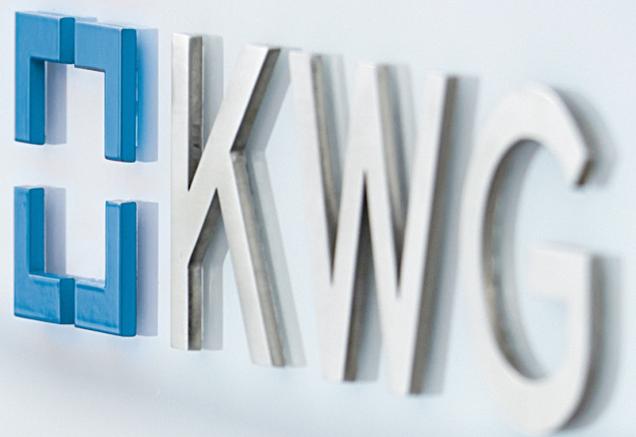


2015
GESCHÄFTSBERICHT

 KWG
KOMMUNALE WOHNEN

KWG KOMMUNALE WOHNEN AG
GESCHÄFTSBERICHT 2015



KWG IM ÜBERBLICK

Gesamtergebnisrechnung		2015	2014	Änderung
Umsatzerlöse	Tsd €	48.951	61.903	-20,9 %
Vermietungserlöse	Tsd €	44.073	43.475	1,4 %
Funds from Operations I (exkl. Verkäufe)	Tsd €	9.684	5.606	72,7 %
Funds from Operations II (inkl. Verkäufe)	Tsd €	10.247	8.051	27,3 %
EBIT	Tsd €	10.908	16.311	-33,1 %
Konzernüberschuss	Tsd €	13,81	5.228	-99,7 %

Bilanz		31.12.2015	31.12.2014	Änderung
Immobilienvermögen	Tsd €	422.259	421.022	0,3 %
Eigenkapital	Tsd €	180.078	179.923	0,1 %
Finanzverbindlichkeiten	Tsd €	229.841	229.646	0,1 %
Bilanzsumme	Tsd €	432.980	432.708	0,1 %
Loan to Value	%	54,4	54,5	0,2 %
Eigenkapitalquote	%	41,6	41,6	-

Aktie		31.12.2015	31.12.2014	Änderung
Schlusskurs KWG-Aktie	€	10,29	6,40	60,8 %
Anzahl Aktien	Anz.	16.101.082	15.881.234	1,4 %
Marktkapitalisierung	Tsd €	165.680,13	101.639,90	63,0 %
NAV je Aktie	€	10,81	10,74	0,7 %
FFO I je Aktie	€	0,60	0,35	71,4 %
FFO II je Aktie	€	0,64	0,50	28,0 %

Portfolio		31.12.2015	31.12.2014	Änderung
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anz.	8.437	8.627	-2,2%
Stellplätze	Anz.	2.273	2.304	-1,3%
Gesamtfläche	m ²	526.042	540.224	-2,6%
Immobilienvermögen	Tsd €	422.259	421.022	0,3 %
Immobilienvermögen	€/m ²	803	780	3,0 %
Leerstand	%	7,3	9,8	-25,5%
Durchschnittsmiete	€/m ² /M.	5,19	5,10	1,8%



INHALT

EINLEITUNG

Grußwort des Vorstands	4
------------------------------	---

AN UNSERE AKTIONÄRE

Bericht des Aufsichtsrats	6
Die KWG-Aktie.....	9

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns.....	10
Wirtschaftsbericht	13
Prognosebericht.....	24
Nachtragsbericht	27
Risiko- und Chancenbericht.....	28

KONZERNABSCHLUSS

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	32
Konzernbilanz.....	33
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	34
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	34
Konzern-Cashflow-Statement.....	36
Konzern-Anhang	37

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS UND BESTÄTIGUNGSVERMERK .. 74

GLOSSAR 76

WEITERE INFORMATIONEN

Finanzkalender & Impressum.....	78
Disclaimer	78

*Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird bei Hauptwörtern auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. MitarbeiterInnen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.
Zahlreiche Beträge und Prozentsätze wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.*

GRUSSWORT DES VORSTANDS



MAG. GABRIELA ZRAUNIG

Vorstand

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE AKTIONÄRE,

ich freue mich, Ihnen den Geschäftsbericht 2015 der KWG Kommunale Wohnen AG zu präsentieren. Die KWG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, in dem wir unsere ehrgeizigen Ziele erreicht haben und eine überproportionale Steigerung des Unternehmenswertes berichten können.

Auch 2015 haben wir unseren Anspruch, das KWG-Portfolio qualitativ weiter zu entwickeln und seine Profitabilität zu steigern, voll erfüllt. Der Gesamtleerstand unseres Portfolios ist um ein Viertel auf 7,3 % reduziert worden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Gesamtbestand beträgt nun 5,19 € pro m² mit weiter ansteigender Tendenz. Die Integration des 2012 erworbenen Tower-Portfolios wurde im Jahr 2015 erfolgreich abgeschlossen; dabei sind alle notwendigen Maßnahmen – insbesondere die Sanierungsaufgaben – planmäßig umgesetzt worden.

Die strategische Portfoliobereinigung haben wir erfolgreich fortgeführt. Von Beständen, die aus baulichen oder regionalen Gesichtspunkten nicht optimal in unser Portfolio passten, haben wir uns getrennt.

Die mit den Immobilienverkäufen erwirtschaftete Liquidität wurde für die Schuldenreduktion und Modernisierung unserer Bestände eingesetzt.

Besonders optimistisch stimmt mich hierbei, dass wir die Funds from Operations aus der Vermietung unseres Portfolios trotz der Immobilienveräußerungen gegenüber dem Vorjahr um nahezu drei Viertel deutlich steigern konnten. Damit ist es uns gelungen, die Ertragskraft der KWG nachhaltig und überdurchschnittlich zu verbessern.

Im Berichtsjahr 2015 wurde die Finanzierung der KWG intensiv neu strukturiert und der Verschuldungsgrad weiter optimiert. Dabei blieb der Loan to Value mit 54,4 % (Vorjahr: 54,5 %) gegenüber dem Vorjahr noch nahezu unverändert, ebenso wie unsere dauerhaft

starke Eigenkapitalquote. So haben wir an finanzieller Stabilität gewonnen und verfügen über eine solide Plattform, um unsere erfolgreiche Entwicklung mit zukünftig wesentlich geringeren Finanzierungsaufwendungen weiter fortzusetzen.

Die stetige Qualitätssteigerung unserer Immobilien, die zunehmende Ertragskraft unseres Portfolios und unsere gesunde Bilanzstruktur bestärken mich in der Auffassung, dass wir auf dem richtigen Weg sind und lassen mich optimistisch in die Zukunft blicken. Ich erwarte im laufenden Geschäftsjahr eine Steigerung aller prognostizierten Ertrags- und Ergebniszahlen – Nettokaltmieten, Funds from Operations, Loan to Value und EBIT.

Mein besonderer Dank gilt an dieser Stelle unseren engagierten und hoch qualifizierten Mitarbeitern. Sie waren der Schlüssel zum erfolgreichen Ergebnis der KWG.

Mit dem Geschäftsbericht 2015 wünsche ich Ihnen eine interessante Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen



Gabriela Zraunig
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,

die KWG Kommunale Wohnen AG (KWG) blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 zurück. Der Leerstand im Gesamtportfolio hat sich weiter verbessert und liegt mit 7,3 % deutlich unter der 10 %-Marke. Darüber hinaus wurden mit den Sanierungsprojekten in Bochum und Oberhausen weitere wesentliche Schritte in der Weiterentwicklung unseres Portfolios gesetzt. Mit der erfolgreichen Geschäftsentwicklung im Jahr 2015 und den guten Perspektiven des Portfolios ist KWG für die Zukunft gut aufgestellt.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der KWG regelmäßig beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft eingehend überwacht. Außerdem wurde das Gremium in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung der KWG unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und -strategie, die wesentlichen Risiken, den Geschäftsverlauf sowie das Risikomanagement. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfangreich erläutert. Darüber hinaus wurden alle bedeutenden Geschäftsvorgänge im Berichtszeitraum 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 zu besprechen. 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 Geschäftsjahres erörterte der Aufsichtsrat in insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge sowie zustimmungspflichtige Maßnahmen des Vorstands. Im Jahr 2015 haben bis auf drei Fälle einer terminlichen Verhinderung jeweils eines Aufsichtsratsmitglieds bei jeweils einer Sitzung alle Aufsichtsratsmitglieder an den Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. In den einzelnen Sitzungen erteilte der Aufsichtsrat soweit erforderlich, jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung, die erbetenen Zustimmungen.

ERÖRTERUNG DER JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSPRÜFUNG

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der KWG und der Konzernabschluss nebst Lagebericht des Konzerns zum 31. Dezember 2015 wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 28. Mai 2015 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 zum Ergebnis 2015 in der Sitzung am 15. März 2016 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 2015 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns stimmte der Aufsichtsrat zu.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Der Vorstand hat seinen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen erstellt und dem Aufsichtsrat unverzüglich nach dessen Aufstellung vorgelegt. Der Vorstand hat am Ende dieses Berichts folgende Erklärung abgegeben:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist durch getroffene Maßnahmen nicht benachteiligt worden.“

Der Abhängigkeitsbericht wurde von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Überprüfungen des Berichts des Vorstands durch den Aufsichtsrat gaben keinen Anlass zu Beanstandung. Gegen die Erklärungen des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen der KWG zu verbundenen Unternehmen erhebt der Aufsichtsrat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwände.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Mag. Clemens Schneider schied zum 12. Mai 2015 aus dem Aufsichtsrat von KWG aus. Ferner legte Andreas Schorr sein Amt als Aufsichtsratsmitglied zum 31. Juli 2015 nieder. Der Aufsichtsratsvorsitzende dankt den Herren für die positive Zusammenarbeit und die erbrachten Leistungen für die Gesellschaft.

Nach dem Rücktritt von Mag. Clemens Schneider wurde Mag. Thomas Doll zum Vorsitzenden des Gremiums gewählt.

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Im Vorstand kam es im Geschäftsjahr 2015 zu keinen Veränderungen.

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

Berlin, am 15. März 2016
für den Aufsichtsrat



Mag. Thomas Doll
Aufsichtsratsvorsitzender

Die KWG-Aktie hat im Geschäftsjahr 2015 leicht an Wert gewonnen. Mit einem XET-RA-Schlusskurs von 10,29 € am 30. Dezember 2015 notierte sie 60,8 % über dem Vorjahr (30.12.2014: 6,40 €).

Die Marktkapitalisierung betrug am 31. Dezember 2015 rund 165.680 Tsd €. Durch die Ausgabe von 219.848 Stückaktien zu einem Nominalbetrag von je 1,0 € im August 2015 erhöhte sich die Anzahl der Aktien auf 16.101.082 Stück. Damit erhöhte sich auch der Streubesitz zum 31. Dezember 2015 auf 21,1 %. Die Liquidität der KWG-Aktie konnte sich auf dem Vorjahresniveau behaupten. Im Berichterstattungszeitraum wurden auf XETRA durchschnittlich ca. 11.000 Aktien pro Tag gehandelt.

Die conwert Immobilien Invest SE hielt zum 31. Dezember 2015 78,9 % der Aktien der KWG. Am 15. Dezember 2015 informierten Petrus Advisers die KWG darüber, dass sie über die Petrus (UK) LLP 4,05 % der Aktien halten.

Der NNNNAV – der innere Wert der Gesellschaft – betrug am 31. Dezember 2015 11,90 € pro Aktie. Damit weist die Aktie mit dem Jahresschlusskurs einen Abschlag von rund 14 % auf den NNNNAV auf (31.12.2014: 46 %). Der NAV je Aktie (NNNAV inkl. latente Steuern und SWAPs) betrug zum Stichtag 10,81 €, was einen Abschlag von 5 % zum Jahresschlusskurs bedeutet.

