicher Vermögenswerte, wie Immobilien und zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte, sowie wesentlicher Schulden, wie bedingter Gegenleistungen, hinzugezogen. Die Entscheidung, ob externe Wertgutachter beauftragt werden sollen, wird jährlich vom Bewertungsausschuss getroffen. Auswahlkriterien sind beispielsweise die Marktkenntnis, Reputation, Unabhängigkeit und die Einhaltung professioneller Standards. Der Bewertungsausschuss entscheidet nach Gesprächen mit den externen Wertgutachtern des Konzerns, welche Bewertungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind.

Der Bewertungsausschuss analysiert zu jedem Abschlussstichtag die Wertentwicklungen von Vermögenswerten und Schulden, die gemäß den Rechnungslegungsmethoden des Konzerns neu bewertet oder neu beurteilt werden müssen. Bei dieser Analyse überprüft der Bewertungsausschuss die wesentlichen Inputfaktoren, die bei der letzten Bewertung angewandt wurden, indem er die Informationen in den Berechnungen mit Verträgen und anderen relevanten Dokumenten abgleicht.

Gemeinsam mit den externen Wertgutachtern des Konzerns vergleicht der Bewertungsausschuss außerdem die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts jedes Vermögenswerts und jeder Schuld mit entsprechenden externen Quellen, um zu beurteilen, ob die jeweiligen Änderungen plausibel sind.

6.1 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 drei Jahre bzw. mit einem Abschreibungssatz von 33⅓ % 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.

6.2 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 Sachanlagevermögens werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen oder sonstigen betrieblichen 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.

6.3 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 gemäß IFRS 13. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten gemäß IAS 40.20. Die im Rahmen der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 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. Dabei ist der beizulegende Zeitwert gemäß IFRS 13.9 der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bilanzstichtag für den Verkauf einer Immobilie gezahlt würde. Da bei der Ermittlung im Wesentlichen nicht beobachtbare Inputfaktoren zur Anwendung kommen, ist der beizulegende Zeitwert des als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilienvermögens als Fair Value der Stufe 3 gemäß IFRS 13.72 i. V. m. IFRS 13.86 ff. zu klassifizieren.

Die sich aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes ergebenden Gewinne oder Verluste werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung gesondert unter dem Posten „Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ ausgewiesen.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden gemäß IAS 40.66 ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden sollen und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang nicht mehr erwartet wird. Eine Übertragung aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in die zum Verkauf gehaltenen Immobilien finden nur dann statt, wenn gemäß IAS 40.57 eine Nutzungsänderung vorliegt. Ein etwaiger Gewinn aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wird unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ und ein etwaiger Verlust unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden mindestens einmal jährlich von unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Diese unabhängigen Gutachter weisen eine entsprechende berufliche Qualifizierung und aktuelle Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien auf. Die Bewertung wurde auf der Grundlage des Marktwertes, definiert durch die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS – 8. Edition), als auch der TEGoVA European Valuation Standards (EVS 2012 – 7. Edition) und in Übereinstimmung mit den IVSC International Valuation Standards 2013 (10. Edition) durchgeführt.

Zum 31. Dezember 2013 wurden 99,1% (Vorjahresstichtag: 100,0%) des Zeitwertes der in der Bilanz als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dies betrifft im Berichtsjahr einen Bestand in Höhe von TEUR 416.700 und im Vorjahr den gesamten Bestand in Höhe von TEUR 423.915 nach Neubewertung. Die Zeitwerte von sechs Objekten mit einem Wert von TEUR 3.593 wurden aufgrund von bereits abgeschlossenen Kaufverträgen auf Basis der verhandelten Kaufpreise bewertet. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für das Geschäftsjahr 2014 vereinbart.

Im Rahmen des Discounted-Cashflow-Verfahrens werden die zukünftigen, mit dem Wertermittlungsgegenstand verbundenen Zahlungsströme für jedes einzelne Objekt innerhalb des Portfolios über einen Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren prognostiziert. Nach dem zehnten Jahr wird ein Endwert (Barwert aller zukünftig durch die Immobilien generierten Zahlungsströme) ermittelt. Die über den Betrachtungszeitraum kalkulierten Zahlungsströme werden mit dem Diskontierungszins auf den Wertermittlungstichtag abdiskontiert, sodass die periodengerechte Bestimmung der Auswirkungen wertrelevanter Ein- und Auszahlungen innerhalb des Detailbetrachtungszeitraums in Bezug auf den Marktwert zum Bewertungsstichtag ermöglicht wird.

Der gewählte Diskontierungszinssatz spiegelt die Renditeerwartung eines potenziellen Investors als auch die Prognoseunsicherheit des zukünftigen Zahlungsstromes wider und setzt sich zusammen aus dem Zinssatz einer risikolosen Alternativanlage und einem objektspezifischen Risikozuschlag. Der Zinssatz risikoloser Alternativanlagen wird in Form des zehnjährigen Durchschnitts der Verzinsung Europäischer Staatsanleihen ermittelt. Am Wertermittlungstichtag liegt der Zehnjahresdurchschnitt dieses risikolosen Zinssatzes bei 3,83 % (Vorjahresstichtag: 3,95 %). Der Risikozuschlag, der dem risikolosen Zinssatz zugeschlagen wird, um einen angemessenen Diskontierungszinssatz zu ermitteln, basiert auf soziodemografischen Daten (Arbeitslosenquoten, Bevölkerungsentwicklung und Kaufkraftzahlen) und einer Einschätzung der Mikrolagequalität und des Objektzustands jeder einzelnen Immobilie des Portfolios. Weiterhin fließen alle anderen Risiken, die an keiner anderen Stelle der Bewertung Berücksichtigung fanden (z. B. rechtliche Beschränkungen, Risiko versteckter Baumängel) an dieser Stelle ein. Da einerseits aufgrund der Diskontierung das Gewicht zukünftiger Zahlungsströme abnimmt und andererseits die Prognoseunsicherheit im Verlauf des Detailbetrachtungszeitraumes zunimmt, wird nach zehn Jahren üblicherweise der stabilisierte Nettoreinertrag anhand eines wachstumsimpliziten Kapitalisierungszinses kapitalisiert und auf den Wertermittlungstichtag diskontiert.

Wesentliche Inputfaktoren für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

Die folgende Tabelle stellt die Durchschnittswerte der wesentlichen Inputfaktoren inklusive der Angabe des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien nach Regionen dar.

	Buchwert in EUR	Diskontie- rungszins- satz in %	Instandhal- tungskosten pro m ² pro	Leerstand in %	Mietausfall- wagnis in %
Region 1 (Berlin)	69.705.000,00	4,90	7,31	5,12	1,69
Region 2 (Ostdeutschland)	102.042.440,00	4,67	5,48	27,21	0,83
Region 3 (Westdeutschland)	284.545.306,00	5,81	6,77	14,46	1,68
GESAMT	420.292.746,00				

Der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens würde sich – ceteris paribus – erhöhen durch eine

- Verminderung des Kapitalisierungszinssatzes,
- Verminderung der Instandhaltungskosten pro m²,
- Verminderung des strukturellen Leerstands,
- Verminderung des Mietausfallwagnisses.

Die Auswirkungen der Veränderung eines Parameters auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist unter Punkt 3 „Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen“ dargestellt.

6.4 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.

6.5 LATENTE STEUERN

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Liability-Methode auf bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem Steuerbilanzwert zum Abschlussstichtag.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme von:

- latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die in Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst,
- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden oder kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung

stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten.

