

Planen. Entwickeln. Bauen. Verwalten.
Zwischenbericht 2/2011



2	Brief an die Aktionäre
3	Aktie
4	Zwischenlagebericht
8	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
9	Überleitung
10	Konzernbilanz
12	Konzernkapitalflussrechnung
14	Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung
15	Segmentberichterstattung
16	Anhang Impressum



Brief an die Aktionäre

*Sehr geehrte Aktionäre,
Sehr geehrte Damen und Herren,*

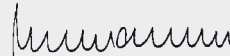
wie bereits im Bericht zum 1. Quartal angekündigt, hat der Bau unseres großen Projektes POSTGALERIE in Speyer inzwischen begonnen. Damit liegen wir voll in unserem Zeitplan, um die POSTGALERIE Ende 2012 eröffnen zu können.

Die Finanzierung von großen Projekten ist noch immer schwierig und nur durch einen hohen Eigenkapitaleinsatz sicherzustellen. Aus diesem Grunde haben wir uns entschlossen, das Projekt City Center Völklingen zu verkaufen. Dieser Verkauf wurde im 2. Quartal abgewickelt und sichert die Finanzierung des Projektes. Wir gehen davon aus, noch im Jahre 2011 mit dem Bau beginnen zu können. Durch einen Projektrealisierungsvertrag wird die GWB dieses Objekt weiter wie geplant umsetzen.

Erfreulicherweise können wir für das 1. Halbjahr 2011 wieder „schwarze Zahlen“ vorlegen. Mit einem Ergebnis von 161 T€ und einem EBIT von 2,1 Mio. € haben wir die ersten sechs Monate erfolgreich abschließen können. Zu diesem Ergebnis hat nicht nur die Veräußerung des Projekts Völklingen beigetragen sondern auch unsere konsequente Kostenpolitik. So konnten die Personalkosten um 15,7%, die betrieblichen Aufwendungen um 10% und die finanziellen Aufwendungen um 13,1% gesenkt werden.

Wir werden konsequent daran arbeiten, dass sich dieser positive Trend auch im 2. Halbjahr 2011 fortsetzt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Norbert Herrmann, Vorstandsvorsitzender

Aktionärsstruktur Juli 2011

in %



- 13,10 % Dr. Norbert Herrmann
- 13,10 % Wolfgang Mertens-Nordmann
- 4,65 % HR-MN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
- 69,14 % Free float*

**Inkl. Deutsche Land plc (9,78%) and
Cologne Property Administration GmbH (7,62%)*

Aktienkursentwicklung

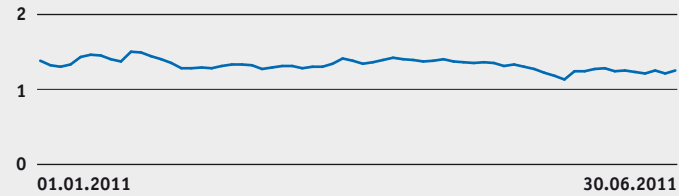
Die Aktie der GWB eröffnete das Geschäftsjahr 2011 mit einem Kurs von 1,38 €. Zu Beginn des zweiten Quartals betrug der Kurs 1,18 € und lag am Ende des ersten Halbjahres am 30.06.11 bei 1,15 €.

In den ersten 6 Monaten des Jahres 2011 bewegte sich die Aktie der GWB Immobilien AG insgesamt im Bereich von 1,50 € (Höchstkurs am 14.01.2011) und 1,10 € (Tiefstkurs am 31.05.2011).

Zum 30.06.2011 betrug der Net Asset Value 2,95 €.