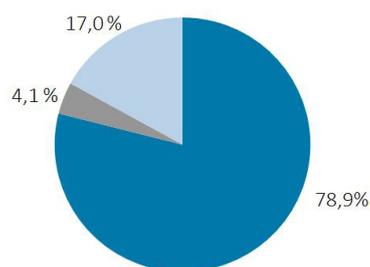
DEUTLICHES VOTUM AUF HAUPTVERSAMMLUNG

Die KWG hat ihre Ordentliche Hauptversammlung am 28. Juni 2015 durchgeführt. Alle Beschlussvorschläge der Gesellschaft wurden nahezu einstimmig angenommen und verabschiedet. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website unter im Bereich Investor Relations.

Stammdaten der KWG-Aktie (Stand: 31.12.2015)

ISIN	DE0005227342
WKN	522734
Aktienzahl	16.101.082 Stück
Grundkapital	16.101.082 €
Free Float	21,1 %
Börsensegment	Entry Standard
Designated Sponsor	Oddo Seydler Research AG

Aktionärsstruktur



■ conwert Immobilien Invest SE ■ Petrus (UK) LLP ■ Streubesitz

KONZERNLAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

Die KWG Kommunale Wohnen AG (KWG) zählt zu den führenden Bestandshaltern von Wohnimmobilien in Deutschland. Die Gesellschaft hat sich auf den Erwerb von Wohnimmobilien spezialisiert, die über Entwicklungspotenzial verfügen und bei günstigen Einkaufspreisen gute Renditemöglichkeiten aufweisen. Der Großteil der Immobilien befindet sich in attraktiven Mikrolagen von Metropolregionen und Mittelstädten. Das Unternehmensziel ist, den Wert der Immobilien durch ein aktives Bau-, Asset- und Property Management zu steigern.

Die Entwicklung des Bestands erfolgt über ein integriertes Geschäftsmodell, das insbesondere die Bereiche Portfolio und Asset Management, Baumanagement und Property Management umfasst.

Portfolio und Asset Management	Baumanagement	Property Management
Leerstandsreduktion und Optimierung der Mieteinnahmen	Modernisierung, Instandhaltung und Sanierung des Immobilienbestands	Bestandsverwaltung mit regionalen Geschäftsstellen
Konzentration des Portfolios durch strategische Verkäufe		Leistungen als WEG- und Zinshaus-Verwalter
Ertrags- und Kostenoptimierung des Portfolios	Hebung von Wertsteigerungspotenzial	Effiziente Immobilienverwaltung

PORTFOLIO UND ASSET MANAGEMENT

Das Portfolio und Asset Management leistet die Planung, Steuerung und Überwachung sämtlicher operativer wohnungswirtschaftlicher Prozesse im Immobilienportfolio sowie die Steuerung der Verkäufe. Die Kernaufgabe besteht darin, das in Immobilien investierte Kapital unter Ausnutzung aller Wertsteigerungspotenziale zu sichern und zu maximieren. Dabei erfasst das Portfolio und Asset Management den gesamten Immobilienzyklus in seiner ganzheitlichen Wertentwicklung und erstellt auf dieser Basis eine Strategie mit dem Ziel einer nachhaltigen Ertrags- und Kostenoptimierung. Dazu gehört auch die Portfoliooptimierung durch strategische Verkäufe.

BAUMANAGEMENT

Das Baumanagement leistet die Sanierung und Modernisierung des KWG-Bestands. 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. Dadurch kann das Wertsteigerungspotenzial der Immobilien rasch gehoben werden.

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 angeboten.

WETTBEWERBSVORTEILE

Zu den Wettbewerbsvorteilen der KWG zählen insbesondere:

- ▣ langjährige Expertise und Erfahrung in der Akquisition, Entwicklung und Optimierung von Portfolios in renditeträchtigen B- und C-Lagen,
- ▣ ein ausgewogener Bestand, der auf der einen Seite über Mietpotenzial verfügt und der KWG die Möglichkeit eröffnet, durch Bestandsinvestitionen nachhaltig und zielgerichtet zu wachsen; auf der anderen Seite verfügt die KWG auch über hochwertige, nahezu vollvermietete Immobilien in attraktiven Märkten, die stabile Cashflows generieren,
- ▣ eine konservative Bilanzstruktur mit einem im Branchenvergleich niedrigen Verschuldungsgrad, die der KWG zusätzlichen finanziellen Spielraum eröffnet,
- ▣ ein starker strategischer Mehrheitsgesellschafter, der mit seinem umfassenden Netzwerk, finanziellen Ressourcen und seiner fachlichen Expertise neue Potenziale für die KWG eröffnet,
- ▣ Skalierbarkeit der Unternehmensplattform und damit Potenzial zur Steigerung der Kosteneffizienz durch weiteres Wachstum.

KONZERNSTRUKTUR

Die KWG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und fungiert als Mutterunternehmen des KWG-Konzerns. Die KWG ist neben der Steuerung des Konzerns auch für das gesamte Asset und Baumanagement sowie An- und Verkäufe verantwortlich. Im Berichtszeitraum agierten die operativen Tochtergesellschaften zur Verwaltung und Bewirtschaftung des Portfolios:

- ▣ Barmer Wohnungsbau Verwaltungs GmbH
Verwaltung der Bestände in Nordrhein-Westfalen
- ▣ KWG Wohnwert GmbH
Verwaltung der Bestände in Berlin, Bremen, Niedersachsen (bis 30. April 2015), Nordrhein-Westfalen (bis 31. März 2015), Sachsen und Thüringen

Die Barmer Wohnungsbau Verwaltungs GmbH hat die Bewirtschaftung der gesamten Bestände in Nordrhein-Westfalen zum 1. April 2015 und der Bestände in Bremen und Niedersachsen zum 1. Mai 2015 übernommen.

Die einzelnen Bestände sind Objektgesellschaften zugeordnet, die alle in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Zum 31. Dezember 2015 gehörten insgesamt 26 Tochtergesellschaften zum Konzern (31.12.2014: 30). Eine Aufstellung der einzelnen Beteiligungen befindet sich im Anhang des Konzernabschlusses.

PORTFOLIO

PORTFOLIOSTEUERUNG

Die Planung, Steuerung und Überwachung sämtlicher wohnungswirtschaftlicher Prozesse im Immobilienportfolio erfolgen durch das Portfolio und Asset Management in Berlin. Investitionen in die Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung der KWG-Bestände erfolgen durch das zentrale Baumanagement.

Ziel ist es, den Wert des jeweils vorhandenen Immobilienportfolios zu erhöhen und einen nachhaltigen positiven operativen Cashflow aus der Vermietung zu erzielen.

Im Geschäftsjahr 2015 konnte die monatliche durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,10 €/m² auf 5,19 €/m² erhöht werden. Die Steigerung ist insbesondere auf die erfolgreichen Modernisierungsmaßnahmen und den guten Mietverlauf in Ballungszentren wie Berlin zurückzuführen. Durch das integrierte Geschäftsmodell können interne Synergien genutzt werden, um gleichermaßen einen Mehrwert für Investoren und Mieter zu schaffen. Dabei wird die gesamte Wertschöpfungskette vom Einkauf über das Bau- und Asset Management bis hin zur eigenen Hausverwaltung abgedeckt.

Bezogen auf den gesamten Bestand des KWG-Konzerns konnte zum Jahresende 2015 die Leerstandsquote von 9,8 % erfolgreich auf 7,3 % gesenkt werden. Darüber hinaus wurde die strategische Portfoliobereinigung erfolgreich vorangetrieben und die mit den Immobilienverkäufen erzielte Liquidität für die Schuldenreduktion und Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENBESTANDS

Zum 31. Dezember 2015 umfasste das KWG-Portfolio insgesamt 8.391 Einheiten mit einer Nutzfläche von 526.042 m² sowie 2.273 Stellplätze.

Im Jahr 2015 wurden 19 Objekte veräußert, die insgesamt eine Nutzfläche von 11.002 m² aufwiesen. Des Weiteren wurden von der KWG Objekte aus Bewirtschaftung genommen, für die keine Nachnutzung vorgesehen war. Der Leerstand in diesen Objekten war mit 45 % überdurchschnittlich hoch, sodass die Veräußerung auch einen positiven Effekt auf die Leerstandsquote des Gesamtkonzerns mit sich brachte. Diese lag zum Jahresende 2015 bei 7,3 % (31.12.2014: 9,8 %).

Die KWG strukturiert ihren Bestand nach regionalen Gesichtspunkten und gliedert ihr Portfolio in drei Regionen: Berlin, Ostdeutschland und Westdeutschland. Die Immobilien verteilen sich wie folgt:

Portfolio		Region 1 – Berlin	Region 2 –	Region 3 –	Gesamt	Gesamt	Änderung
		31.12.2015	Ostdeutschland	Westdeutschland			
Einheiten Wohnen	Anz.	959	2.351	4.896	8.206	8.423	-2,6 %
Einheiten Gewerbe	Anz.	49	25	111	185	204	-9,3 %
Stellplätze	Anz.	32	604	1.637	2.273	2.304	-1,3 %
annualisierte Nettokaltmiete	Tsd €	4.276,5	7.642,5	18.220,4	30.139	30.361	-1,3 %
Durchschnittsmiete	€/m ² /M.	5,78	4,93	5,16	5,19	5,10	1,8 %
Nutzfläche	m ²	63.637	127.058	335.347	526.042	540.224	-2,6 %
Leerstandsrate	%	0,4	14,0	6,1	7,3	9,8	-25,5 %
Leerstand	m ²	242	17.801	20.443	38.486	53.040	-27,4 %

WIRTSCHAFTSBERICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Entwicklung der Weltwirtschaft war 2015 mit einem Wachstum von 3,1 % nach 3,4 % im Vorjahr erneut gedämpft. Das Wachstum in den Schwellenländern sank zum fünften Mal in Folge, in den Industrieländern setzte sich die langsame Erholung der Wirtschaft hingegen fort. Vor allem die sinkende Wachstumsrate der chinesischen Wirtschaft, der Verfall der Rohstoffpreise (vor allem Öl, aber auch Metalle) und die schwierige wirtschaftliche Situation in großen Volkswirtschaften wie Brasilien und Russland sowie die politisch zunehmend instabile Lage im Nahen Osten bremsen nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) die Entwicklung.

(Quelle: IMF World Economic Outlook (WEO) Update, 19.01.2016)

Deutlich positiver war die Entwicklung in der Eurozone, die mit einem Plus von 1,5 % deutlich stärker abschnitt als 2014 mit einem Plus von nur 0,9 %. Die EU-Kommission erwartet, dass sich das Wachstum auf diesem Niveau mit noch leicht steigender Tendenz stabilisieren wird: 2016 wird ein BIP-Wachstum von 1,7 % erwartet, wobei die Hoffnungen vor allem auf dem niedrigen Ölpreis und dem starken US-Dollar, der die Eurozone international wettbewerbsstärker macht, ruhen. Als Risikofaktoren betrachtet die Kommission hingegen die Wachstumsschwäche in China und den Schwellenländern.