Latente Steuern, die sich auf erfolgsneutral erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls erfolgsneutral verbucht. Latente Steuern werden dabei entsprechend des ihnen zugrunde liegenden Geschäftsvorfalles entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene latente Steuervorteile, die die Kriterien für einen gesonderten Ansatz zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht erfüllen, werden in Folgeperioden angesetzt, sofern sich dies aus neuen Informationen über Fakten und Umstände, die zum Erwerbszeitpunkt bestanden, ergibt. Die Anpassung wird entweder als Minderung des Geschäfts- oder Firmenwerts behandelt, sofern diese während des Bewertungszeitraums entsteht (und solange sie den Geschäfts- oder Firmenwert nicht übersteigt), oder im Periodenergebnis erfasst.

6.6 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.

6.7 ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN

Unter diesem Posten werden die Immobilien der KWG-Gruppe ausgewiesen, die abweichend zu den als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ausgewiesenen Bestandsobjekten künftig veräußert werden sollen. 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 wie auch im Vorjahr nicht zu erfassen.

6.8 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden der Bewertungskategorie „Kredite und Forderungen“ (L&R loans and receivables) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen erfolgt zu Anschaffungskosten (= in der Regel ihr Nominalwert

und zugleich ihr beizulegender Zeitwert) und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen. Sonstige Vermögenswerte werden zu (fortgeführten) Anschaffungskosten (beizulegender Zeitwert) 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. Wir verweisen insoweit auf unsere Ausführungen unter Punkt 3 „Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen“.

6.9 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.

6.10 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 abweichend zum Vorjahr aufgrund des geänderten IAS 19 rev. im sonstigen Ergebnis direkt im Eigenkapital 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.

6.11 VERBINDLICHKEITEN

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ (FLAC – financial liabilities at amortised cost) zugeordnet und bei Zahlung in Höhe des tatsächlich zugeflossenen Betrages abzüglich Transaktionskosten angesetzt. Ein Unterschied zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Finanzierung nach der Effektivzinsmethode verteilt und im Finanzierungsaufwand erfasst. Minderverzinste Darlehen, bei denen der vertraglich vereinbarte Zins unter dem Marktzins liegt, sind zum Zeitpunkt des Erwerbs der Verbindlichkeit nach IAS 39 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet worden. In der Folge werden die minderverzinste Darlehen mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten wie jene aus Lieferungen und Leistungen werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ (FLAC – financial liabilities at amortised cost) zugeordnet und im Zeitpunkt des Zuganges zum beizulegenden Zeitwert, danach zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten bewertet. Bei kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht der beizulegende Zeitwert regelmäßig der geschätzten Summe aller künftigen Auszahlungen.

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert erfasst, sofern der

Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand aus der Bildung einer Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen.

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.

6.12 LEASING

Bei den bestehenden Leasingverträgen handelt es sich um Operating-Leasing-Verhältnisse, wobei der KWG-Konzern sowohl als Leasingnehmer als auch als Leasinggeber auftritt.

In den Fällen, in denen der KWG-Konzern als Leasingnehmer auftritt, erfolgt die Bilanzierung der Leasinggegenstände beim Leasinggeber, da dieser wirtschaftlicher Eigentümer ist. Die dafür anfallenden Leasingraten werden daher von dem KWG-Konzern in voller Höhe als Aufwand in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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

(in TEUR)	31.12.2013	31.12.2012
Bis zu einem Jahr	151	110
Länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahren	107	56
Länger als fünf Jahre	0	0
SUMME	258	166

Im Geschäftsjahr 2013 sind für diese Leasingverhältnisse TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 116) fest vereinbarte Leasingaufwendungen erfasst und gezahlt worden. Sie werden im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2013 Zahlungen aufgrund von Erbbaurechtsverträgen in Höhe von TEUR 147 (Vorjahr: TEUR 146) geleistet, die unter dem Posten „Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ ausgewiesen werden. Aufgrund der Langfristigkeit der Verträge (zum Teil bis 2207) wird in den kommenden Jahren mit Aufwendungen in etwa gleicher Höhe pro Jahr gerechnet.

Darüber hinaus stellen die Mietverträge, die die Gesellschaften des KWG-Konzerns mit den Mietern als Dritte abgeschlossen haben, nach IFRS ebenfalls Operating-Leasing-Verhältnisse dar. Der Konzern ist somit Leasinggeber für eine Vielzahl von Operating-Leasing-Verhältnissen über die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Hieraus erzielt der Konzern auch den wesentlichen Teil seiner Erträge und Einnahmen. Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

In dem kommenden Geschäftsjahr 2014 wird der Konzern aus den bestehenden Operating-Leasing-Verhältnissen mit dem zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Immobilienvermögen Mindestleasingzahlungen in Form von Nettokaltmieten in Höhe von EUR 10,9 Mio. (Vorjahr: EUR 7,8 Mio.) erhalten. Dabei wurden gesetzliche sowie vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen zwischen 1 und 24 Monaten unterstellt. Grundsätzlich haben die Mietverträge eine unbefristete Laufzeit und enden mit Kündigung durch den Mieter, durch dessen Ableben oder durch Kündigung seitens des Vermieters bei Zahlungsverzug o.Ä.

6.13 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.

Der Ausweis erfolgt entsprechend der Marktbewertung unter den „sonstigen Forderungen und Vermögenswerten“ oder „sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten“. Veränderungen werden, solange die Effektivitätsvoraussetzungen des Grund- und Sicherungsgeschäftes erfüllt sind, erfolgsneutral erfasst. Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse von Cash-flow-Hedges werden in der Periode in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. mit den erwarteten Zahlungsströmen nicht mehr gerechnet wird. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, oder die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung nicht mehr erfüllt sind, verbleiben die bislang im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge so lange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die erwartete Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft sowie deren Effektivität werden bei Abschluss und anschließend laufend evaluiert und dokumentiert.

Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert (Mark-to-market-Wert). Der beizulegende Zeitwert des Derivats wird durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente entspricht daher einem Fair Value der Stufe 2 gemäß IFRS 13.72 i. V. m. IFRS 13.81 ff. Das Derivat hat eine Laufzeit vom 1. Oktober 2008 bis zum 31. Oktober 2018. Der Nominalbetrag betrug zum 31. Dezember 2013 TEUR 3.897 bei einem Zinssatz von 4,61 % p. a.

6.14 ERTRAGS- UND AUFWANDSREALISIERUNG

Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung bzw. Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert. Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Die Realisierung der Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilien erfolgt nach Maßgabe der in den zugrunde liegenden Verträgen normierten Gefahren- und Risikoübergänge dann, wenn die mit dem Eigentum verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken auf den Käufer übergegangen sind.

7 ANGABEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung enthaltene Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Fremdkapitalkosten werden gem. 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.

7.1 UMSATZERLÖSE

UMSATZERLÖSE	EUR 45.673.197,82	
	(Vorjahr: EUR 27.917.030,82)	
(in TEUR)	2013	2012
Ist-Mieten und Sonstige Erlöse	31.087	19.788
Erlöse Umlagen	14.586	8.129
SUMME	45.673	27.917

Die Umsatzerlöse betreffen ausschließlich Einnahmen aus der Vermietung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Berücksichtigung der Mieteinnahmen aus den zum 31. Dezember 2012 erworbenen Objekten.

7.2 VERÄUSSERUNGSERLÖSE AUS DEM ABGANG VON ZUM VERKAUF GEHALTENEN IMMOBILIEN

VERÄUSSERUNGSERLÖSE AUS DEM ABGANG VON ZUM VERKAUF GEHALTENEN IMMOBILIEN	EUR 330.000,00
	(Vorjahr: EUR 0,00)

Die Veräußerungserlöse aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien resultieren aus dem Verkauf von Immobilien im Rahmen der strategischen Portfoliobereinigung. Den Veräußerungserlösen stehen Aufwendungen aus dem Abgang des Restbuchwertes in Höhe von TEUR 141 gegenüber.