GWB-Aktienkursentwicklung

in €



Aktie

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft bleibt auf solidem Expansionskurs. Dies ist die Aussage des Bundesministeriums für Wirtschaft (BMWi) zur wirtschaftlichen Lage Deutschlands im Juli 2011.¹

Auch wenn sich nach einem außerordentlich starkem ersten Quartal 2011 erwartungsgemäß das Wachstum in den Folgemonaten etwas abschwächte, bleiben die Aussichten nach Meinung der meisten Konjunkturbeobachter positiv. Die Stimmung der Unternehmen sowie der Verbraucher ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen, die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt ist weiter von steigenden Beschäftigungszahlen und hoher Nachfrage nach Arbeitskräften gekennzeichnet. Der private Konsum entwickelte sich im zweiten Quartal zwar etwas schwächer, sollte aber dennoch im weiteren Jahresverlauf das Wachstum stützen. Dieses Wachstum resultiert noch mehr als in den Vormonaten aus der Binnendynamik.

Dennoch sorgen aktuell die EU-Schuldenkrise, Inflationsgefahren sowie eine unklare Tendenz der Entwicklung der US-Wirtschaft für Unsicherheitsfaktoren und Abwärtsrisiken.

Korrespondierend mit der soliden wirtschaftlichen Lage, zeigt sich auch der Markt für gewerbliche Immobilien in Deutschland attraktiv.

Im Zeitraum April bis Juni 2011 betrug das Transaktionsvolumen im Bereich der deutschen gewerblichen Immobilien 5,6 Mrd. € nach rund 5,5 Mrd. € im ersten Quartal 2011.² Damit handelt es sich um eines der stärksten zweiten Quartale seit dem Jahr 2007. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum beträgt dabei 36%.³ Einzelhandelsimmobilien bestimmten den größten Anteil (44%) des Volumens im deutschen Markt.

Auch europaweit (Region EMEA) konnte im ersten Halbjahr 2011 gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Steigerung des Transaktionsvolumens im gewerblichen Immobilienbereich festgestellt werden. Mit rund 51,4 Mrd. € lag das Volumen um ca. 17% höher als in 2010.

Nach Aussage von Fabian Klein, Head of Investment bei CB Richard Ellis zählt Deutschland weiterhin zu einem der Top-Anlagemärkte für Immobilieninvestments weltweit.⁴

Der ‚sichere Anlegehafen‘ Deutschland ist gekennzeichnet durch einen starken Arbeitsmarkt und Konsum, steigende Reallöhne und einer ungebrochen hohen Nachfrage nach guten Gewerbeflächen mit der Aussicht auf mittelfristig steigende Mietpreise.

Weiterhin ist ein großes Interesse ausländischer Investoren an deutschen Gewerbeimmobilien festzustellen. Der Anteil ausländischer Investitionen am gesamten Transaktionsvolumen lag in den ersten sechs Monaten bei 38%.

Für den Jahresverlauf erwartet CBRE immer noch überwiegend sicherheitsorientierte Anlageentscheidungen der Marktteilnehmer und eine anhaltend dynamische Investitionstätigkeit. Ein gutes wirtschaftliches Umfeld könnte jedoch dazu führen, dass vermehrt auch chancenreichere Investments außerhalb des Bereiches der Top-Immobilien getätigt werden.

Geschäftsverlauf

Mit dem Bau des Projektes Postgalerie Speyer wurde begonnen. Die neuen Objekte Wolfsburg und Heppenheim entwickeln sich weiter und wir arbeiten an neuen Standorten.

¹ BMWi, Pressemitteilung vom 18.07.2011

² CB Richard Ellis, Pressemitteilung vom 19.07.2011

³ Jones Lang Lasalle, Pressemitteilung vom 15.07.2011

⁴ CB Richard Ellis, Pressemitteilung vom 04.07.2011

Das Projekt City Center Völklingen wurde an eine große Fonds-Gesellschaft verkauft, mit der wir auch bei anderen Projekten in Zukunft zusammenarbeiten werden. Die GWB wird dieses Objekt umsetzen, so dass dieses Objekt in der Wirkung nach außen ein GWB-Objekt bleibt. Zur Zeit gehen wir davon aus, dass wir mit den Bauarbeiten noch im Jahre 2011 beginnen werden. Aus diesem Objekt fließen der GWB Erträge aus dem Verkauf, aus der Geschäftsbesorgung und aus einem Anteil am Gewinn beim Verkauf nach Fertigstellung zu.