(Quelle: „Konjunktur Europa: In Trippelschritten vorwärts“, Artikel auf nzz.at vom 13.02.2016)

Für den Aufschwung in der Eurozone war 2015 neben der Erholung in einigen südeuropäischen Ländern vor allem Deutschland verantwortlich, das sich mit einem BIP-Wachstum von 1,7 % (2014: 1,6 %) erneut als „Konjunkturlokomotive“ bewährte. Besonders bemerkenswert war dabei die positive Entwicklung des deutschen Arbeitsmarkts: Die Beschäftigtenzahl stieg um 324.000 auf erstmals über 43 Mio Personen, die Erwerbslosenquote sank hingegen von 4,7 % auf 4,3 % und betrug damit nur mehr knapp die Hälfte des EU-Durchschnittswerts. Auch für 2016 zeigt das ifo-Wirtschaftsbarometer, dass die deutschen Unternehmen ihren Beschäftigtenstand weiter ausbauen wollen, der Zuwachs dürfte aber etwas schwächer als 2015 ausfallen. Die im Jahr 2015 äußerst niedrige Inflation von 0,3 % nach 0,9 % 2014 ist vor allem dem deutlichen Rückgang der Energiepreise (minus 7,0 %) geschuldet.

(Quellen: Destatis: „Deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 weiter im Aufschwung“, Pressemitteilung vom 14.01.2016. Destatis: „Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahr 2015 auf 43 Millionen Personen“, Pressemitteilung vom 04.01.2016. Ifo Beschäftigungsbarometer, Januar 2016. Destatis: „Verbraucherpreise 2015: + 0,3 % gegenüber dem Vorjahr“, Pressemitteilung vom 19.01.2016)

LAGE IN DER IMMOBILIENBRANCHE

Der deutsche Wohnungsmarkt war 2015 noch stärker als in den Vorjahren von einer aus dem rasanten Bevölkerungswachstum geprägten, stark steigenden Nachfrage geprägt. Diese Entwicklung war dabei in den marktbestimmenden Top-7-Standorten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart) noch markanter als im Gesamtmarkt. Die ohnehin bereits seit geraumer Zeit sehr niedrigen Leerstandsdaten haben sich damit seit der letzten, 2013 von CBRE durchgeführten umfassenden Erhebung des „marktaktiven Leerstands“, der damals zwischen 0,4 % in München und 1,8 % in Berlin lag, weiter verringert.

Die zusätzliche Nachfrage kann daher praktisch nicht aus dem Bestand, sondern ausschließlich aus dem Neubau gedeckt werden. Doch dieser hinkt der dynamischen Nachfrageentwicklung immer weiter hinterher. Um die Lücke zwischen Neubau und Bedarf zu schließen, müsste die Bauleistung in Berlin um 125 % gesteigert werden, in München um 101 % und auch in Frankfurt, Hamburg, Köln und Stuttgart um 41 bis 82 %.

Die Mietentwicklung spiegelt das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage aber nur in Ansätzen wider. Von einem Mietanstieg wie etwa 2012 mit 7 % ist der Zuwachs von rund 3 % 2015 weit entfernt. Das liegt in erster Linie daran, dass noch höhere Mieten für immer mehr Menschen nicht leistbar sind und die Preise damit trotz Nachfrageüberhang nicht mehr weiter steigen. In geringerem Maß ist dafür auch die Tatsache verantwortlich, dass in absoluten Zahlen gleich hohe Anstiege wegen des gestiegenen Preisniveaus in Prozent weniger hoch sind als vor einigen Jahren.

Etwas gedämpfter ist die Marktentwicklung im Osten Deutschlands, ausgenommen der Großstädte Berlin/Potsdam, Dresden und Leipzig. Zahlreiche Bundesländer verzeichnen im Vergleich zum Westen überdurchschnittliche Leerstandsdaten (Sachsen-Anhalt: 11,6 %, Sachsen 9,7 %, Brandenburg 9,3 %). Auch das Mietniveau ist deutlich niedriger und liegt im Durchschnitt bei 6 €/m². Die seit Jahren andauernde Abwanderung in den Westen bringt den Wohnungsmarkt zudem weiter unter Druck, die Bevölkerungszahlen sanken in vielen Städten zwischen 1992 und 2014 im zweistelligen Prozentbereich.

(Quellen: DG Hyp: Immobilienmarkt Deutschland 2015/2016. DG Hyp: Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015)

FINANZWIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Das Geschäftsjahr 2015 stand für die KWG weiterhin im Zeichen der qualitativen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sowie der Kostenoptimierung innerhalb des KWG-Konzerns.

Der Wertansatz für das als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilienvermögen beträgt zum Stichtag 422.259 Tsd € und damit 1.237 Tsd € höher gegenüber dem Vorjahr (31.12.2014: 421.022 Tsd €).

Die Zugänge in Höhe von 12.400 Tsd € betreffen im Wesentlichen Investitionen im Rahmen der Sanierung und Modernisierung des Immobilienbestands.

Im Zuge der strategischen Portfoliobereinigung wurden im Geschäftsjahr 2015 Immobilien mit Buchwerten von 4.099 Tsd € veräußert.

Der gesamte Immobilienbestand des Unternehmens wurde im Geschäftsjahr erneut auf seine Leistungskraft untersucht und in Kernbestand und Nicht-Kernbestand geordnet. Dem Nicht-Kernbestand wurden insbesondere Grundstücke und Gebäude zugeordnet, die auf Grund ihrer Lage, mikroökonomischer Kriterien, baulicher Beschaffenheit oder auch nach ihrem Entwicklungspotenzial wahrscheinlich keine nachhaltige Rendite in angemessener Höhe erwirtschaften können. Der Betrachtungszeitraum wurde dabei gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Somit ist die KWG in der Lage sich auf die vielversprechenden Immobilien zu konzentrieren und konsequent weiter zu entwickeln. Das zeigt sich bereits im Berichtsjahr, indem durch Investitionen und aktives Asset Management der Wert dieser Liegenschaften insgesamt soweit gesteigert werden konnte, dass der Wert des gesamten Immobilienvermögens trotz Verkäufen und Abwertungen im Non-Core-Bestand nahezu unverändert zum Vorjahr ist.

Notwendigen negativen Wertanpassungen (25.945 Tsd €) standen positive Wertanpassungen gemäß IAS 40 in der Höhe von 18.611 Tsd € gegenüber.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind von 2.364 Tsd € weiter auf 2.193 Tsd € gesunken. Für etwaige Forderungsausfälle wurde im Rahmen von Einzelwertberichtigungen und pauschalen Einzelwertberichtigungen, die sich an Erfahrungswerten aus der Vergangenheit orientieren, Vorsorge getroffen. Die Netto-Mietforderungen reduzierten sich in dieser Position um 600 Tsd €, während die Forderungen aus Veräußerungserlösen um 660 Tsd € anstiegen.

Die sonstigen Vermögenswerte (sonstige Vermögenswerte und sonstige finanzielle Vermögenswerte) haben sich mit 2.293 Tsd € verdoppelt, während sich die liquiden Mittel von 7.238 Tsd € zum 31. Dezember 2014 auf 5.435 Tsd € zum Bilanzstichtag reduzierten. Ursache für den Anstieg der sonstigen Vermögenswerte und sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind Forderungen aus Erwerberabrechnungen (460 Tsd €), gestiegene Instandhaltungsrücklagen (287 Tsd €), Konzernforderungen (157 Tsd €) und Forderungen aus Kapitalertragsteuer (302 Tsd €). Einhergehend mit dem Anstieg der Forderungspositionen reduzierten sich die liquiden Mittel. Ferner wurden Bankdarlehen teilweise aus den liquiden Mitteln zurückgeführt.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht von 2.244 Tsd € auf 2.281 Tsd €; die langfristigen Kreditverbindlichkeiten haben sich bedingt durch Aufnahme neuer zinsgünstiger Kredite um 6,7 % auf 216.583 Tsd € erhöht (31.12.2014: 203.004 Tsd €); die kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten wurden halbiert und auf 13.258 Tsd € zurückgeführt. Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme leicht von 432.708 Tsd € auf 432.980 Tsd €, wobei sich die Eigenkapitalquote mit 41,6 % gegenüber dem Vorjahr nicht veränderte. Damit verfügt die KWG über eine für eine Immobiliengesellschaft sehr komfortable Eigenkapitalausstattung.

Das ausgewogene Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen spiegelt sich ebenfalls im LTV (Loan to Value) wider, der mit 54,4 % zum 31. Dezember 2015 nahezu stabil blieb (31.12.2014: 54,5%).

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein EBIT in Höhe von 10.908 Tsd € erzielt. Das Bewertungsergebnis betrug (7.334) Tsd €. Das um Bewertungseffekte bereinigte EBIT erhöhte sich somit von 16.308 Tsd € um 1.934 Tsd € auf 18.242 Tsd €. Zum einen konnten die Mieten in Ballungszentren wie Berlin deutlich gesteigert werden. Zum anderen ist es gelungen, Kostenreduktionen in Höhe von rund 20 % zu realisieren. Die Gründe hierfür liegen u.a. im geschärften Kostenbewusstsein, den verschlankten Prozessen sowie in der vorangeschrittenen Integration in den conwert-Konzern.

Obwohl rund 11.000 m² an Fläche verkauft wurden, erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Vermietung von 43.475 Tsd € auf 44.073 Tsd €, die durchschnittliche Miete lag bei 5,19 €/m²/M. (31.12.2014: 5,10 €/m²/M.). Der Rückgang der Gesamtumsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr von 61.903 Tsd € um 20,9 % auf 48.951 Tsd € erklärt sich vor allem aus den wesentlich geringeren Erlösen aus den Verkäufen von Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 19 Objekte veräußert. Die hieraus erzielten Erlöse betragen 4.793 Tsd €, gegenüber 18.341 Tsd € im Vorjahr.

Das Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts belief sich auf rund (7.334) Tsd € (2014: 3 Tsd €).

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Immobilien hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.043 Tsd € auf 25.584 Tsd € erhöht (2014: 23.541 Tsd €). Ursächlich für die Entwicklung sind vor allem geringere Instandhaltungserfordernisse und -kosten.

Die Personalaufwendungen sind 2015 von 3.927 Tsd € leicht auf 3.898 Tsd € gesunken. Das Ergebnis der KWG ist maßgeblich von Zinszahlungen und -aufwendungen beeinflusst. Nach (9.977) Tsd € im Vorjahr betrug das Finanzergebnis für 2015 knapp (9.375) Tsd €: obwohl die Finanzerträge mit 3 Tsd € um 8 Tsd € geringer ausfielen als im Vorjahr (2014: 12 Tsd €) zeigte sich bei den Finanzaufwendungen mit 9.378 Tsd € eine Verbesserung um 6,2 % (2014: 9.989 Tsd €), die vor allem in den niedrigeren Zinsaufwendungen (9.054 Tsd €) begründet war.

Nach Berücksichtigung von Steuern ergibt sich für 2015 ein Konzernergebnis in Höhe von 14 Tsd € (2014: 5.228 Tsd €).

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Das gesamte Finanzierungsvolumen der KWG belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2015 auf 229.841 Tsd € (31.12.2014: 229.646 Tsd €). Davon entfielen auf langfristige Kredite 216.583 Tsd € (31.12.2014: 203.004 Tsd €) und 13.258 Tsd € auf kurzfristige Kredite (31.12.2014: 26.642 Tsd €).

ÜBERSICHT KREDITVERBINDLICHKEITEN:

31. Dezember 2015	Nominal- zinssatz (in %)	Effektiv- verzinsung (in %) gewichtet	Durchschnitt- liche Fälligkeit gewichtet	Buchwert (in Tsd €)
Variabel verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2016	2,2	2,2	0,5	7.184
Laufzeitende 2017-2020	1,0	1,1	3,8	9.194
Fix verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2017-2020	4,1	4,1	3,8	39.901
Laufzeitende nach 2020	3,4	3,4	13,8	172.697
Finanzierungsleasing				
Laufzeitende nach 2020	4,5	4,5	10,9	865
Gesamt				229.841

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 31. Dezember 2015 11,3 Jahre (31.12.2014: 11,5 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 92,9 % fix sowie 7,1 % variabel verzinst, aufgrund des Abschlusses von Zinssicherungsgeschäften waren zum Stichtag insgesamt 94,5 % der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der cash-wirksame Stichtagszinssatz des Finanzierungsvolumens betrug inklusive Hedgingkosten 3,49 % (31.12.2014: 3,82 %). Die Kreditverbindlichkeiten bestanden ausschließlich in Euro, es bestanden keinerlei Kreditverbindlichkeiten in Fremdwährungen.