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

ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT DER ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENEN IMMOBILIEN		EUR – 1.751.076,17	
		(Vorjahr: EUR 35.567.937,59)	
(in TEUR)	2013	2012	
Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	4.618	36.355	
Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	– 6.369	– 787	
SUMME	– 1.751	35.568	

7.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		EUR 2.407.919,26	
		(Vorjahr: EUR 19.724.578,85)	
(in TEUR)	2013	2012	
Versicherungsentschädigungen	794	108	
Steuerneutrale Erträge aus der Anpassung von Betriebsprüfungen	338	0	
Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen an verbundene Unternehmen	319	0	
Erträge aus Weiterberechnungen an Mieter	247	148	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	131	45	
Erträge aus dem Teilschulderlass von KfW-Mitteln	126	67	
Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	91	100	
Erträge aus Sonstigen Sachbezügen	64	71	
Erträge aus Lohnfortzahlungen	54	21	
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	26	21	
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	18.691	
Erträge aus Provisionen	0	82	
Übrige	218	371	
SUMME	2.408	19.725	

7.5 MATERIALAUFWAND

MATERIALAUFWAND		EUR 14.951.015,33	
		(Vorjahr: EUR 8.384.176,19)	
(in TEUR)	2013	2012	
Heizkosten	3.974	2.398	
Abwassergebühren	2.021	819	
Wassergebühren	1.405	590	
Müllgebühren	1.381	623	
Fremde Hauswartleistungen	1.335	700	
Gartenpflege/Winterdienst	902	290	
Versicherungen	882	374	
Hausgeldzahlungen nach dem WoEigG	637	722	
Hausreinigung	505	212	
Breitband-/Kabelnetz	448	254	
Übrige	1.461	1.402	
SUMME	14.951	8.384	

7.6 AUFWENDUNGEN AUS DEM ABGANG VON ZUM VERKAUFGEHALTENEN IMMOBILIEN

AUFWENDUNGEN AUS DEM ABGANG VON ZUM VERKAUF GEHALTENEN IMMOBILIEN		EUR 140.812,10	
		(Vorjahr: EUR 0,00)	

Hierbei handelt es sich um den Abgang des Restbuchwertes der im Rahmen der strategischen Portfoliobereinigung veräußerten Immobilien. Den Aufwendungen stehen Veräußerungserlöse in Höhe von TEUR 330 gegenüber.

7.7 PERSONALAUFWAND

PERSONALAUFWAND		EUR 3.315.800,46	
		(Vorjahr: EUR 3.453.360,89)	
(in TEUR)	2013	2012	
Löhne und Gehälter	2.844	3.076	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	472	377	
SUMME	3.316	3.453	

Der Konzern beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 67 (Vorjahr: 56) Mitarbeiter, davon 19 (Vorjahr: 19) Teilzeitkräfte.

7.8 ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN		EUR 215.006,12
		(Vorjahr: EUR 228.228,14)
(in TEUR)	2013	2012
Immaterielle Vermögenswerte	69	109
Sachanlagen	146	119
SUMME	215	228

7.9 AUFWENDUNGEN AUS ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENEN IMMOBILIEN

AUFWENDUNGEN AUS ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENEN IMMOBILIEN		EUR 8.574.073,78
		(Vorjahr: EUR 4.367.635,02)
(in TEUR)	2013	2012
Laufende Instandhaltung	4.338	2.530
Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen	1.387	0
Verwaltergebühren	547	145
Gerichts- und Prozesskosten	437	267
Fluktuationsbedingte Instandhaltung	389	96
Vermietungsprovisionen	167	80
Abschreibungen auf Forderungen	152	674
Erbpachtzinsen	147	146
Anzeigen und Werbemittel	124	74
Einmalige Instandhaltung	123	38
Übrige	763	318
SUMME	8.574	4.368

7.10 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		EUR 5.049.045,88	
		(Vorjahr: EUR 3.471.562,70)	
(in TEUR)	2013	2012	
Finanzierungsaufwendungen	870	654	
Rechts- und Beratungskosten	768	459	
Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen	699	0	
Porto, Telefon, Bürobedarf, Kurier	387	158	
Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	348	9	
Gutachterkosten, Abschluss- und Prüfungskosten	332	204	
Raumkosten	278	251	
Kfz-Kosten	216	192	
Investor Relations	215	263	
IT-Aufwendungen	164	97	
Reise- und Bewirtungskosten	152	192	
Vergütungen für Aufsichtsratsmitglieder	128	127	
Hauptversammlung	93	122	
Geschäftsberichte	69	107	
Versicherungen, Beiträge und Sonstige Abgaben	61	42	
Repräsentationskosten	15	22	
Gescheiterte Akquisitionen	4	339	
Übrige	250	234	
SUMME	5.049	3.472	

7.11 ERGEBNIS AUS ASSOZIERTEN UNTERNEHMEN

ERGEBNIS AUS ASSOZIERTEN UNTERNEHMEN	EUR – 4.357,44
	(Vorjahr: EUR 13,67)

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

7.12 ERTRÄGE AUS WERTPAPIEREN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS

ERTRÄGE AUS WERTPAPIEREN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS	EUR 2.520,00
	(Vorjahr: EUR 158.760,00)

Die Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens betreffen Dividenden von der BWAG für Jahre vor dem Unternehmenszusammenschluss.

7.13 SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	EUR 28.573,54
	(Vorjahr: EUR 17.446,84)

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

7.14 ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	EUR 9.970.826,04
	(Vorjahr: EUR 7.312.867,59)

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

7.15 ERGEBNISANTEIL ANDERER GESELLSCHAFTER

ERGEBNISANTEIL ANDERER GESELLSCHAFTER	EUR 10.630,65
	(Vorjahr: EUR –6.344,70)

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

7.16 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	EUR –1.651.360,36
	(Vorjahr: EUR –9.507.392,53)

Zusammensetzung des Ertragsteuereraufwands:

Der Ertragsteueraufwand in Höhe von TEUR 1.651 (Vorjahr: TEUR 9.507) betrifft im Wesentlichen latente Steuern. Der nicht latente Steueraufwand beträgt TEUR 242 (Vorjahr: TEUR 256). Die latenten Steueraufwendungen beruhen sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr in voller Höhe auf temporären Unterschieden.

Die ergebnisabhängigen Steuern im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 1.651 (Vorjahr: TEUR 9.507) leiten sich wie folgt von einem erwarteten Ertragsteueraufwand ab, der sich bei der Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte. Dabei wird unverändert mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % 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)	2013	2012
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.893	55.332
Erwarteter Ertragsteueraufwand (Steuersatz 29,825 %)	863	16.502
Gewerbsteuerfreiheit von Immobiliengesellschaften	-405	-7.684
Zwischensumme	458	8.818
Passivische Unterschiedsbeträge (Lucky Buy)	0	-2.958
Wegfall von Verlustvorträgen durch Aktionärswechsel	1.023	1.845
Übrige Abweichungen (Effekte aus Verlustvorträgen, Kapitalerhöhungen, Bewertung Pensionsrückstellungen u. a.)	170	1.802
SUMME	1.651	9.507

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

Gegenwärtig fällt Gewerbesteuer nur auf die nicht im Rahmen der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung begünstigten Erträge, wie z. B. Zinserträge, an. Für das laufende Geschäftsjahr 2013 sind Gewerbesteueraufwendungen in Höhe von TEUR 73 (Vorjahr: TEUR 62) zurückgestellt worden und somit im tatsächlichen Steueraufwand enthalten.