Das neue Segment „Gesundheitszentren“ ist weiter auf einem guten Weg. Wir haben uns an Ausschreibungen für zwei weitere Objekte beteiligt und gehen davon aus, dass wir in Kürze einen erfolgreichen Abschluss melden können.

Die betriebswirtschaftliche Erholung, die sich bereits im 1. Quartal 2011 abzeichnete, hat sich weiter stabilisiert. So konnten wir das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr gravierend verbessern. Während wir im Jahr 2010 einen Verlust von -541 T€ ausweisen mussten, können wir im Jahr 2011 einen Gewinn von 161 T€ zeigen. Das operative Ergebnis konnten wir um 36,6% steigern. Im Jahr 2010 betrug das operative Ergebnis 1,5 Mio. €, im Jahr 2011 beträgt das operative Ergebnis 2,1 Mio. €.

Weitere ausführliche Informationen zum Geschäftsmodell und zur Strategie der GWB Immobilien AG sind im Geschäftsbericht 2010 der GWB Immobilien AG, der unter www.gwb-immobilien.de zum Download zur Verfügung steht, enthalten.

Ertragslage

Das Jahresergebnis nach Steuern und vor Anteilen Dritter beträgt für den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2011 174 T€ (Vorjahr: -528 T€). Das Ergebnis je Aktie (unverwässert) liegt bei 0,02 €. Das EBIT hat sich im Jahresvergleich um 551 T€ auf 2.058 T€ erhöht.

Die Umsatzerlöse des Konzerns beliefen sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres auf 5.537 T€ und haben sich damit gegenüber der Vorjahresperiode um 828 T€ erhöht. Hierfür ursächlich war der Verkauf des Projektes Völklingen, der zu einem Erlös von 1.320 T€ geführt hat. Dagegen waren die Mieteinnahmen – insbesondere aufgrund des Verkaufs von mehreren Objekten im zweiten Halbjahr 2010 – rückläufig. Im ersten Halbjahr 2011 belaufen sich die Mieteinnahmen auf rund 2,8 Mio. € (Vorjahr: rund 4,2 Mio. €).

Die Bestandsveränderungen der Vorräte betragen 6.126 T€ gegenüber 2.383 T€ in der Vorjahresperiode. In dieser Position werden im Wesentlichen die Investitionen in die Objekte Speyer, Wolfsburg und Heppenheim ausgewiesen. Zusätzlich werden diese Aufwendungen in den Positionen Materialaufwand und Personalaufwand ausgewiesen.

Die Materialaufwendungen beinhalten weiterhin die Aufwendungen für Instandhaltungen und Nebenkosten der verwalteten Objekte in Höhe von 1.410 T€ (insbesondere Lübeck, Nauen, Nürnberg und Spaldinghof).

Die Personalaufwendungen betragen im Berichtszeitraum 980 T€. Sie haben sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 16% reduziert (Vorjahr: 1.162 T€).

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rund 126 T€ eingespart werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen damit 1.140 T€ (Vorjahr: 1.266 T€). Dies entspricht einer Reduzierung von 10%.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr von –2.409 T€ auf –1.878 T€ verbessert. Der durch die Objektverkäufe reduzierte Bestand des Immobilien-Portfolios und damit zusammenhängend abnehmende Finanzierungskosten sowie Erträge aus der Wertanpassung eines Zinssicherungsgeschäftes (Swap) in Höhe von 224 T€ haben zu dieser Verbesserung geführt.

Aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien hat sich im ersten Halbjahr 2011 ein Ertrag von 339 T€ ergeben.