FRISTIGKEITEN DER KREDITVERBINDLICHKEITEN (VOR ABZUG VON TRANSAKTIONSKOSTEN)

(in Tsd €)	Prolongationsvolumen
2016	7.151
2017	-
2018	4.718
2019	10.037
2020	34.177
2021	11.887
2022	77.666

Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 83.340 Tsd € sind nach 2022 fällig.

Die binnen Jahresfrist fälligen Kreditverbindlichkeiten zeigen folgende Fälligkeitsstruktur:

(in Tsd €)	Kreditvolumen
1. Halbjahr 2016	7.151
2. Halbjahr 2016	-
Gesamt	7.151

Im Sinne einer Risikostreuung ist die KWG auf eine breite Finanzierungsstruktur bedacht, auf der Kreditgeberseite stehen sowohl große international tätige Banken und Hypothekenfinanzierer als auch kleinere, regional agierende Sparkassen.

CASHFLOW

Die KWG war 2015 jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Die Höhe des Finanzmittelbestandes zum Ende des Berichtsjahres betrug 5.435 Tsd € (2014: 7.238 Tsd €).

Der Cashflow aus der operativen Tätigkeit liegt im Berichtsjahr bei 16.254 Tsd € (2014: 20.106 Tsd €). Die Verringerung um 3.852 Tsd € gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf die geringere Veränderung im kurzfristigen Vermögen zurück zu führen. Dies betrifft insbesondere die zum Verkauf gehaltenen Immobilien.

Der Cashflow aus dem Investitionsbereich beträgt in 2015 minus 8.936 Tsd € (2014: minus 1.952 Tsd €). Die Abnahme im Cashflow aus dem Investitionsbereich um 6.984 Tsd € liegt insbesondere am Rückgang aus den Einzahlungen aus Verkäufen (minus 6.755 Tsd €). Die Investitionen in den Bestand betrugen im Jahr 2015 12.400 Tsd €, lagen damit auf Vorjahresniveau (2014: 12.186 Tsd €) und betrafen ausschließlich Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Der Cashflow aus dem Finanzierungsbereich beträgt minus 9.122 Tsd € (2014: minus 17.958 Tsd €) und ist im Jahr 2015 dadurch gekennzeichnet, dass die Auszahlungen für die Rückführung von Kreditverbindlichkeiten durch die Einzahlungen aus der Aufnahme von Kreditverbindlichkeiten nahezu gedeckt werden konnten. Die gezahlten Zinsen sind um 976 Tsd € gegenüber dem Vorjahr zurück gegangen.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Vorstand und Management der KWG ziehen für die Beurteilung der Unternehmensentwicklung finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (Key Performance Indicators – KPI) heran. Dabei wird das Erreichen der finanziellen Ziele insbesondere anhand der Kennzahlen Nettokaltmieten, Funds from Operations (FFO), Net Asset Value (NAV) und Loan to Value (LTV) gemessen. Während die Liquiditätskennzahlen Nettokaltmieten und FFO die Leistungsfähigkeit der Bewirtschaftung zur Abdeckung von Tilgungen, Ausschüttungen und Projektkosten darstellen, geben NAV und LTV Auskunft über die Substanz der KWG.

NETTOKALTMIETEN

Entsprechend der Prognose des Vorjahres haben sich die Nettokaltmieten, trotz der voranschreitenden Portfolio Bereinigung nahezu auf dem Niveau des Vorjahres gehalten. Sie erreichten 2015 30.139 Tsd € (2014: 30.361 Tsd €).

- Vermietungsquote: Durch Bestandsinvestitionen und aktives Asset Management wurde die Vermietungsquote im Dezember 2015 gegenüber dem Vorjahr auf 92,7 % weiter erhöht (31.12.2014: 90,2 %). Damit konnte die Leerstandsquote von 9,8 % weiter auf 7,3 % gesenkt werden. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung waren Neuvermietungen.
- Wohnungssanierungen: Die KWG hat im Berichtsjahr 786 Wohnungen saniert. Die Sanierungen verteilen sich auf 293 Voll- und 493 Teilsanierungen. Zum 31. Dezember 2015 waren diese Einheiten voll vermietet.

GROSSANIERUNGEN

Die im Jahr 2014 begonnene energetische Sanierung von Großprojekten in Oberhausen konnte im Laufe des Jahres und in Bochum zum Ende des Jahres 2015 erfolgreich beendet werden. In Bochum stehen noch einige Arbeiten am Wohnumfeld aus und werden im Frühjahr 2016 durchgeführt sein. Zudem konnte die Maßnahme in Wülfrath ebenfalls in 2015 abgeschlossen werden. Die Modernisierungsmaßnahme umfasste neben der energetischen Verbesserung die Modernisierung der Treppenhäuser und Aufzugsanlagen sowie die Gestaltung der Außenanlagen. In Oberhausen konnte Vollvermietung erreicht werden und in Bochum die bereits abgeschlossenen Bauabschnitte bereits erfolgreich vermietet werden.

FUNDS FROM OPERATIONS

Eine maßgebliche Kennzahl für die KWG 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. Sondereffekte und nicht zahlungswirksame Einflüsse werden eliminiert.

Der FFO I konnte im Geschäftsjahr 2015 um 4.078 Tsd € auf 9.684 Tsd € gesteigert werden. Damit hat die KWG ihr anvisiertes Ziel der Steigerung des FFO erreicht. Zur positiven Geschäftsentwicklung haben neben zahlreichen Maßnahmen zur Optimierung der Immobilienbewirtschaftung auch die günstigen Mietmarktbedingungen der Immobilien beigetragen. Der FFO II erhöhte sich auf 10.247 Tsd € (2014: 8.051 Tsd €).

(in Tsd €)	31.12.2015	31.12.2014
EBT	1.533	6.334
- Abzug Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien	(694)	(3.212)
+ Operativer Aufwand Verkaufsergebnis	131	767
- Abzug Immobilien-Bewertungsergebnis	7.334	(2)
+ Abschreibungen und Bewertungsanpassungen	94	126
+ Unbare Teile des Finanzergebnisses und andere unbare Kosten/ Erträge	1.286	1.595
= FFO I (exkl. Verkäufe)	9.684	5.606
+ Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien	694	3.212
- Abzug operativer Aufwand Verkaufsergebnis	(131)	(767)
= FFO II (inkl. Verkäufe)	10.247	8.051
- Cash Taxes	(56)	(180)
= FFO II (inkl. Verkäufe) exkl. Cash Taxes / Cash Profit	10.191	7.871

NET ASSET VALUE (NAV)

Um größtmögliche Transparenz und eine bestmögliche Vergleichbarkeit mit Marktteilnehmern zu gewährleisten, weist die KWG 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 sowie Swaps bereinigten NAV. Der NAV betrug zum 31. Dezember 2015 10,81 € je Aktie. Der NNNAV belief sich auf 11,90 € je Aktie.

(in Tsd € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital inkl. Minderheiten	180.078	179.923
- Anteil ohne Beherrschung	(6.022)	(5.834)
- Sonstige langfristige Schulden	(34)	(55)
= NAV	174.022	174.034
+ Latente Steuern und Marktwert Swaps	17.574	16.472
= NNNAV	191.596	190.506
/ Anzahl Aktien (in Tsd) inkl. Sonderposten	16.101	16.208
= NAV / Aktie (in €)	10,81	10,75
= NNNAV / Aktie (in €)	11,90	11,76

Der NNNAV je Aktie ist von 11,76 € zum 31. Dezember 2014 auf 11,90 € zum 31. Dezember 2015 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 Aktien. In der Berechnung des NAV und NNNAV für 2014 waren in der Gesamtzahl der Aktien auch die damals im Rahmen der beschlossenen Kapitalerhöhung noch auszugebenden Aktien (325.859 Stück) enthalten. Im Geschäftsjahr 2015 wurden davon nur 219.848 Aktien ausgegeben, die restlichen Aktien werden nicht ausgegeben. Dadurch hat sich die Gesamtzahl der Aktien, die für die Berechnung des NAV und NNNAV 2015 herangezogen wurde, gegenüber der Gesamtzahl im Vorjahr reduziert.

LOAN TO VALUE (LTV)

Die KWG 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 54,4 % zum 31. Dezember 2015 wies die KWG auch im Geschäftsjahr 2015 eine konservative Verschuldung auf und erfüllte damit ihre Prognose, den LTV im Bereich von 50-60 % zu halten, klar.

(in Tsd € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	31.12.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	422.259	421.022
+ Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	515
= Immobilienvermögen	422.259	421.537
Langfristige Finanzschulden	216.583	203.004
+ Kurzfristige Finanzschulden	13.258	26.642
= Nettofinanzverbindlichkeiten	229.841	229.646
= LTV (in %)	54,4	54,5

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nachhaltiges Handeln und ein verantwortungsvoller Umgang mit vorhandenen sowie künftigen Ressourcen ist ein langfristiges und dauerhaft bestehendes Ziel der KWG. Die Gesellschaft hat ihr kontinuierliches Engagement für soziale, ökologische und kulturelle Belange auch im Geschäftsjahr 2015 weiter fortgeführt. Der Umfang und Erfolg der Maßnahmen wird in messbaren Größen ermittelt, die als Key Performance Indicators (KPI) in die Berichterstattung der KWG 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 bei energetischen Sanierungen Einsparungen des Primärenergieverbrauchs von 42 % bis 71 % erreicht.

Das Großsanierungsobjekt Bochum mit 250 Wohneinheiten wurde im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossen. Im Mittelpunkt stand die energetische Sanierung der Gebäudehülle mit dem Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassadenflächen, die Isolierung der Dach- und Kellerdecken sowie der Einbau von energiesparenden Fenstern.

BAUKULTUR

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

Unter Denkmalschutz stehende KWG-Immobilien

8 Einheiten	Bad Langensalza
15 Einheiten	Chemnitz
13 Einheiten	Düsseldorf
146 Einheiten	Gelsenkirchen
66 Einheiten	Glauchau
9 Einheiten	Hainichen
192 Einheiten	Wuppertal

DEMOGRAFIE

Eine wichtige Rolle bei unseren Überlegungen für wertschaffende Investitionen spielt der demografische Wandel.

Schon heute sind zahlreiche unserer Mieter älter als 60 Jahre und der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird in den nächsten Jahren noch weiter steigen. Da die Menschen möglichst lange in ihren eigenen Wohnungen leben möchten, investiert die KWG in die Konzeption altersgerechter Wohnungen und berücksichtigt die Anforderungen bei entsprechenden Modernisierungsvorhaben.

Gleichzeitig ist zu beobachten, dass immer mehr junge Menschen durch Zuwanderung nach Deutschland kommen und in die Ballungszentren drängen. Diese Entwicklung stärkt die Nachfrage nach Wohnungen für Ein- bis Zwei-Personenhaushalte, die mit moderner Kommunikationsanbindung ausgestattet sind. Auch diesen Trend berücksichtigt die KWG.

Auch die KWG stellt sich der Verantwortung Flüchtlingen angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Jahr 2015 wurden an zahlreichen Standorten mit der öffentlichen Hand Mietverträge zur Unterbringung von Migranten geschlossen.

MITARBEITER

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

Der Konzern beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 72 Mitarbeiter (2014: 78), davon 12 Teilzeitkräfte (2014: 18). Zum Ende des Jahres 2015 waren 75 aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) sowie ein Vorstand im KWG-Konzern beschäftigt. Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2015 zwei Auszubildende in der Unternehmensgruppe tätig.