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

(in TEUR)	31.12.2013 Aktiva	31.12.2013 Passiva	31.12.2012 Aktiva	31.12.2012 Passiva
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	15.106	0	14.883
Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	952	0	2.159	0
Pensionsrückstellungen	86	0	103	0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	847	0	881
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	104	0	137	0
Zwischenergebniseliminierung	36	0	36	0
SUMME	1.178	15.953	2.435	15.764

7.17 SONSTIGE STEUERN

SONSTIGE STEUERN		EUR 1.588.148,11	
		(Vorjahr: EUR 829.862,79)	
(in TEUR)	2013	2012	
Grundsteuer	1.551	797	
Übrige	37	33	
SUMME	1.588	830	

7.18 VERSICHERUNGSMATHEMATISCHE GEWINNE/VERLUSTE VOR STEUERN

VERSICHERUNGSMATHEMATISCHE GEWINNE / VERLUSTE VOR STEUERN	EUR 27.964,00
	(Vorjahr: EUR – 151.409,00)

Die versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste resultieren aus der Anpassung der Pensionsverpflichtungen aufgrund der Änderungen von demografischen (Sterbewahrscheinlichkeit, Fluktuation u. a.) und finanziellen (Rechnungszins, erwartete Gehalts- und Rentenentwicklung u. a.) Annahmen und werden direkt im Eigenkapital erfasst. Eine künftige Reklassifizierung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste findet entsprechend des IAS 19 nicht statt.

7.19 LATENTE STEUERN AUF VERSICHERUNGSMATHEMATISCHE GEWINNE/VERLUSTE

LATENTE STEUERN AUF VERSICHERUNGSMATHEMATISCHE GEWINNE / VERLUSTE	EUR – 4.425,03
	(Vorjahr: EUR 23.960,47)

Auf die direkt im Eigenkapital erfassten versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste wurden latente Steuern aufgrund temporärer Differenzen passiviert bzw. aktiviert.

7.20 WERTÄNDERUNGEN VON SICHERUNGSTRUMENTEN

WERTÄNDERUNGEN VON SICHERUNGSTRUMENTEN	EUR 204.962,47
	(Vorjahr: EUR – 136.373,71)

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

7.21 LATENTE STEUERN AUF WERTÄNDERUNGEN VON SICHERUNGSTRUMENTEN

LATENTE STEUERN AUF WERTÄNDERUNGEN VON SICHERUNGSTRUMENTEN	EUR – 32.435,31
	(Vorjahr: EUR 21.581,14)

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

7.22 AUF NICHT BEHERRSCHENDE GESELLSCHAFTER ENTFALLENDEN PERIODEN- / GESAMTERGEBNIS

AUF NICHT BEHERRSCHENDE GESELLSCHAFTER ENTFALLENDEN PERIODEN- / GESAMTERGEBNIS	EUR 53.298,66
	(Vorjahr: EUR 1.894.932,95)

Es handelt sich um den Ergebnisanteil, der auf die nicht beherrschenden Gesellschafter an Kapitalgesellschaften entfällt.

8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

8.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE		EUR 11.909,00	
		(Vorjahr: EUR 72.154,85)	
(in TEUR)		31.12.2013	31.12.2012
Stand 1. Januar		72	125
Zugänge		9	34
Zugänge aus Veränderung des Konsolidierungskreises		0	22
		81	181
Abschreibungen		69	109
Stand 31. Dezember		12	72

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)	31.12.2013
Software DOMUS 4000	5
Übrige	4
SUMME	9

(8.2) SACHANLAGEN

SACHANLAGEN		EUR 414.943,69	
		(Vorjahr: EUR 483.452,01)	
(in TEUR)		31.12.2013	31.12.2012
Stand 1. Januar		484	325
Zugänge		141	107
Zugänge aus Veränderung des Konsolidierungskreises		0	171
Umbuchungen		-20	0
		605	603
Abschreibungen		146	119
Abgänge zu Buchwerten		44	0
Stand 31. Dezember		415	484

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)	31.12.2013
Büro- und Geschäftseinrichtungsgegenstände	71
Geringwertige Vermögenswerte	70
SUMME	141

8.3 ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN	EUR 420.292.746,00
	(Vorjahr: EUR 423.915.475,00)

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

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

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

(in TEUR)	Region 1 Berlin	Region 2 Ost- deutschland	Region 3 West- deutschland	Gesamt 31.12.2012
Stand 1. Januar 2012	22.079	95.433	108.876	226.388
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0	0	69.212	69.212
Zugänge durch Portfolioerwerb und sonstige Zugänge	27.968	771	65.996	94.735
Abgang durch Verkauf	0	-80	-1.908	-1.988
Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	15.423	5.576	15.356	36.355
Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0	0	-787	-787
Stand 31. Dezember 2012	65.470	101.700	256.745	423.915

(in TEUR)	Region 1 Berlin	Region 2 Ost- deutschland	Region 3 West- deutschland	Gesamt 31.12.2013
Stand 1. Januar 2013	65.470	101.700	256.745	423.915
Zugänge durch Portfolioerwerb und sonstige Zugänge	1.591	4.207	2.024	7.822
Abgang durch Verkauf	0	-1	-9.712	-9.713
Umbuchungen	0	0	20	20
Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	2.644	251	1.723	4.618
Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0	-4.114	-2.255	-6.369
Stand 31. Dezember 2013	69.705	102.043	248.545	420.293

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 Gewinne in Höhe von TEUR 4.618 (Vorjahr: TEUR 36.355) und Verluste in Höhe von TEUR 6.369 (Vorjahr: TEUR 787) enthalten.

Die im Vorjahr ausgewiesenen 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 7.822 (Vorjahr: TEUR 94.735) betreffen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an diversen Objekten und nachträgliche Anschaffungskosten von in Vorjahren erworbenen Objekten.

Die Abgänge resultieren aus Objektverkäufen aufgrund der strategischen Bereinigung des Portfolios. Verkauft wurden ein Objekt der KWG Grundbesitz III GmbH, Hamburg, in Wolfsburg sowie drei Objekte der KWG Grundbesitz IX GmbH, Hamburg, davon zwei in Wuppertal und eins in Solingen.

Aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden im Berichtsjahr Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt TEUR 45.673 (Vorjahr: TEUR 27.917) erzielt.

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

8.4 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN	EUR 656,23
	(Vorjahr: EUR 5.013,67)

Der Ausweis betrifft eine 20%-Beteiligung an der Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH, Wuppertal. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013 ein Jahresergebnis in Höhe von EUR –21.787,20 erzielt, von dem 20 % auf die Anteile der KWG AG bzw. auf deren Tochterunternehmen entfallen.

8.5 VORRÄTE

VORRÄTE	EUR 302.761,00
	(Vorjahr: EUR 98.585,00)

Das Vorratsvermögen betrifft zum Bilanzstichtag vorhandene Bestände an Heizöl (TEUR 303; Vorjahr: TEUR 92) und Flüssiggasen (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 7).

8.6 ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN

ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN	EUR 4.183.344,05
	(Vorjahr: EUR 4.169.096,46)

Der Ausweis betrifft die zum Verkauf gehaltenen Immobilien der KWG-Gruppe. Ausgewiesen werden 22 (Vorjahr: 25) Objekte am Standort Wuppertal. Die Bewertung erfolgt gemäß IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert. Der Ansatz zum 31. Dezember 2013 erfolgt zu den Anschaffungskosten. Eine Wertminderung auf einen niedrigeren Nettoveräußerungswert war im Berichtsjahr nicht zu erfassen. Den Zugängen aus nachträglichen Anschaffungsnebenkosten stehen im Berichtsjahr Abgänge durch den Verkauf von Objekten gegenüber. Im Geschäftsjahr 2013 wurden aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien Erlöse in Höhe von TEUR 330 (Vorjahr: TEUR 0) erzielt, denen Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 141 (Vorjahr: TEUR 0) gegenüberstehen.