Finanz- und Vermögenslage

Zum 30. Juni 2011 beträgt die Bilanzsumme der GWB Immobilien AG auf Konzernebene 131,5 Mio. € und hat sich damit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2010 um rund 7,8 Mio. € erhöht.

In der Position Vorräte werden zum größten Teil die fertigen Objekte Bad Sülze und Anklam sowie die unfertigen Objekte Speyer und Wolfsburg ausgewiesen.

In der Position „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ werden die Objekte Clausthal-Zellerfeld, Reinbek, Tangstedt, Lübeck, Nauen, Nürnberg und Spaldinghof (Hamburg) ausgewiesen.

Die kurzfristigen Schulden beinhalten die Verbindlichkeiten, die aus dem laufenden Geschäft, Instandhaltungskosten, Baukosten sowie aus der kurzfristigen Finanzierung der Objekte resultieren.

In den langfristigen finanziellen Schulden werden die Finanzierungen der Objekte entsprechend der vereinbarten Laufzeit von über einem Jahr ausgewiesen.

Das Genussscheinkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Zeichnung weiterer Genussscheine durch einen Investor um 8,5 Mio. € auf 9,1 Mio. € erhöht.

Die kurzfristigen Schulden übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte der Gesellschaft um rund 21,9 Mio. €. Diese Differenz resultiert größtenteils aus dem Umstand, dass das Objekt Lübeck als Finanzinvestition in die langfristigen Vermögenswerte eingegliedert ist, während die Finanzierung aufgrund laufender Verhandlungen über die Prolongation des bestehenden Kreditvertrages in Höhe von rund 30,0 Mio. € in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen ist.

Das Gezeichnete Kapital hat sich infolge der stattgefundenen Kapitalerhöhung um 700 T€ auf 7.875 T€ erhöht.

Insgesamt stehen den Vermögenswerten der Gesellschaft in Höhe von 131,5 Mio. € Schulden von 108 Mio. € gegenüber, so dass sich das Eigenkapital zum Quartalsstichtag auf 23,5 Mio. € beläuft. Es hat sich damit gegenüber dem 31. Dezember 2010 um rund 1 Mio. € erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 30. Juni 2011 17,8%, während sie sich zum Ende des Geschäftsjahres 2010 auf 18,1% belief.

In den ersten sechs Monaten beträgt der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit –8.888 T€. Die deutliche Verringerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Vorjahr: 217 T€) resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Vorräte (7.016 T€) sowie der Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (–1.687 T€), die zu einem entsprechenden Mittelabfluss geführt haben.

Korrespondierend hierzu hat sich der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von –681 T€ im Vorjahr auf 8.790 T€ erhöht. Die Ausgabe weiterer Genussscheine im Umfang von 8.500 T€ sowie die Kapitalerhöhung war für diesen Cashflow ursächlich.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit hat sich nur geringfügig verändert und beträgt 5 T€.

Insgesamt haben sich die liquiden Mittel der Gesellschaft zum 30. Juni 2011 um rund 93 T€ auf 229 T€ reduziert.

Chancen und Risiken

Bezüglich der Chancen und Risiken der unternehmerischen Tätigkeit der GWB Immobilien AG verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2010 der GWB Immobilien AG. Die dort getroffenen, detaillierten Aussagen sind weiterhin in dieser Form unverändert gültig.

Der Geschäftsbericht steht unter www.gwb-immobilien.de zum Download zur Verfügung.

Ereignisse nach Ende des Quartals

Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Jürgen Mertens sowie Herr Michael Müller legten ihre Ämter im Aufsichtsrat zum Ablauf der Hauptversammlung 2011 der GWB Immobilien AG am 14.07.2011 nieder. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden auf derselben Hauptversammlung Herr Volker Heinen sowie Herr Jens Hecht.