CORPORATE GOVERNANCE

Die KWG orientiert sich an den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex. Als im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistete Gesellschaft ist eine formelle Abgabe der Entsprechenserklärung aber nicht erforderlich. Die Gesellschaft hat beschlossen, sich dem Kodex durch eine formelle Entsprechenserklärung nicht zu unterwerfen.

PROGNOSEBERICHT

MARKTERWARTUNGEN

Die Planung für das Geschäftsjahr 2016 und die Folgejahre geht von folgenden Rahmenbedingungen aus:

WIRTSCHAFTLICHE EINFLUSSFAKTOREN

Die KWG folgt mit ihren Annahmen den Einschätzungen des IWF, der für 2016 eine leichte Belebung der Weltwirtschaft um 3,6 % erwartet. In den Industrieländern wird ein Wachstum um 2,1 % prognostiziert, die Schwellenländer sollen um rund 4,3 % wachsen. Dämpfend für die globale Konjunktur wirken vor allem die anhaltend unsichere Situation im Nahen Osten und das sich verlangsamende Wachstum in China.

(Quelle: IMF World Economic Outlook (WEO), Update Januar 2016)

Im Euroraum könnten die sinkenden Ölpreise und niedrigen Zinsen zu einer Steigerung des Privatkonsums führen, was die Schwäche bei Exporten zu einem gewissen Grad ausgleichen könnte. Das Wachstum wird vom IWF auf 1,7 % (2015: 1,5 %) geschätzt. Die EZB setzt ihre expansive Geldpolitik fort und belässt den Leitzins 2016 vorerst auf dem Rekordtief von 0,05 %. Verlängert wurde außerdem das seit Januar 2015 bestehende Ankaufprogramm für Staatsanleihen, das somit ein Gesamtvolumen von 1,5 Billionen Euro erreichen wird. Durch die niedrigen Ölpreise bleibt die Inflation voraussichtlich erneut deutlich unter dem Ziel von 2 %. Eine erneute Überprüfung der Geldpolitik wurde von der EZB für März 2016 angekündigt.

(Quellen: IMF World Economic Outlook (WEO), Update Januar 2016. „EZB wird Geldpolitik im März überprüfen“, Artikel auf zeit.de vom 21.01.2016)

Die deutsche Konjunktur wird 2016 deutlich an Fahrt gewinnen. Das Institut für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel prognostiziert ein BIP-Wachstum von 2,2 % nach einem Anstieg von 1,8 % im Jahr 2015. Vor allem die Zuversicht der Unternehmen signalisiert eine hohe konjunkturelle Dynamik. So schätzen z.B. Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor laut Umfragen der DIHK ihre Lage so positiv ein, wie seit dem Boom der Wiedervereinigungsjahre nicht mehr. Der private Konsum trägt besonders stark zum Aufschwung bei, da die realen Haushaltseinkommen wegen der kräftigen Lohnsteigerungen deutlich gestiegen sind, die Ölpreise niedrig sind und die Bevölkerungszahl erneut stark zugenommen hat. Die Einwohnerzahl Deutschlands ist 2015 laut vorläufigen Schätzungen wegen des positiven Wanderungssaldos um rund 700.000 Personen von knapp 81,2 Millionen auf mindestens 81,9 Millionen Menschen

gestiegen und hat damit beinahe den Rekordwert von 1992 erreicht. Der Bevölkerungszuwachs betrifft jedoch vor allem den Westen Deutschlands, in den Neuen Bundesländern im Osten ist weiterhin ein Rückgang zu verzeichnen.

(Quellen: Destatis: „Deutlicher Bevölkerungsanstieg im Jahr 2015 auf mindestens 81,9 Millionen“, Pressemeldung vom 29.01.2016. DG Hyp: Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015)

Gestützt durch den schwachen Euro ist von einer Steigerung der Exporttätigkeit auszugehen und auch die Anlageinvestitionen nehmen zu. Ein weiterer, beachtlicher Entwicklungsimpuls ergibt sich durch die zusätzlichen Aufwendungen für Flüchtlinge, dies wird auch insbesondere den Wohnungsbau betreffen.

(Quelle: Destatis: „Deutlicher Bevölkerungsanstieg im Jahr 2015 auf mindestens 81,9 Millionen“, Pressemeldung vom 29.01.2016)

Die Beschäftigung steigt laut IFW 2016 um rund 410.000 Personen. Aufgrund des steigenden Arbeitskräfteangebots wird dies jedoch nicht zu einer sinkenden Arbeitslosenquote führen. Diese wird sich bei 6,3 % stabilisieren.

(Quelle: IFW, Deutsche Konjunktur im Winter 2015, Kieler Konjunkturberichte vom 11.12.2015)

IMMOBILIENSPEZIFISCHE EINFLUSSFAKTOREN

Die Aussichten für den deutschen Immobilienmarkt bleiben angesichts der steigenden Bevölkerungszahl und des anhaltend niedrigen Zinsniveaus weiter gut. Dies gilt jedoch in erster Linie für die Top 7-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) und die westlichen Bundesländer, während im Osten die Entwicklung des Immobilienmarktes deutlich schwächer verläuft.

Nach Einschätzung der DG Hyp werden die Wohnungsmieten weiter steigen, allerdings nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren. Die Erstbezugsmiete wird 2016 in den Top 7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) um durchschnittlich 2,3 % steigen. Am stärksten ist der Mietanstieg in München mit 2,9 %, gefolgt von Berlin mit 2,6 % und Hamburg mit 2,4 %.

(Quellen: DG Hyp: „Immobilienmarkt Deutschland 2015/2016“, Dezember 2015. DG Hyp: Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2015)

Auch die Preise für Eigentumswohnungen werden 2016 weiter zulegen, Anzeichen für die Bildung einer Blase sehen weder die Bundesbank, noch die Analysten von Standard & Poor's. Das Preisniveau ist in Deutschland in den vergangenen sechs Jahren zwar um rund 20 % gestiegen, in den Top 7-Städten sogar um 46 %, jedoch ausgehend von einem niedrigen Niveau. Im internationalen Vergleich ist das Preisniveau am deutschen Wohnimmobilienmarkt weiterhin moderat.

(Quelle: „Wohnraum in Deutschland wird teurer“, Artikel auf zeit.de vom 26.12.2015)

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Die KWG plant unter der Voraussetzung, dass sich die positiven wirtschaftlichen und immobilien-spezifischen Einflussfaktoren bestätigen, ihre erfolgreiche Entwicklung weiter fortzusetzen und die Ertragskraft zu steigern. Ferner rechnet die KWG mit einer positiven Unternehmensfortführung; bestandsgefährdende Risiken werden derzeit nicht gesehen. Mögliche Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung des Konzerns wurden evaluiert und in der Prognose angemessen berücksichtigt.

MITARBEITER

Für Mitarbeiter der beiden konzerneigenen Hausverwaltungen, die vom Übergang der Bewirtschaftung der KWG-Bestände auf die neu gegründete conwert Immobilienverwaltung GmbH betroffen sind, ist ein Interessenausgleich geschaffen und ein Sozialplan entwickelt worden. Dieser wurde mit dem Betriebsrat abgestimmt und geht auf die individuellen Belange der Mitarbeiter ein.

MIETENTWICKLUNG

Die KWG rechnet im Geschäftsjahr 2016 mit Nettokaltmieten von leicht über 30.000 Tsd €. Mit einem aktiven Leerstandsabbau, den eingeleiteten Modernisierungsmaßnahmen und den damit einhergehend leicht steigenden Mieteinnahmen pro Quadratmeter sollen die Umsatzverluste, die sich aus den bereits getätigten und noch geplanten Immobilienverkäufen ergeben, überkompensiert werden.

ERTRAGSKRAFT UND MITTELVERWENDUNG

Wir erwarten im Geschäftsjahr 2016 eine ca. fünfprozentige Erhöhung des Funds from Operations (FFO) aus Vermietungserlösen. Weitere Kostenoptimierungen durch die Zusammenarbeit mit der conwert, vor Allem Synergieeffekte durch die neue Bestandsverwaltungsstruktur sowie die Optimierung des Portfolios sollen zur positiven Entwicklung beitragen. Trotz geplanter rückläufiger Liquiditätszuflüsse aus der Portfoliobereinigung soll in die Entwicklung des Bestandsportfolios investiert werden, um dessen nachhaltige Ertragskraft weiter zu stärken.

KONZERNERGEBNIS

Wir erwarten, im Geschäftsjahr 2016 das um Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern des Vorjahres um ca. 10 % zu übertreffen. Diese Einschätzung beruht auf den positiven Auswirkungen der Maßnahmen zur Optimierung des Portfolios bei gleichzeitiger nachhaltiger Verbesserung des Immobilienvermögens.

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Der Loan to Value (LTV) soll weiterhin auf einem stabilen Niveau von 50 bis 60 % 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.

	Prognose 2015	Ergebnis 2015	Erwartung 2016
Nettokaltmieten	>30.000 Tsd €	30.139 Tsd €	>30.000 Tsd €
Funds from Operations I (exkl. Verkäufe)	>5.600 Tsd €	9.684 Tsd €	>10.000 Tsd €
Loan to Value	50-60 %	54,4 %	50-60 %
EBIT ^{*)}	>16.300 Tsd €	18.242 Tsd €	≈20.000 Tsd €

^{*)} bereinigt um Bewertungseffekte

NACHTRAGSBERICHT

Am 9. März 2016 gab die KWG mittels einer Meldung gemäß Börsenordnung bekannt, dass sie beschlossen hat, die Einbeziehung der KWG-Aktien in den Entry Standard des Freiverkehrs der Frankfurter Wertpapierbörse zu kündigen. Es ist zu erwarten, dass die Frankfurter Wertpapierbörse den Handel der KWG-Aktien unmittelbar nach Ablauf der Kündigungsfrist, also zum 20. April 2016, einstellt.

In der Meldung informierte die KWG weiters, dass der Hauptaktionär des Unternehmens, die conwert Immobilien Invest SE, beabsichtigt, den Aktionären der KWG ein freiwilliges Angebot zum Erwerb ihrer Aktien im Ausmaß von bis zu 13,47 % der KWG-Aktien zu einem Preis von 10,80 € je Aktie zu unterbreiten.

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine weiteren wesentlichen zu berichtenden Ereignisse.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOMANAGEMENT UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

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

Ziel des RMS und IKS im Hinblick auf die Rechnungslegungsprozesse ist die sachgerechte Identifizierung und Bewertung der Einzelrisiken, die der 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 RMS als auch das IKS umfassen alle im Konzernabschluss konsolidierten Tochtergesellschaften mit sämtlichen für die Abschlusserstellung relevanten Prozessen. Die für die Rechnungslegung relevanten Kontrollen richten sich insbesondere auf Risiken wesentlicher Fehlaussagen in der Finanzberichterstattung der KWG. Die Beurteilung der Wesentlichkeit basiert auf der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie den finanziellen Auswirkungen auf die 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 des KWG-Konzerns rechtzeitig zu erkennen und zu bewerten, wurde im Berichtszeitraum ein datenbankgestütztes Risikomanagementsystem (RMS) installiert und ein entsprechendes Risikohandbuch erstellt. Die KWG nutzt das RMS als Steuerungsinstrument im Rahmen der Risikofrüherkennung.

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 prüft vor jedem Erwerb die angebotenen Wohnimmobilien intensiv und stellt den Käufen eine detaillierte Due Diligence voran. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass durch externe Ereignisse die beizulegenden Zeitwerte der Bestandsimmobilien sinken. Die KWG 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 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. Mitarbeiter des Konzerns überwachen regelmäßig das Risiko eines Liquiditätssengpasses mittels einer Liquiditätsplanung.