8.7 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE		EUR 5.003.905,10	
		(Vorjahr: EUR 10.678.096,97)	
(in TEUR)	31.12.2013	31.12.2012	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.493	1.397	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	223	0	
Steuererstattungsansprüche	110	73	
Sonstige kurzfristige Forderungen	1.178	9.208	
SUMME	5.004	10.678	

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zum Nennwert (= Anschaffungskosten) bilanziert. Zum Bilanzstichtag wurden Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen sowie Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.539 (Vorjahr: TEUR 674) vorgenommen. Die Aufwendungen sind im Posten „Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ erfasst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellen sich wie folgt dar:

(in TEUR)	31.12.2013	31.12.2012
Bruttoforderungen	4.880	1.397
Wertberichtigungen	- 1.387	0
Bilanzierte Forderungen	3.493	1.397

Die Veränderungen der Wertberichtigungen und Abschreibungen zeigen folgendes Bild:

(in TEUR)	31.12.2013	31.12.2012
Wertminderungen von Forderungen – Zuführung –	1.387	0
Ausbuchung wegen Uneinbringlichkeit	152	674
SUMME	1.539	674

Die Altersstruktur der nicht wertgeminderten Forderungen stellt sich wie folgt dar:

(in TEUR)	Bis 60 Tage	Über 60 Tage	Summe
2013	1.916	1.577	3.493
2012	1.397	0	1.397

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen betreffen hauptsächlich Guthaben aus Instandhaltungsrücklagen in Höhe von TEUR 654 (Vorjahr: TEUR 710). Zum Vorjahresstichtag wurden unter diesem Posten noch Forderungen aus geleisteten Anzahlungen auf Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.734 ausgewiesen, die im Berichtsjahr mit den erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskostenabrechnungen saldiert wurden. Des Weiteren wurden zum Vorjahresstichtag unter diesem Posten Forderungen aus dem Verkauf des Objektes in Schleswig in Höhe von TEUR 2.000, Forderungen aus der Hinterlegung eines Teilkaufpreises des Portfolios „Tower“ in Höhe von TEUR 2.000 sowie eine geleistete Anzahlung auf eine künftige Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 400 ausgewiesen.

8.8 FLÜSSIGE MITTEL

FLÜSSIGE MITTEL	EUR 7.028.214,06
	(Vorjahr: EUR 30.326.590,79)

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.

8.9 EIGENKAPITAL

EIGENKAPITAL	EUR 174.887.132,66
	(Vorjahr: EUR 173.263.815,37)

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

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

Die Rücklagen setzen sich folgt zusammen:

(in TEUR)	31.12.2013	31.12.2012
Agien	65.031	65.031
Rücklage für Hedge Accounting	-555	-728
Gewinnrücklagen	4.562	3.726
Gesetzliche Rücklage des Mutterunternehmens	2	2
SUMME	69.040	68.031

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/ 1. Januar 2013	15.881.234
Stand 31. Dezember 2013	15.881.234

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2012 durchgeführten Kapitalerhöhungen wurden, nach Abzug der darauf entfallenden latenten Steuern in Höhe von TEUR 184, insgesamt TEUR 981 an Transaktionskosten mit den unter den Rücklagen erfassten Agien verrechnet. Im Geschäftsjahr 2013 hat keine Kapitalerhöhung bei der KWG AG stattgefunden.

Im Rahmen der im Dezember 2013 durchgeführten Kapitalerhöhung bei dem Tochterunternehmen Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal, hat die KWG AG als Aktionärin durch Ausübung von 17.346 der auf sie insgesamt entfallenden Bezugsrechte 17.346 neue Aktien im Nennbetrag von je EUR 52,00 gegen Leistung einer Sacheinlage bezogen. Die Sacheinlage hat die KWG AG durch Abtretung eines Teilbetrags in Höhe von EUR 3.469.200,00 einer Kaufpreisforderungen der KWG AG gegen die Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal, erbracht. Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung wurden weitere 1.520 neue Aktien im Nennbetrag von je EUR 52,00 gegen Bareinlage an nicht beherrschende Gesellschafter ausgegeben.

Die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung entstandenen Transaktionskosten wurden, soweit diese auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallen, direkt im Eigenkapital mit den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital verrechnet. Die direkt im Eigenkapital verrechneten Transaktionskosten belaufen sich nach Abzug der darauf entfallenden latenten Steuern in Höhe von TEUR 0,3 (Vorjahr: TEUR 0) auf TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0).

Die innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesenen 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), und der Viva I Immobilien u. Verwaltungs GmbH, Hamburg (TEUR 897), und der KWG Grundbesitz CV GmbH & Co. KG, Hamburg (TEUR 487), zu gewährenden Aktien aus dem genehmigten

Kapital an die Verkäufer. Ein Teil der Kaufpreise für die Anteile wurde den Verkäufern in Form einer Aktienkomponente gewährt, wobei es sich um auf den Inhaber lautende Stückaktien der KWG AG mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie handelt. Die Ausgabe der zu übertragenden Aktien ist für 2014 geplant.

Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter am Eigenkapital in Höhe von TEUR 5.879 (Vorjahr: TEUR 6.453) betreffen die Minderheitenbeteiligungen an dem Tochterunternehmen Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal (TEUR 5.876; Vorjahr: TEUR 6.450), 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 7.940.616,00 durch Ausgabe von bis zu 7.940.616 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen (oder Kombinationen dieser Instrumente) jeweils mit Wandlungs- oder Optionsrechten oder mit Wandlungs- oder Optionspflichten, die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 17. Juni 2013 beschlossenen Ermächtigung bis zum 16. Juni 2018 von der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft der Gesellschaft im Sinne von § 18 AktG ausgegeben werden. Eine Ausgabe entsprechender Rechte ist noch nicht vorgenommen worden.

Eigene Anteile werden von der KWG AG nicht gehalten.

Zum 31. Dezember 2013 werden Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR –555 (Vorjahr: TEUR –728) unter Berücksichtigung latenter Steueransprüche direkt im Eigenkapital erfasst. Der beizulegende Zeitwert (Mark-to-market-Wert) beläuft sich am 31. Dezember 2013 vor Ertragsteuern auf TEUR –659 (Vorjahr: TEUR –865).

Die Rücklagen betreffen die gesetzliche Rücklage (TEUR 2) im Einzelabschluss der KWG AG und die Gewinnrücklagen (TEUR 4.562). Die Gewinnrücklagen resultieren aus der Aufstockung der Mehrheitsbeteiligung an der Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal, in den Jahren 2012 und 2013 (TEUR 4.653) sowie aus den unter Berücksichtigung latenter Steueransprüche im Eigenkapital erfassten versicherungsmathematischen Verlusten aus der Anpassung der Pensionsverpflichtungen (TEUR –91).

Der Konzernbilanzgewinn ergibt sich wie folgt:

(in TEUR)	31.12.2013	31.12.2012
Ergebnis Anteilseigner des Mutterunternehmens	1.188	43.929
Gewinnvortrag	80.617	36.688
KONZERNBILANZGEWINN	81.805	80.617

8.10 LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN

LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN	EUR 223.098.482,61
	(Vorjahr: EUR 160.944.583,47)

Zur Sicherstellung einer fristenkongruenten Finanzierung wurden im Zusammenhang mit den unter Punkt 8.3 ausgewiesenen Immobilien langfristige Darlehen aufgenommen. Von den langfristigen Darlehen sind TEUR 46.223 innerhalb von zwei bis fünf Jahren und TEUR 176.875 über fünf Jahre fällig. Die Darlehen haben eine Laufzeit bis maximal Ende Dezember 2079. Zu den Financial Covenants verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Liquiditätsrisiken unter Punkt 9.2.