Ausblick

Wie angekündigt, gehen wir konsequent den Weg, Objekte zu entwickeln, zu vermieten und zu verkaufen. Aufgrund der Situation an den Finanzmärkten müssen wir verstärkt, insbesondere bei größeren Projekten, mit Partnern zusammenarbeiten. Hier konnten wir uns in der zurückliegenden Zeit ein gutes Netzwerk aufbauen, wie es sich bei dem Objekt Speyer und nun auch Völklingen gezeigt hat.

Wir sind jetzt dabei, insbesondere für den Bereich Revitalisierung von Handelsobjekten, finanzstarke Partner zu verpflichten, um damit einen Quantensprung zu erreichen. Die Verhandlungen sind auf gutem Wege.

Wir planen weiter, auch neue Wege bei der Finanzierung von Projekten zu gehen. So ist vorgesehen, eine Hypothekenanleihe zu platzieren, die uns eine bankenunabhängige Finanzierung von Projekten ermöglichen soll.

Auch der Bereich Dienstleistung (Objektmanagement) wird wachsen. Wir haben die Zusage für die Übernahme der Verwaltung von ca. 20 Handelsobjekten. Die Umsetzung wird im 3. Quartal 2011 erfolgen.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den angewandten Grundsätzen ordnungsmäßiger Konzernzwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

<i>in T€</i>	H1 2011	H1 2010	Q2 2011	Q2 2010
Umsatzerlöse	5.537	4.708	3.714	2.351
Bestandsveränderungen der Vorräte	6.126	2.383	5.524	1.303
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	57	140	-41	80
Materialaufwand	-7.870	-3.284	-6.972	-1.628
Personalaufwand	-980	-1.162	-500	-540
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-11	-13	-6	-6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.139	-1.266	-634	-633
Finanzielle Aufwendungen	-2.102	-2.417 ¹	-1.109	-1.196 ²
Finanzielle Erträge	224 ¹	9	21 ²	9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-158	-902	-3	-260
Änderungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	338	0	308	0
Änderungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes der als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	0	0	0	0
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Weitere Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Ergebnis vor Steuern	180	-902	305	-260
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6	374	-4	202
Konzernergebnis	174	-528	301	-58
Anteile Dritter am Jahresüberschuss	-13	-13	-8	-7
Dem Mutterunternehmen zustehendes Ergebnis	161	-541	293	-65
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (<i>in €</i>)	0,02	-0,08	0,04	-0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie (<i>in €</i>)	0,03	-0,07	0,04	0
Operatives Ergebnis (EBIT)	2.058	1.507	1.393	927

¹ In den Finanziellen Erträgen sind Wertanpassungen eines Zinssicherungsgeschäftes (Swap) in Höhe von 224 T€ (Vorjahr: Finanzielle Aufwendungen T€ 299) enthalten.

² In den Finanziellen Erträgen sind Wertanpassungen eines Zinssicherungsgeschäftes (Swap) in Höhe von 21 T€ (Vorjahr: Finanzielle Aufwendungen T€ 161) enthalten.

Überleitung vom
Quartalsergebnis zum
Gesamtergebnis

<i>in T€</i>	H1 2011	H1 2010
Jahresüberschuss	174	-528
Erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Transaktionskosten	0	-85
Direkt im Eigenkapital erfasste Verluste aus der Marktbewertung von Wertpapieren		
Marktbewertung von AFS Wertpapieren	-5	47
Steuern auf sonstiges Gesamteinkommen	0	-23
Gesamtergebnis	169	-589
Anteile Dritter am Zwischenergebnis	-13	-13
Den Anteilseignern des Konzerns zustehend	156	-602

Konzernbilanz Aktiva (IFRS)