ZINSÄNDERUNGSRISIKEN/WÄHRUNGSRISIKEN

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

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, Schadstoffen im Baumaterial oder das Abwohnen der Objekte durch Mieter. Die KWG 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 im Geschäftsjahr 2015 ihre Portfoliobereinigung vorangetrieben und trennt sich von einzelnen Immobilien, die nicht optimal in die Portfoliostrategie der Gesellschaft passen.

BAUSUBSTANZRISIKEN

Bei größeren Sanierungsvorhaben ist die KWG 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 noch laufenden Großsanierung in Bochum 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 Bonitätsprüfung potenzieller Wohnungsmieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch ein aktives Asset Management ein strategisches Ziel des KWG-Konzerns dar. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

IT-RISIKEN

Der Großteil der Geschäftsprozesse der KWG ist IT-gestützt, so dass IT-Risiken bestehen. Hierzu gehören auch erforderliche Datenschutzmaßnahmen. Um unberechtigte Zugriffe und Datenverluste zu vermeiden, schützt die KWG ihr IT-System durch technische Absicherungsmaßnahmen. Zudem erfolgt ständig eine Überprüfung und Anpassung des IT-Systems an die technische Entwicklung. Im Rahmen dieser Weiterentwicklung liegt das Hauptaugenmerk bei der Einführung von SAP-RE/FX auf der Reduzierung/Minimierung eines Ausfallrisikos durch den Wechsel der Hausverwaltungssoftware.

RECHTLICHE RISIKEN

Rechtliche Risiken können sich aus den vielfältigen gesetzlichen Rahmenbedingungen ergeben, die die Gesellschaften des KWG-Konzerns betreffen und unter Umständen zu finanziellen Verlusten führen können. Nach aktuellem Stand sieht die KWG keine rechtlichen Risiken, die einen relevanten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der KWG hätten.

Nach Überprüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 lagen keine Risiken vor, die den Fortbestand des Unternehmens und des Konzerns gefährden oder die Entwicklung wesentlich beeinträchtigen. Auch für die Zukunft sind zum jetzigen Zeitpunkt keine derartigen Risiken zu erkennen.

CHANCENBERICHT

Die KWG hat im Jahr 2015 die Qualität ihres Bestands weiter gestärkt und wichtige Projekte für die Zukunft des Konzerns auf den Weg gebracht. Dabei sieht der Vorstand für die KWG 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. Die KWG beabsichtigt die Marktopportunitäten mit einer nachhaltigen Bestandsentwicklung und flexiblen Organisationsstruktur konsequent zu nutzen.

POSITIVE ENTWICKLUNG VON B- UND C-STANDORTEN

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

Berlin, 15. März 2016
KWG Kommunale Wohnen AG

Gabriela Zraunig
Vorstand

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2015

(in Tsd €)	2015	2014	Anhang Punkt
1. Vermietungserlöse	44.073	43.475	4.1.
2. Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	627	6.337	
3. Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.166	12.004	
4. Dienstleistungserlöse	86	87	
5. Umsatzerlöse	48.951	61.903	
6. Immobilienaufwendungen	(18.489)	(19.934)	4.1.
7. Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(515)	(3.669)	
8. Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(3.584)	(11.460)	
9. Zwischensumme aus 5. bis 8.	26.364	26.840	
10. Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	18.611	11.022	5.1.
11. Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(25.945)	(11.019)	5.1.
12. Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(7.334)	3	
13. Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(94)	(126)	
14. Sonstige betriebliche Erträge	668	782	
15. Personalaufwendungen	(3.898)	(3.927)	4.3.
16. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(4.799)	(7.261)	4.4.
17. Betriebsergebnis (EBIT)	10.908	16.311	
18. Finanzerträge	3	12	4.5., 4.7.
19. Finanzaufwendungen	(9.378)	(9.989)	4.5., 4.7.
20. Finanzergebnis	(9.375)	(9.977)	
21. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	1.533	6.334	
22. Ertragsteuern	(1.519)	(1.106)	4.8.
23. Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	14	5.228	
<i>davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung</i>	162	(1)	
<i>davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens</i>	(148)	5.229	
Ergebnis pro Aktie in € (verwässert und unverwässert)	(0,01)	0,32	

(in Tsd €)	31.12.2015	31.12.2014	Anhang Punkt
VERMÖGENSWERTE			
A. Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	422.259	421.022	5.1.
Immaterielle Vermögenswerte	9	9	
Sonstige Sachanlagen	264	318	
Latente Steueransprüche	281	80	5.4.
Summe langfristige Vermögenswerte	422.813	421.429	
B. Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	515	5.2.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.193	2.364	5.6.
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.924	997	5.6.
Sonstige Vermögenswerte	369	165	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.435	7.238	5.6.
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	245	0	
Summe kurzfristige Vermögenswerte	10.167	11.279	
Summe Vermögenswerte	432.980	432.708	
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
C. Eigenkapital			
Grundkapital	16.101	15.881	5.3.
Kapitalrücklagen	66.350	67.312	
Angesammeltes Ergebnis	92.241	91.708	
Sonstige Rücklagen	(636)	(812)	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	174.056	174.089	
Anteile ohne Beherrschung	6.022	5.834	
Summe Eigenkapital	180.078	179.923	
D. Langfristige Schulden			
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	216.583	203.004	5.6.
Rückstellungen	1.661	1.805	5.5.
Latente Steuerverbindlichkeiten	17.365	15.916	5.4.
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	542	691	5.6.
Summe langfristige Schulden	236.150	221.416	
E. Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	13.258	26.642	5.6.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.003	2.398	5.6.
Ertragsteuerschulden	211	85	
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	1.631	1.363	5.6.
Sonstige kurzfristige Schulden	650	881	5.7.
Summe kurzfristige Schulden	16.752	31.369	
Summe Eigenkapital und Schulden	432.980	432.708	

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2015

(in Tsd €)	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	2015 Summe
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	(148)	162	14
Sonstige Ergebnisse, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden können			
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	63	6	69
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	(10)	(1)	(11)
Summe sonstige Ergebnisse, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden können	53	5	58
Sonstige Ergebnisse, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden können			
Cashflow Hedges	147	0	147
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(23)	0	(23)
Summe sonstige Ergebnisse, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden können	123	0	123
Summe sonstiger Ergebnisse	176	5	181
Gesamtperiodenergebnis	28	167	195

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2015

(in Tsd €)	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Angesammeltes Ergebnis
Stand zum 01.01.2014	15.881	67.312	86.454
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0	0	5.229
Sonstiges Ergebnis	0	0	0
Gesamtperiodenergebnis	0	0	5.229
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel	0	0	24
Stand zum 31.12.2014	15.881	67.312	91.708
Stand zum 01.01.2015	15.881	67.312	91.708
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0	0	(148)
Sonstiges Ergebnis	0	0	0
Gesamtperiodenergebnis	0	0	(148)
Kapitalerhöhung	220	0	0
Dotierung von Rücklagen	0	0	742
Auflösung von Rücklagen	0	(962)	0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel	0	0	(61)
Stand zum 31.12.2015	16.101	66.350	92.241

Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	2014 Summe
5.229	(1)	5.228
(229)	(22)	(250)
37	3	40
(192)	(18)	(210)
24	0	24
(4)	0	(4)
20	0	20
(172)	(18)	(190)
5.057	(20)	5.038

Rücklage für Derivate	Sonstige Rücklagen	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Eigenkapital Summe
(555)	(85)	169.008	5.879	174.887
0	0	5.229	(1)	5.228
20	(192)	(172)	(18)	(190)
20	(192)	5.057	(20)	5.038
0	0	24	(26)	(2)
(535)	(277)	174.089	5.834	179.923
(535)	(277)	174.089	5.834	179.923
0	0	(148)	162	14
123	53	176	5	181
123	53	28	167	195
0	0	220	0	220
0	0	742	0	742
0	0	(962)	0	(962)
0	0	(61)	21	(40)
(412)	(224)	174.056	6.022	180.078

KONZERN-CASHFLOW-STATEMENT

für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2015

(in Tsd €)	2015	2014	Anhang Punkt
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	14	5.228	
Finanzergebnis	9.375	9.978	
Ertragsteuern	1.519	1.106	4.8.
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	7.334	(3)	5.1.
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	94	126	
Gewinn aus der Veräußerung von Finanzinvestitionen	(582)	(544)	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	(125)	140	
Gezahlte Ertragsteuern	(56)	180	
Zinseinzahlungen	3	12	
Zwischensumme	17.576	16.223	
Veränderung der Posten			
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	515	3.669	5.2.
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	(412)	497	5.6.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(1.396)	49	5.6.
Sonstige finanzielle Schulden	207	(236)	5.6.
Sonstige Schulden und Rückstellungen	(232)	(95)	
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	(3)	0	
Cashflow aus dem operativen Bereich	16.254	20.106	
Auszahlungen für den Erwerb von Investitionen in Immobilienvermögen	(12.400)	(12.186)	
Auszahlungen für den Erwerb von sonstigen Finanz- und Sachanlagen	(41)	(25)	
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.506	10.261	
Mittelabflüsse aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Finanzmittel	0	(2)	
Cashflow aus dem Investitionsbereich	(8.936)	(1.952)	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Kreditverbindlichkeiten	13.658	7.588	5.6.
Auszahlung aus der Rückzahlung von Kreditverbindlichkeiten	(13.931)	(15.720)	5.6.
Gezahlte Zinsen	(8.850)	(9.826)	
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	(9.122)	(17.958)	
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	(1.803)	195	
Finanzmittelbestand			
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.238	7.043	
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.435	7.238	
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	(1.803)	195	

1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die KWG Kommunale Wohnen AG (KWG AG) ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und notiert im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Der eingetragene Firmensitz der KWG AG befindet sich in 10117 Berlin, Leipziger Platz 9, Deutschland. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Charlottenburg im Handelsregister unter HRB 160196B geführt.

Zum 31. Dezember 2015 hält die conwert Immobilien Invest SE mit Sitz in 1090 Wien, Alserbachstraße 32, Österreich, unmittelbar 78,95 % (31.12.2014: 80,04 %) des Grundkapitals und der Stimmrechte an der KWG AG. Gemäß § 17 AktG besteht damit ein Abhängigkeitsverhältnis zur conwert Immobilien Invest SE. Der KWG-Konzern wird in den Konzernabschluss der conwert Immobilien Invest SE 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.

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Der vorliegende Konzernabschluss wurde unter der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Financial Reporting Standards (IFRS) wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden.

Der Konzernabschluss ist in Tausend Euro (Tsd €) aufgestellt. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Konzernabschluss dargestellt werden, wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.

2.2 KONSOLIDIERUNGSKREIS

INFORMATIONEN ZU TOCHTERUNTERNEHMEN

Der Konzernabschluss beinhaltet die KWG Kommunale Wohnen AG als oberste Muttergesellschaft und die in Punkt 11 aufgezählte Gesellschaften.

Veränderungen des Konsolidierungskreises	Vollkonsolidiert
Stand zum 1. Januar 2015	31
Abgang von Gesellschaften durch Anwachsungen und Verschmelzungen	(4)
Stand zum 31. Dezember 2015	27

2.3 NEUE UND ÜBERARBEITETE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2015 erstmals angewandt:

Regelung	Inkrafttreten ¹⁾	Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss
IFRIC 21 Abgaben	01.07.2014	nein
IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer (Änderung: Leistungsorientierte Pläne – Arbeitnehmerbeiträge)	01.02.2015	nein
Diverse Verbesserungen der IFRSs 2010-2012 (2013)	01.02.2015	nein
Diverse Verbesserungen der IFRSs 2011-2013 (2013)	01.01.2015	nein

¹⁾ Anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen

Nachfolgend aufgelistet sind bereits veröffentlichte aber noch nicht verpflichtend anzuwendende neue oder geänderte Standards und Interpretationen, da diese entweder von der EU noch nicht übernommen wurden oder erst in den Folgejahren verpflichtend anzuwenden sind.