8.11 RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN	EUR 1.664.399,00
	(Vorjahr: EUR 1.762.486,00)

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf die Erläuterung unter Punkt (6.10) verwiesen. Die sich aus der erstmaligen Anwendung des IAS 19 rev. ergebenden Auswirkungen sind unter Punkt 2 der Notes dargestellt.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen betreffen Pensionszusagen der Barmer Wohnungsbau Aktiengesellschaft, Wuppertal, zugunsten ehemaliger und derzeit noch aktiver Mitarbeiter. Die Rückstellungen setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	31.12.2013 Anzahl	31.12.2013 in EUR	31.12.2012 Anzahl	31.12.2012 in EUR
Aktive Anwärter	1	36.810,00	1	34.408,00
Unverfallbar Ausgeschiedene Anwärter	1	65.624,00	1	69.043,00
Rentner und Hinterbliebene	8	1.561.965,00	8	1.659.035,00
Barwert der Leistungsverpflichtung	10	1.664.399,00	10	1.762.486,00

Im Berichtszeitraum haben sich die leistungsorientierten Verpflichtungen wie folgt entwickelt:

(in EUR)	31.12.2013	31.12.2012
Stand 1. Januar 2013	1.762.486,00	0,00
Zugang durch Konsolidierungskreisänderungen	0,00	1.621.407,00
Laufender Dienstzeitaufwand	0,00	3.465,00
Zinsaufwand	52.733,00	68.109,00
Gezahlte Versorgungsleistungen	-122.856,00	-81.904,00
Versicherungsmathematische Gewinne (Vorjahr: Verluste)	-27.964,00	151.409,00
Stand 31. Dezember 2013	1.664.399,00	1.762.486,00

Der laufende Dienstzeitaufwand wurde unter dem Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“, der Zinsaufwand 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.

Der Berechnung der Pensionsverpflichtungen liegen folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

(in %)	31.12.2013	31.12.2012
Diskontierungszinssatz p.a.	3,30	3,10
Lohn- und Gehaltstrend p.a.	2,00	2,00
Rententrend p.a.	2,00	2,00

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

8.12 LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	EUR 812.296,65
	(Vorjahr: EUR 915.980,67)

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.

8.13 LATENTE STEUERSCHULDEN

LATENTE STEUERSCHULDEN	EUR 14.775.019,00
	(Vorjahr: EUR 13.328.910,97)

Die aktiven und passiven latenten Steuern, die unter dieser Bilanzposition saldiert ausgewiesen werden, lassen sich folgenden Bilanzpositionen zuordnen:

(in TEUR)	31.12.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	15.106	14.883
Langfristige Finanzschulden	847	881
Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	-952	-2.159
Pensionsrückstellungen	-86	-103
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-104	-137
Zwischenergebniseliminierung	-36	-36
SUMME	14.775	13.329

8.14 LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL (FREMDANTEILE BEI PERSONENHANDELSGESELLSCHAFTEN)

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL (FREMDANTEILE BEI PERSONENHANDELSGESELLSCHAFTEN)	EUR 55.087,33
	(Vorjahr: EUR 65.717,98)

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

8.15 KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	EUR 21.946.061,90	
	(Vorjahr: EUR 119.466.970,29)	
(in TEUR)	31.12.2013	31.12.2012
Kurzfristige Finanzschulden	12.332	16.157
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.438	4.286
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.004	0
Kurzfristige Steuerschulden	260	4.569
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.912	94.455
SUMME	21.946	119.467

In den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind folgende kurzfristige Rückstellungen enthalten:

(in TEUR)	01.01.2013	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2013
Betriebskosten	480	480	0	889	889
Personalkosten	182	182	0	278	278
Prüfung und Abschluss	161	144	8	154	163
Aufsichtsratsvergütung	216	189	1	121	147
Ausstehende Rechnungen	121	59	1	61	122
Aufbewahrungspflichten	76	0	0	15	91
Geschäftsbericht	30	30	0	45	45
Berufsgenossenschaft	11	10	1	13	13
Sonstige	135	0	120	1	16
SUMME	1.412	1.094	131	1.577	1.764

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen aus Verkäufen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.743 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Verbindlichkeiten derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 660 (Vorjahr: TEUR 865).

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die kurzfristigen Steuerschulden betreffen in 2012 Verbindlichkeiten von TEUR 4.269 aus Grunderwerbsteuern. Die übrigen Steuerschulden in 2012 und 2013 betreffen Ertragsteuern.

8.16 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE, SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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 177.

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 258. Zu den Laufzeiten wird auf Punkt 6.12 verwiesen.

Aufgrund langfristig bestehender Erbbaurechtsverträge, die zum Teil bis zum Jahr 2207 laufen, bestehen am Bilanzstichtag noch Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 20,2 Mio.

Aus erhaltenen Mietkautionen besitzt der Konzern zum Bilanzstichtag Treuhandvermögen in Höhe von TEUR 2.583, das in gleicher Höhe Treuhandverbindlichkeiten darstellt.

Segmentberichterstattung

Die Identifizierung von Geschäftssegmenten erfolgte auf Basis jener Informationen, die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden. Der Hauptentscheidungsträger der KWG-Gruppe ist der Gesamtvorstand. Die interne Berichterstattung an den Gesamtvorstand erfolgt auf Basis eines langfristig orientierten Bestandshalters deutscher Immobilien. Eine gesonderte Segmentberichterstattung wird aus diesem Grund gemäß IFRS 8 nicht vorgenommen, da die KWG-Gruppe nur ein Geschäftsfeld, nämlich Vermietung, als Segment betreibt. Die Immobilien befinden sich ausschließlich in Deutschland.

9 ART UND AUSMASS DER SICH AUS FINANZINSTRUMENTEN ERGEBENDEN RISIKEN

9.1 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.

9.2 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.

Nachfolgend wird die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IAS 39 i.V.m. IFRS 7 dargestellt.

WERTANSATZ IN DER BILANZ (in TEUR)	Bewertungs- kategorie	Buchwert 31.12.2013	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value 31.12.2013
Aktiva					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	3.493	3.493		3.493
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1	223	223		223
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	1	1.178	1.178		1.178
Flüssige Mittel	1	7.028	7.028		7.028
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	2	235.431	235.431		235.431
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2	2.004	2.004		2.004
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	4.250	4.250		4.250
Sonstige Verbindlichkeiten	2	3.251	3.251		3.251
Derivative Finanzinstrumente	3	660		660	660

Bewertungskategorie:

- 1) Kredite und Forderungen
- 2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten
- 3) Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete derivative Finanzinstrumente

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.

Für vier Darlehen mit einem Buchwert in Höhe von insgesamt TEUR 22.987 wurden variable Zinssätze vereinbart. Der Zinssatz von einem variabel verzinsten Darlehen mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 3.897 wurde mit einem Zinnsicherungsgeschäft abgesichert. Wir verweisen insoweit auf unsere Ausführungen zu Punkt 6.13.

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.

Objektrisiko

Objektrisiken können auf Ebene der einzelnen Immobilie oder des Portfolios entstehen: Auf der Ebene der Immobilie handelt es sich insbesondere um Versäumnisse in der Bestandshaltung, um Bauschäden, Schadstoffe im Baumaterial oder das übermäßige Abnutzen der Objekte durch Mieter. Die KWG AG reduziert diese Risiken durch eine intensive Betreuung der Immobilien durch technische Bestandsmanager. Auf Ebene des Portfolios entstehen Risiken insbesondere aus einer Konzentration in der Bestandsstruktur. Diese kann sich insbesondere in einer stärkeren Abhängigkeit von der Entwicklung regionaler Teilmärkte äußern. Um dieses Risiko zu reduzieren, hat die KWG AG im Geschäftsjahr 2013 beschlossen, sich von einzelnen Immobilien zu trennen, die nicht optimal in die Portfoliostrategie der Gesellschaft passen.