<i>in T€</i>	30.06.2011	31.12.2010
Aktiva		
Kurzfristige Vermögenswerte		
Liquide Mittel	229	322
Vorräte	36.953	29.937
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	484	546
Ertragsteuererstattungsansprüche	38	38
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	735	125
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	38.439	30.968
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	1
Geschäfts- oder Firmenwert	272	272
Sachanlagevermögen	114	124
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	91.990	91.652
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0
Finanzanlagen	635	641
Latente Steuern	0	0
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	93.012	92.690
Aktiva, gesamt	131.451	123.658

Konzernbilanz Passiva (IFRS)

<i>in T€</i>	30.06.2011	31.12.2010
Passiva		
Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige finanzielle Schulden	48.526	60.830
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.295	8.982
Steuerschulden	20	20
Schulden für zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0
Sonstige kurzfristige Schulden	2.960	2.827
Kurzfristige Fremdkapitalkomponente Wandelanleihe	1.500	1.500
Kurzfristige Schulden, gesamt	60.301	74.159
Langfristige Schulden		
Langfristige finanzielle Schulden	37.455	25.138
Derivative Finanzinstrumente	276	499
Latente Steuern	0	0
Genussscheinkapital	9.139	639
Fremdkapitalkomponente Wandelanleihe	817	804
Langfristige Schulden, gesamt	47.687	27.080
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	7.875	7.175
Kapitalrücklage	16.720	16.545
Gewinnrücklage	249	249
Neubewertungsrücklage	-27	-21
Bilanzgewinn	-1.603	-1.765
Anteile anderer Gesellschafter	249	236
Eigenkapital, gesamt	23.463	22.419
Passiva, gesamt	131.451	123.658

Konzernkapital- flussrechnung (IFRS)

<i>in T€</i>	H1 2011	H1 2010
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	180	-902
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses vor Steuern auf Netto-Cashflow		
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	11	13
Zunahmen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-338	0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	-6	304
Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	0	0
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-1	-9
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	1.613	2.930
Abnahme/Zunahme der Vorräte	-7.016	-2.383
Abnahme/Zunahme der Immobilien, die gemäß IAS 40 gehalten werden	0	0
Abnahme/Zunahme der Liefer- und Leistungsforderungen	62	-84
Abnahme/Zunahme der übrigen Forderungen sowie anderer Aktiva (sofern nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-610	113
Abnahme/Zunahme der übrigen Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva (sofern nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-2.778	240
Gezahlte Ertragsteuern	-5	-5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-8.888	217
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1	-1
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die gemäß IAS 40 gehalten werden	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	0	0
Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzanlagevermögens	0	0
Abnahme/Zunahme des beizulegenden Zeitwerts von als zur Veräußerung gehaltenen Wertpapieren	6	-47
Auszahlungen für den Kauf von Tochterunternehmen	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5	-48

Konzernkapital- flussrechnung (IFRS)

<i>in T€</i>	01.01.2011-30.06.2011	01.01.2010-30.06.2010
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	14.856	3.604
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-14.843	-2.792
Einzahlungen auf Kapitalerhöhung	875	925
Einzahlungen für die Ausgabe von Genussscheinen	8.500	0
Auszahlungen aus dem Rückkauf von Genussscheinen	0	0
Erträge/Verluste aus der Ergebnisbeteiligung der Genussscheine	0	0
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Genussscheinen	0	0
Andere Einzahlungen	0	0
Gezahlte Zinsen	-599	-2.422
Erhaltene Zinsen	1	4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.790	-681
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-93	-512
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	322	1.818
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	229	1.306
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	229	1.306

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung (IFRS)