Regelung	Inkrafttreten ¹⁾	Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss
IFRS 9 Finanzinstrumente	01.01.2018 ^{**)}	nein
IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016 ^{**)}	nein
IFRS 11 Änderungen: Gemeinsame Vereinbarungen	01.01.2016	nein
IAS 16 und IAS 38 Änderungen: Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte (Abschreibungsmethoden)	01.01.2016	nein
IAS 16 und IAS 41 Änderungen: Sachanlagen und Landwirtschaft	01.01.2016	nein
IAS 27 Änderungen: Einzelabschlüsse	01.01.2016	nein
IFRS 10 und IAS 28 Änderungen: Konzernabschlüsse und Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	01.01.2016 ^{**)}	nein
IFRS 15 Umsatzrealisierung	01.01.2018 ^{**)}	nein
Diverse Verbesserungen der IFRSs 2012-2014 (2014)	01.01.2016	nein
IAS 1 Änderung: Darstellung des Abschlusses	01.01.2016	nein
IFRS 10, 12 und IAS 28 Änderung: Konsolidierung von Investmentgesellschaften	01.01.2016 ^{**)}	nein
IAS 12 Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste	01.01.2017 ^{**)}	nein
IAS 7 Angabeninitiative	01.01.2017 ^{**)}	nein
IFRS 16 Leasing	01.01.2019 ^{**)}	nein

¹⁾ Anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen.

^{**)} Das Datum kann sich für die Europäische Union durch EU-Übernahme (Endorsement) verändern.

IFRS 9

Der im Juli 2014 herausgegebene IFRS 9 ersetzt die bestehenden Leitlinien in IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. IFRS 9 enthält überarbeitete Leitlinien zur Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten, darunter ein neues Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-losses-Model) zur Berechnung der Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten sowie die neuen allgemeinen Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte. Er übernimmt auch die Leitlinien zur Erfassung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten aus IAS 39.

Im Speziellen wurde die Kategorisierung der finanziellen Vermögenswerte durch das IASB überarbeitet und diese kann in IFRS 9 zu FVOCI (Fair Value through Other Comprehensive Income), FVPL (Fair Value through Profit or Loss) und AC (Amortized Cost) erfolgen. Die finanziellen Verbindlichkeiten können entweder zu FV (Fair Value) oder AC bewertet werden. In der Kategorie FV der Verbindlichkeiten ist zu beachten, dass im Gegensatz zu IAS 39, die Änderungen des Bewertungsergebnisses, zurückzuführen auf das Ausfallrisiko, im OCI (Other Comprehensive Income) zu erfassen sind. IFRS 9 ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am 1. Januar 2018 oder danach beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine frühzeitige Anwendung zulässig ist.

Um die finanziellen Vermögenswerte entsprechend IFRS 9 klassifizieren zu können, wurde zuerst eine Analyse des Ist-Bestandes vorgenommen. Bei dieser wurden schädliche Vertragsbestimmungen (SPPI-Kriterien) und das Geschäftsmodell überprüft. Beide Bedingungen sind kumulativ zu erfüllen. Die finanziellen Vermögenswerte wurden analog zu IAS 39 bewertet. In weiterer Folge wurden Überlegungen zum neuen Bewertungsmodell und zu den neuen Angaben nach IFRS 7 für die Periode der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 vorgenommen. Das Ergebnis der vorläufigen Analyse zeigt keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 15

IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden ersetzt den bisherigen Standard IAS 18 Umsatzerlöse und IAS 11 Fertigungsaufträge und die damit zusammenhängenden Interpretationen. Der Standard bietet ein einziges, Prinzipien basiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Die fünf Schritte sind: Identifizierung des Vertrages mit dem Kunden, Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtung in dem Vertrag, Bestimmung des Transaktionspreises, Verteilung des Transaktionspreises auf die Leistungsverpflichtung des Vertrags und Erlöserfassung bei Erfüllung der Leistungsverpflichtungen durch das Unternehmen. Bei der KWG AG gibt es im Wesentlichen zwei verschiedenartige Erlösarten: Erlöse aus der Vermietungstätigkeit und Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien. Für alle zwei Erlösarten sind die Auswirkungen aus den Änderungen unwesentlich. Zu beachten sind jedoch sich ergebende zusätzliche Anhangsangaben.

IFRS 16

Der neue Standard zu Leasing definiert ein Leasingverhältnis als einen Vertrag, bei dem das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum gegen Entgelt übertragen wird. Um als Leasingverhältnis eingestuft zu werden, muss ein Vertrag die beiden folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Erfüllung des Vertrags hängt von der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts ab.
- Mit dem Vertrag wird das Recht zur Kontrolle der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts übertragen.

Der Leasinggeber muss weiterhin eine Abgrenzung zwischen Operating- und Finance-Leasing entsprechend der Vorgehensweise nach IAS 17 vornehmen. Der Leasingnehmer muss keine Abgrenzung vornehmen, sondern bei der Erstabgrenzung einheitlich für alle Leasingverträge einen Vermögenswert in Form des Nutzungsrechts („Right of use“) aktivieren und korrespondierend hierzu eine Leasingverbindlichkeit ausweisen. Ausnahme sind Leasingverträge über geringwertige Vermögenswerte und kurzfristige Leasingverhältnisse. Für einen Bestandhalter von Immobilien, die gemäß IAS 40 als Investment Properties zu qualifizieren sind, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Aufgrund der neuen Bestimmungen für Leasingnehmer ergibt eine erste Grobanalyse, dass die neuen Anforderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der KWG AG haben werden.

2.4 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 des KWG-Konzerns ist der Gesamtvorstand. Die interne Berichterstattung an den Gesamtvorstand erfolgt nicht auf Basis von Segmenten, da der KWG-Konzern nur ein Geschäftsfeld, nämlich Vermietung, als Segment betreibt. Die Immobilien befinden sich ausschließlich in Deutschland. Eine gesonderte Segmentberichterstattung wird aus diesem Grund gemäß IFRS 8 nicht vorgenommen.

2.5 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

2.5.1 ALLGEMEIN

In den Konzernabschluss sind alle Gesellschaften, die unter dem beherrschenden Einfluss der Muttergesellschaft stehen, durch Vollkonsolidierung einbezogen. Die Erstkonsolidierung erfolgt zu dem Zeitpunkt, an dem der beherrschende Einfluss auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden endkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet. Alle konzerninternen Transaktionen zwischen Gesellschaften des Vollkonsolidierungskreises und damit zusammenhängende Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Zwischengewinne werden zur Gänze eliminiert.

Entsprechend dem Grundsatz des einheitlichen Abschlussstichtages wurde der Konzernabschluss auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Konzernmuttergesellschaft aufgestellt.

Alle Einzelabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften wurden zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

2.6 ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.6.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

2.6.1.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

KLASSIFIZIERUNG UND BILANZIERUNG

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien stellen Vermögen dar, das zur Erzielung von Miet- oder Pächterlösen oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten wird und nicht für die Produktion oder sonstige Leistungserstellung oder zur Veräußerung im normalen Geschäftsverlauf genutzt wird. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können aus Grundstücken und/oder Gebäuden oder Teilen davon bestehen.

Der Zugang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten oder Herstellungskosten gemäß IAS 40. Während der Entwicklung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden Fremdkapitalkosten in Höhe der zurechenbaren Zinsaufwendungen aktiviert. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 in Verbindung mit IAS 40. Der beizulegende Zeitwert (Fair Value) ist der Betrag, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bilanzstichtag für den Verkauf einer Immobilie gezahlt werden würde. Da bei der Ermittlung im Wesentlichen nicht beobachtbare Inputfaktoren zur Anwendung kommen, ist der beizulegende Zeitwert des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens als Fair Value der Stufe 3 gemäß IFRS 13 zu klassifizieren. Die Definition der Fair Value Hierarchie wird in Punkt 2.6.6 näher erläutert und ist auch für nicht finanzielle Vermögenswerte anwendbar.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Immobilien werden nur dann aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in die zum Verkauf gehaltenen Immobilien übertragen, wenn die zuständigen Gremien des KWG-Konzerns den Verkauf des jeweiligen Immobilienvermögens beschließen.

2.6.1.2 ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN

Immobilienvermögen wird als „zum Verkauf gehalten“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder sich in der Herstellung für einen späteren Verkauf im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs befindet.

Der Zugang der zum Verkauf gehaltenen Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten oder Herstellungskosten gemäß IAS 2. Übertragungen von den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf als zum Verkauf gehaltene Immobilien werden nur dann vorgenommen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt und erfolgen zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie im Zeitpunkt der Übertragung.

In weiterer Folge erfolgt der Ansatz der zum Verkauf bestimmten Immobilien entsprechend IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte Verkaufspreis abzüglich der noch anfallenden Herstellungskosten und allfälliger Kosten der Veräußerung.

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien werden ausgebucht, wenn der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist.

2.6.2 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibung basiert auf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

Software: 3 Jahre

2.6.3 SONSTIGE SACHANLAGEN

Sonstige Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung: 5-10 Jahre

2.6.4 LEASINGVERHÄLTNISSE

Die KWG AG tritt sowohl als Leasinggeber für die von ihr gehaltenen Immobilien an Mieter als auch als Leasingnehmer auf. Bei den bestehenden Leasingverträgen handelt es sich um Operating-Leasing-Verhältnisse.

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt ihres Abschlusses getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig

ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung ist nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur unter den Voraussetzungen des IFRIC 4 vorzunehmen.

Leasingverhältnisse, bei denen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken übertragen werden, werden als Finance Leases klassifiziert.

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating Leases klassifiziert und entsprechend bilanziert.

Bei der Klassifizierung von Leasingverhältnissen von Grundstücken und Gebäuden werden die Grundstücks- und Gebäudekomponente grundsätzlich getrennt betrachtet. Wann immer es zur Einstufung und Bilanzierung eines Leasingverhältnisses bei Grundstücken und Gebäuden notwendig ist, werden die Mindestleasingzahlungen zwischen den Grundstücks- und Gebäudekomponenten nach dem Verhältnis der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte der Leistungen für die Mietrechte für die Grundstückskomponente und die Gebäudekomponente des Leasingverhältnisses zu Beginn des Leasingverhältnisses aufgeteilt. Die Grundstücks- als auch die Gebäudekomponente werden unter Verwendung der Kriterien des IAS 17 als Operating Lease oder als Finance Lease klassifiziert.

Eine gesonderte Bewertung der Grundstücks- und Gebäudekomponente ist jedoch nicht erforderlich, wenn es sich bei dem Anteil des Leasingnehmers an den Grundstücken und Gebäuden um als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien im Sinne von IAS 40 handelt und nach dem Fair Value Model bilanziert wird.

Die Leasingzahlungen für Operating Lease Verhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses jedoch nicht hinreichend sicher, wird der Leasinggegenstand über den kürzeren der beiden Zeiträume aus erwarteter Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses vollständig abgeschrieben.

2.6.5 FINANZINSTRUMENTE

ALLGEMEIN

Finanzinstrumente werden in Übereinstimmung mit dem wirtschaftlichen Gehalt der vertraglichen Bedingungen als finanzielle Vermögenswerte bzw. finanzielle Verbindlichkeiten klassifiziert. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Zinsen, Gewinne und Verluste aus Finanzinstrumenten sind als Aufwendungen oder Erträge (exkl. Gewinne und Verluste für Derivate die zum Cashflow-Hedging verwendet werden) im Finanzergebnis dargestellt.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle 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 erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen.

Eine Wertminderung bei Forderungen und sonstigen Vermögenswerten wird in Abhängigkeit des Mahnstandes, der Dauer des Außenstandes und der Einzelbonität des jeweiligen Schuldners unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gebildet und dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Sofern eine Forderung tatsächlich uneinbringlich geworden ist, wird sie ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge von bereits wertberichtigten Forderungen werden erfolgswirksam erfasst und unter den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen.