Bausubstanzrisiko

Bei größeren Sanierungsvorhaben ist die KWG AG einem Kostensteigerungsrisiko durch Witterungseinflüsse oder zuvor nicht bekannte bauliche Mängel ausgesetzt. Das Risiko wird durch eine intensive Vorort-Prüfung, Analyse der Verhältnisse und detaillierte Kostenkalkulation des Bauvorhabens reduziert.

Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass sich bei der Durchführung der geplanten Großsanierungen im Geschäftsjahr 2014 in Bochum und Oberhausen Mehrkosten für die Gesellschaft ergeben könnten.

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 Konzerns sichergestellt ist.

Bestandteil der abgeschlossenen Kreditverträge sind sogenannte Financial Covenants. Bei der Nichteinhaltung der vereinbarten Financial Covenants besteht seitens der Kreditinstitute ein außerordentliches Kündigungsrecht. Bei den Financial Covenants handelt es sich bei der KWG-Gruppe um Finanzkennzahlen, die sich im Wesentlichen auf die Kapitaldienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio (DSCR)) sowie auf den Verschuldungsgrad beziehen. Die Financial Covenants wurden zum Bilanzstichtag eingehalten.

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

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen.

(in TEUR)	davon Rest- laufzeit bis zu 1 Jahr	davon Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Rest- laufzeit über 5 Jahren	Summe 2013
Kreditverbindlichkeiten	12.333	46.223	176.875	235.431
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.438	408	404	4.250
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	6.176	0	0	6.176
Summe	21.947	46.631	177.279	245.857

(in TEUR)	davon Rest- laufzeit bis zu 1 Jahr	davon Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Rest- laufzeit über 5 Jahren	Summe 2012
Kreditverbindlichkeiten	16.157	48.385	112.560	177.102
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.286	408	508	5.202
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	99.024	0	0	99.024

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.

10 ERGEBNIS JE AKTIE

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

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

Zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie wird von dem auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Konzernergebnis in Höhe von EUR 1.188.020,82 (Vorjahr: EUR 43.929.404,27) ausgegangen.

Die gewogene durchschnittliche Zahl der ausgegebenen bzw. auszugebenden Aktien (16.207.093 Stück, Vorjahr: 14.535.238 Stück) weicht im Berichtszeitraum von der Gesamtaktienzahl der sich am Ende des Bilanzstichtages im Umlauf befindlichen Stammaktien (15.881.234 Stück, Vorjahr: 15.881.234 Stück) ab. Dieses ist darauf zurückzuführen, dass Teile der zu 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 0,07 (Vorjahr: EUR 3,02).

11 ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND 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 conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, als Mehrheitsgesellschafterin sowie die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat ausüben.

Die Leistungen zwischen den im Konzern einbezogenen Gesellschaften aufgrund bestehender Darlehens-, Dienstleistungs- und Managementverträge wurden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens

Durch den Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens an die alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH, Berlin (TEUR 23) und an die conwert Deutschland GmbH, Berlin (TEUR 5) hat die KWG Erlöse in Höhe von TEUR 28 erzielt, denen in gleicher Höhe Aufwendungen aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens gegenüberstehen. Die Forderungen wurden im Berichtsjahr beglichen.

Auf Veranlassung eines ehemaligen Geschäftsführenden Direktors der conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, wurden aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens an einen Dritten Erlöse in Höhe von TEUR 16 erzielt, denen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüberstehen. Die Forderungen wurden im Berichtsjahr beglichen.

Kostenumlagen

Für die Gestellung von Personal der KWG AG an die alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH, Berlin, sind TEUR 70 an die Gesellschaft in Rechnung gestellt worden. Des Weiteren sind der alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH, Berlin, für die Nutzung von Büroflächen der KWG AG TEUR 33 in Rechnung gestellt worden. Die Forderungen wurden im Berichtsjahr beglichen.

Darlehen und Zinsen

Mitte Dezember 2013 sind durch die Gewährung einer kurzfristigen Kreditlinie von der conwert Treasury OG Wien/Österreich der KWG AG liquide Mittel in Höhe von TEUR 2.000 zugeflossen. Der Zinssatz beträgt 5,25 % p. a. Die Rückzahlung des Kredits inklusive der Zinsen erfolgt spätestens zum 31. Dezember 2014. Der Zinsaufwand belief sich zum 31. Dezember 2013 auf TEUR 4. Die Verbindlichkeit betrug zum 31. Dezember 2013 TEUR 2.004.

Weiterbelastung von Kosten

Aus der Erstattung von verauslagten Kosten hat die KWG AG im Berichtszeitraum Einnahmen von der conwert Deutschland GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 12 und von der alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 15 erzielt, denen Auszahlungen in gleicher Höhe gegenüberstehen. Die Forderungen aus den verauslagten Beträgen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 4.

Im Geschäftsjahr 2013 fanden keine Geschäftsvorfälle zwischen der Gesellschaft und Mitgliedern des Vorstands und der Aufsichtsrats statt.

12 VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VORSTAND

Herr **Torsten P. Hoffmann** Sprecher des Vorstands der KWG AG (= ausgeübter Beruf)

Frau **Gabriela Zraunig** Finanzvorstand der KWG AG (seit 1. Februar 2014)

Herr **Stavros Efremidis** Geschäftsführer der Kalamata Grundbesitz GmbH, Berlin (= 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 Vorstandes betragen TEUR 334 (Vorjahr: TEUR 1.148) und verteilen sich für das Geschäftsjahr 2013 wie folgt:

(in TEUR)	Jahresfest- gehalt	Variable Vergütung	Gesamt- vergütung
Stavros Efremidis	37	40	77
Torsten P. Hoffmann	219	38	257
SUMME	256	78	334

Für das Geschäftsjahr 2012 wie folgt:

(in TEUR)	Jahresfest- gehalt	Variable Vergütung	Gesamt- vergütung
Stavros Efremidis	210	630	840
Torsten P. Hoffmann	188	120	308
SUMME	398	750	1.148

Die variablen Vergütungen betreffen das Geschäftsjahr 2011 (TEUR 330) und das Geschäftsjahr 2012 (TEUR 420).

AUFSICHTSRAT

- Vorsitzender: **Prof. Dr. Peer Witten**, Ehrenvorsitzender der BVL Bundesvereinigung Logistik, Hamburg
- Stellvertr. Vorsitzender: **Johannes Meran**, (bis 26. März 2014) Vorsitzender des Verwaltungsrats der conwert Immobilien Invest SE,
Wien/Österreich (seit 17. Juni 2013)
Franz-Josef Gesinn, Rechtsanwalt, Obersteinebach
(bis 28. Februar 2013)
- Weitere Mitglieder: **Thomas Doll**, Geschäftsführender Direktor der conwert Immobilien Invest SE,
Wien/Österreich (seit 17. Juni 2013)
Stavros Efremidis, Geschäftsführer der Kalamata Grundbesitz GmbH, Berlin
(vom 11. April 2013 bis 17. Oktober 2013)
Franz-Josef Gesinn, selbstständiger Rechtsanwalt, Vorstand a.D. der DG HYP
– Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg (seit 17. Juni 2013)
Johannes Rudnay, Regionalleiter Deutschland der conwert Immobilien Invest SE,
Wien/Österreich (seit 17. Juni 2013)
Johannes Meran, Vorsitzender des Verwaltungsrats der conwert Immobilien Invest SE,
Wien/Österreich (vom 11. April 2013 bis 16. Juni 2013)
Thies-Martin Brandt, Diplom-Kaufmann / Architekt, Hamburg
(bis 28. Februar 2013)
Björn Engholm, stellvertretender 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:	Aktionsgruppe „Kinder in Not“ e.V., Windhagen Mitglied des Vorstands
Thomas Doll:	ECO Business-Immobilien AG, Wien/Österreich Vorstand
	TPI Tourism Properties Invest AG, Wien/Österreich Vorsitzender des Aufsichtsrats
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 Beirates
	Verband Wohnsiegel – Das Europäische Markenhaus e. V., Lohfelden-Kassel, Stellvertretender Vorstandsvorsitzender und Vorsitzender des Gestaltungsbeirates