1. Halbjahr 2011
und 2010

<i>in T€</i>	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Neubewer- tungs- rücklage	Bilanz- gewinn	Anteile anderer Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
Saldo 01.01.2010	6.525	16.250	249	-60	1.249	213	24.426
Kapitalbewegungen	650	358	0	0	0	0	1.008
Ausgabe Wandelanleihe	0	3	0	0	0	0	3
Verkaufsoption auf einen nicht beherrschenden Anteil	0	0	0	0	0	0	0
Periodenergebnis							
a) Kosten der Kapitalerhöhung	0	-63	0	0	0	0	-63
b) Marktbewertung zur Veräuße- rung verfügbarer Wertpapiere	0	0	0	47	0	0	47
c) Jahresfehlbetrag	0	0	0	0	-541	13	-528
Periodenergebnis	0	-63	0	47	-541	13	-544
Saldo 30.06.2010	7.175	16.548	249	-13	708	226	24.893
Saldo 01.01.2011	7.175	16.545	249	-21	-1.765	236	22.419
Kapitalerhöhung	700	175	0	0	0	0	875
Ausgabe Wandelanleihe	0	0	0	0	0	0	0
Verkaufsoption auf einen nicht beherrschenden Anteil	0	0	0	0	0	0	0
Periodenergebnis							
a) Kosten der Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0
b) Marktbewertung zur Veräuße- rung verfügbarer Wertpapiere	0	0	0	-6	0	0	-6
c) Jahresfehlbetrag	0	0	0	0	162	13	175
Periodenergebnis	0	0	0	-6	162	13	169
Saldo 30.06.2011	7.875	16.720	249	-27	-1.603	249	23.463

Segmentbericht-
erstattung

1. Halbjahr 2011

<i>in T€</i>	Verkauf/Vermietung	Verwaltung	Übrige	Eliminierung	Summe
Umsatzerlöse					
Externe Erlöse	5.139	376	22		5.537
Erlöse zwischen den Segmenten	26.541	383	129	-27.053	0
Gesamte Umsatzerlöse	31.680	759	151	-27.053	5.537
Ergebnis					
Segmentergebnis	269	-232	-80	-1	-44
Zinserträge					224
Ertragsteuern					-6
Sonstige Erträge Konzern					0
Anteile anderer Gesellschafter					-13
Dem Mutterunternehmen zustehendes Ergebnis					161

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der nicht geprüfte Konzern-Zwischenbericht ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Den Quartalsabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Die Methoden zur Konsolidierung, Bilanzierung und Bewertung entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010. Es wurden die Vorschriften über die Zwischenberichterstattung gemäß IAS 34 angewendet.

Wandelanleihe


In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres hat die GWB Immobilien AG keine neuen Teilschuldverschreibungen ausgegeben. Zum 31.03.2011 war insgesamt ein Betrag in Höhe von 924.570 € gezeichnet. Dies entspricht 369.828 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je 2,50 €.

Personelle Veränderungen von Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen


Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres haben sich keinerlei Änderungen in den Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen der GWB Immobilien AG ergeben.

Mitarbeiter

Zum Ende des 2. Quartals 2011 beschäftigte die GWB Immobilien AG inklusive der GWB OBJEKT 21 fest angestellte Mitarbeiter. Zusätzlich hat die GWB OBJEKT für das Center Management in den Objekten Lübeck, Bamberg und Nauen weitere 12 Personen fest angestellt. Diese Kosten belasten die GWB Immobilien AG nur bedingt, da sie im Rahmen der Nebenkosten weitgehend an die Mieter weiterberechnet werden.



Dr. Norbert Herrmann



Wolfgang Mertens-Nordmann



Jörg Utermark

Impressum

Herausgeber

GWB Immobilien AG
Hauptstraße 1a
22962 Siek/Hamburg

Telefon: 04107/90 80 0
Fax: 04107/90 80 72

IR@gwb-immobilien.de
www.gwb-immobilien.de

Konzeption, Design und Umsetzung

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

Finanzkalender

11/2011

Veröffentlichung 9-Monatsabschluss

07/08.12.2011

Analystenveranstaltung MKK –
Münchener Kapitalmarktkonferenz



GWB

GWB Immobilien AG
Hauptstraße 1a
22962 Siek/Hamburg

Telefon: 04107/90 80 0
Fax: 04107/90 80 72

IR@gwb-immobilien.de
www.gwb-immobilien.de