Für den Aufsichtsrat sind im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von insgesamt TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 106) gewährt bzw. passiviert worden. Die Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder enthält keine variablen Bestandteile. Die Bezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder:

(in TEUR)	2013
Prof. Dr. Peer Witten	36
Johannes Meran	18
Franz-Josef Gesinn	8
Thomas Doll	6
Stavros Efremidis	6
Johannes Rudnay	6
Thies-Martin Brandt	2
Björn Engholm	2
Patrik Zeigherman	2
Hans-Michael Porwoll	2
SUMME	88

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

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder verteilen sie für das Geschäftsjahr 2012 wie folgt:

(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 oben genannten Vergütungen enthalten.

13 FREIGABE ZUR VERÖFFENTLICHUNG

Der Vorstand hat mit dem Datum der Erstellung (18. März 2014) 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.

14 EREIGNISSE NACH DEM GESCHÄFTSJAHRESENDE

Mit Datum vom 3. Februar 2014 wurde bekannt gegeben, dass der Aufsichtsrat der KWG AG Frau Gabriela Zraunig mit Wirkung zum 1. Februar 2014 zum neuen Finanzvorstand der KWG berufen hat. Zeitgleich wurde Herr Torsten Hoffmann zum Sprecher des Vorstands ernannt.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine weiteren Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

15 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 2013

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

(in EUR)	01.01.2013	Zugänge	Veränderung IAS 40	Abgänge	Umbuchungen
Immaterielle Vermögenswerte					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte und Lizenzen an solchen Rechten und Werten	478.499,13	8.780,46	0,00	-191.371,17	0,00
Sachanlagen					
Technische Anlagen und Maschinen	11.204,94	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.034.830,50	140.649,49	0,00	-106.756,03	-20.306,00
SUMME	1.046.035,44	140.649,49	0,00	-106.756,03	-20.306,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	423.915.475,00	7.821.226,49	-1.751.076,17	-9.713.185,32	20.306,00
Finanzanlagen					
Anteile an assoziierten Unternehmen	5.013,67	0,00	0,00	-4.357,44	0,00
SUMME	425.445.023,24	7.970.656,44	-1.751.076,17	-10.015.669,96	0,00

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
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	226.388.000,00	94.735.335,73	35.567.937,59	-1.987.696,09	69.211.897,77
Finanzanlagen					
Anteile an assoziierten Unternehmen	0,00	13,67	0,00	0,00	5.000,00
SUMME	227.463.477,37	94.877.016,32	35.567.937,59	-2.016.083,45	69.552.675,41

ABSCHREIBUNGEN

BUCHWERTE

	ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
	31.12.2013	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	295.908,42	406.344,28	69.026,31	-191.371,17	283.999,42	11.909,00	72.154,85
	11.204,94	11.203,94	0,00	0,00	11.203,94	1,00	1,00
	1.048.417,96	551.379,49	145.979,81	-63.884,03	633.475,27	414.942,69	483.451,01
	1.059.622,90	562.583,43	145.979,81	-63.884,03	644.679,21	414.943,69	483.452,01
	420.292.746,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.292.746,00	423.915.475,00
	656,23	0,00	0,00	0,00	0,00	656,23	5.013,67
	421.648.933,55	968.927,71	215.006,12	-255.255,20	928.678,63	420.720.254,92	424.476.095,53

ABSCHREIBUNGEN

BUCHWERTE

	ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE		
	31.12.2012	01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises	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
	423.915.475,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423.915.475,00	226.388.000,00
	5.013,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.013,67	0,00
	425.445.023,24	625.584,68	228.228,14	-28.387,36	143.502,25	968.927,71	424.476.095,53	226.837.892,69

18. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete oder zu berechnende Honorar für die Anschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 150.

Hamburg, 18. März 2014

KWG Kommunale Wohnen AG



Torsten P. Hoffmann
Sprecher des Vorstands



Gabriela Zraunig
Finanzvorstand

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

Wir versichern 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
Sprecher des Vorstands



Gabriela Zraunig
Finanzvorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK

An die KWG Kommunale Wohnen AG

Wir haben den von der KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 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 über 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 in 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, 8. April 2014

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger	Rinck
Wirtschaftsprüferin	Wirtschaftsprüfer

GLOSSAR

ANNUALISIERTE MIETEN

Die annualisierte Nettokaltmieten entsprechen den monatlichen Mieteinnahmen zum Stichtag multipliziert mit zwölf Monaten.

BARMER WOHNUNGSBAU AG

Die Barmer Wohnungsbau AG (BWAG) ist ein Wohnimmobilienbestandshalter, der bereits seit 135 Jahren Wohnungen in der Metropolregion Wuppertal vermietet. Die KWG AG 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 Kommunale Wohnen AG. Der Vorstand der KWG AG begrüßt das Engagement der conwert als strategischen Partner mit dem Ziel, einen Konzern führender Immobilienbestandshalter – insbesondere in Deutschland – zu formen.

DESINVESTITIONSBESTAND

Der Desinvestitionsbestand enthält Wohn- und Gewerbeeinheiten, von denen sich die KWG AG aus portfoliostrategischen Gründen mittelfristig trennen möchte. Die Veräußerungserlöse sollen in die Entwicklung des Investitionsbestands reinvestiert werden.

FAIR VALUE

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

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 AG keine Verkaufserlöse.

FINANCIAL COVENANTS

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

INVESTITIONSBESTAND

Der Investitionsbestand umfasst alle Wohn- und Gewerbeeinheiten des KWG-Portfolios, die erhöhten Sanierungs- oder Instandhaltungsbedarf aufweisen bzw. bei denen im Betrachtungszeitraum Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

KERNBESTAND

Der Kernbestand umfasst alle Wohn- und Gewerbeeinheiten des KWG-Portfolios, die keinen größeren Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf aufweisen.

LTV – LOAN TO VALUE

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

MIETSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Das Mietsteigerungspotenzial bezeichnet die Differenz zwischen den aktuellen Mieterlösen und den potenziellen Mieterlösen, unter der Annahme, dass alle leer stehenden Einheiten zu den erzielbaren Marktmieten vermietet werden.

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, den Nettoinventarwert.

NNNAV – TRIPLE NET ASSET VALUE

Der NNNAV entspricht dem um die latenten Steuern bereinigten NAV.

NETTOKALTMIETE/NETTOMIETZINS

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die vertraglich vereinbarte Grundmiete.

NEUVERMIETUNGSMIETE

Die Neuvermietungsmiete entspricht der monatlichen Nettokaltmiete pro m² für die im Betrachtungszeitraum abgeschlossenen Mietverträge.

TOWER GROUP

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

FINANZKALENDER 2014, IMPRESSUM

FINANZKALENDER 2014

Veröffentlichung Jahresabschluss 2013	14. April
Veröffentlichung Q1 Zahlen	15. Mai
Ordentliche Hauptversammlung, Hamburg	13. Juni
Veröffentlichung Halbjahreszahlen	14. August
Veröffentlichung Q3 Zahlen	13. November

Stand zum 14. April 2014, Änderungen vorbehalten.

Den aktuellen Finanzkalender finden Sie unter www.kwg-ag.de/investor-relations/finanzkalender

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