LIQUIDE MITTEL

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Festgelder mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten.

VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ (FLAC – Financial Liabilities at Amortised Cost) zugeordnet und bei Zugang 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 bzw. bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß IAS 23 als Teil der Herstellungskosten aktiviert.

NICHT VERZINSLICHE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

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 zum 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. Langfristige sonstige Verbindlichkeiten (erhaltene Anzahlungen) werden im Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und mit marktgerechten Zinssätzen aufgezinnt.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Der KWG-Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps), um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als langfristige Vermögenswerte oder langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit des Instruments mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass diese innerhalb von zwölf Monaten realisiert oder abgewickelt wird. Der Ausweis erfolgt entsprechend der Marktbewertung unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten oder sonstigen finanziellen Schulden.

Bei derivativen Finanzinstrumenten, die für eine Absicherung künftiger Zahlungsströme qualifiziert sind (CFH – Cashflow Hedge), wird der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes im sonstigen Ergebnis, d.h. erfolgsneutral im Eigenkapital, erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort aufwandswirksam im Finanzergebnis erfasst. Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse von Cashflow 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 solange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die erwartete Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft sowie deren Effektivität wird bei Abschluss und anschließend laufend evaluiert und dokumentiert.

2.6.6 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

IMMOBILIEN

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden mindestens einmal jährlich von unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Die Sachverständigen verfügen über die für die Durchführung der Liegenschaftsbewertungen erforderlichen Qualifikationen und Erfahrung. Die angewendeten Bewertungsverfahren entsprechen den Anforderungen der vom „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) definierten Bewertungsstandards und den Anforderungen von IFRS 13.

Zum 31. Dezember 2015 wurden 100,0 % (2014: 99,9 %) des in der Bilanz ausgewiesenen Zeitwerts mittels der Discounted Cashflow-Methode ermittelt.

Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen, mit dem Wertermittlungsgegenstand verbundenen Ein- und Ausgaben über einen Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren auf Monatsbasis prognostiziert. Die über den Betrachtungszeitraum kalkulierten Zahlungsströme werden monatlich vorschüssig mit dem Diskontierungszins auf den Wertermittlungstichtag abdiskontiert, so dass die periodengerechte Bestimmung der Auswirkungen wertrelevanter Ein- und Auszahlungen innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes in Bezug auf den Marktwert zum Bewertungsstichtag ermöglicht wird.

Der gewählte Diskontierungszinssatz spiegelt sowohl die Renditeerwartung eines potenziellen Investors als auch die Prognoseunsicherheit des zukünftigen Zahlungsstromes wider und wurde aus tatsächlich realisierten Vergleichstransaktionen und alternativen Anlageformen abgeleitet. Da einerseits das Gewicht zukünftiger Zahlungsströme aufgrund der Diskontierung abnimmt und andererseits die Prognoseunsicherheit im Verlauf des Detailbetrachtungszeitraumes zunimmt wird nach zehn Jahren üblicherweise der stabilisierte Nettoertrag anhand eines wachstumsimpliziten Kapitalisierungszinses kapitalisiert und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

WESENTLICHE INPUTFAKTOREN FÜR DIE ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

Die folgende Tabelle stellt die Durchschnittswerte und die Minimum und Maximum Werte der wesentlichen Inputfaktoren inklusive der Angabe des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien nach Regionen dar (ohne zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte). Eine Sensitivitätsanalyse zu diesen Parametern ist unter Punkt 3.1 angeführt.

31.12.2015	Buchwert (in Tsd €)	Diskont-/ Kapitalisierungssatz (in %)	Instandhaltungskosten/m ² /M. (in €)	Struktureller Leerstand (in %)	Soll-Miete/ m ² /M. (in €)
Berlin (Mittelwert)	83.051	4,4	0,6	2,1	5,7
<i>Minimum</i>		3,8	0,6	1,8	4,5
<i>Maximum</i>		5,5	0,8	4,6	6,7
Ostdeutschland (Mittelwert)	77.849	5,8	0,5	14,8	4,7
<i>Minimum</i>		5,0	0,3	2,4	2,1
<i>Maximum</i>		6,5	0,8	100,0	6,5
Westdeutschland (Mittelwert)	261.359	5,6	0,6	3,8	5,3
<i>Minimum</i>		3,3	0,3	0,3	3,4
<i>Maximum</i>		11,8	0,9	100,0	11,1
Gesamt	422.259				

31.12.2014	Buchwert (in Tsd €)	Diskont-/ Kapitalisierungssatz (in %)	Instandhaltungskosten/m ² /M. (in €)	Struktureller Leerstand (in %)	Soll-Miete/ m ² /M. (in €)
Berlin (Mittelwert)	75.180	4,8	0,6	2,0	5,8
<i>Minimum</i>		4,0	0,4	2,0	4,8
<i>Maximum</i>		6,3	0,9	2,0	7,5
Ostdeutschland (Mittelwert)	87.357	5,9	0,6	4,2	4,6
<i>Minimum</i>		5,0	0,0	2,0	0,0
<i>Maximum</i>		10,0	0,8	10,0	5,9
Westdeutschland (Mittelwert)	258.484	5,9	0,6	3,6	5,4
<i>Minimum</i>		3,5	0,3	0,3	3,1
<i>Maximum</i>		12,3	0,9	45,0	9,5
Gesamt	421.022				

FINANZINSTRUMENTE

Der beizulegende Zeitwert (Fair Value) von Finanzinstrumenten, die auf organisierten Märkten gehandelt werden, wird durch den am Bilanzstichtag notierten Marktpreis (Geldkurs) bestimmt (Stufe 1 – Fair Value). Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt besteht, wird unter Anwendung von allgemein anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Sofern die angewandte Bewertungsmethode allein auf am Markt beobachtbaren Inputfaktoren basiert, handelt es sich um einen Stufe 2 – Fair Value, ansonsten um einen Stufe 3 – Fair Value.

Die beizulegenden Zeitwerte der Derivate werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Bei der Diskontierung der Zahlungsströme werden sowohl die auf dem Markt beobachtbare Zinskurve als auch das Kontrahentenrisiko des Kreditinstituts, mit welchem das Derivat abgeschlossen wurde, und des KWG-Konzerns selbst berücksichtigt. Das Kontrahentenrisiko wird mittels der DRSK-Funktion des Finanzdienstleisters Bloomberg berechnet, welche sich auf am Markt beobachtbare Daten stützt.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente entspricht daher einem Fair Value der Stufe 2 gemäß IFRS 13.

Nachfolgend sind die Bewertungsverfahren und Inputparameter der zum beizulegenden Zeitwert bemessenen Aktiva und Passiva dargestellt. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die derivativen Finanzinstrumente (Zinssicherungsinstrumente) werden wiederkehrend zum beizulegenden Zeitwert bewertet, die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Schulden nicht wiederkehrend.

Stufe	Klasse	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren
3	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Discounted Cashflow-Methode	Kapitalisierungszinssatz, Nachhaltig erzielbare Mieteinnahmen/m ² , Struktureller Leerstand/m ² , Instandhaltungskosten/m ²
3	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	Bewertung mit dem Kaufpreis laut Kaufvertrag	Kaufpreis laut Kaufvertrag
2	Derivative Finanzinstrumente (Zinssicherungsinstrumente)	Einkommensbasiert	Zinsstrukturkurve

2.6.7 RÜCKSTELLUNGEN, EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND -FORDERUNGEN

Eine Rückstellung wird nur dann gebildet, wenn aus einem vergangenen Ereignis eine gegenwärtige Verpflichtung besteht, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Eventualverbindlichkeiten werden nicht in der Bilanz erfasst, sondern im Anhang offen gelegt. Sie werden folglich nicht offen gelegt, wenn die Möglichkeit eines Ressourcenabflusses mit wirtschaftlichem Nutzen unwahrscheinlich ist.

Eventualforderungen werden in der Bilanz nicht erfasst, aber offen gelegt, wenn der Zufluss wirtschaftlichen Nutzens wahrscheinlich ist.

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG macht in einem Mahnbescheid vom 4. Januar 2016 eine Forderung in Höhe von EUR 1.000.000,00 im Zusammenhang mit dem Verkauf von vinkulierten Aktien der BARMER Wohnungsbau AG von der WCM Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH geltend. Zudem werden für die Zeit vom 1. November 2012 Zinsen in Höhe von insgesamt EUR 162.346,23 geltend gemacht.

Die KWG ist der Ansicht, dass die geltend gemachten Ansprüche nicht bestehen und hat daher gegen den Mahnbescheid inhaltlich zur Gänze Einspruch eingelegt. Es besteht allerdings ein mögliches Klagerisiko sowie das Risiko, bei einer gerichtlichen Geltendmachung durch die WCM AG zur Zahlung verpflichtet zu werden. Die KWG und ihre rechtlichen Berater beurteilen das Risiko, aus diesem Sachverhalt in Anspruch genommen zu werden, als gering. Folgerichtig wurde keine Rückstellung für diesen Sachverhalt gebildet.

2.6.8 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 im sonstigen Ergebnis erfasst. Der zugrunde gelegte Zinssatz ist aus der Rendite hochwertiger Unternehmensanleihen abgeleitet.

2.6.9 ERTRAGSREALISIERUNG

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erträge sind zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung zu bemessen. Skonti, Rabatte sowie Umsatzsteuer oder andere Abgaben bleiben unberücksichtigt.

Mieterlöse werden linear über die Gesamtlaufzeit der Mietverträge verteilt erfasst, sofern eine andere Verteilung nicht sachgerechter ist. Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen sind dabei ein Bestandteil der Mieterlöse. Deshalb erfolgt eine lineare Verteilung der Anreizvereinbarungen auf die Gesamtlaufzeit. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor, werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt erfasst. Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung.

Die Realisierung der Umsatzerlöse aus Liegenschaftsverkäufen 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.

Die Realisierung von Dienstleistungserlösen erfolgt nach Abschluss der erbrachten Leistungen.

2.6.10 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuerbelastung basiert auf dem Jahresergebnis vor Steuern und berücksichtigt tatsächliche und latente Steuern.

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Tatsächliche Steuern, die sich auf Posten beziehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung sondern im sonstigen Ergebnis oder im Eigenkapital erfasst.

Steuerlatenzen werden unter Anwendung der „balance sheet liability method“ errechnet. Latente Steuern spiegeln die Steuereffekte der temporären Differenzen zwischen den ausgewiesenen Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden und den entsprechenden Beträgen aufgrund der jeweiligen steuerlichen Vorschriften wider.

Aktive und passive Steuerabgrenzungen werden unter Verwendung der erwarteten Steuersätze für das steuerbare Einkommen ermittelt, die zum Zeitpunkt des Ausgleichs der temporären Differenzen anwendbar sein werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) verwendet, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind. Das Ausmaß der aktiven und passiven Steuerabgrenzung spiegelt die Steuerwirkungen wider, die sich nach Einschätzung des Unternehmens zum Bilanzstichtag ergeben würden, wenn die Buchwerte des Vermögens realisiert und die Verbindlichkeiten beglichen werden würden.

Aktive und passive Steuerabgrenzungen werden grundsätzlich für alle temporären Differenzen sowie steuerlichen Verlustvorträge berücksichtigt, mit Ausnahme der

- ▣ latenten Steuerschulden bzw. Steueransprüche, 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 unternehmensrechtliche Jahresergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst
- ▣ latenten Steuerschuld bzw. Steueransprüche aus temporären Differenzen, die im 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.

Die latenten Steueransprüche werden gebildet, wenn es wahrscheinlich ist, dass zum Zeitpunkt der Realisierung der abzugsfähigen temporären Differenzen/des steuerlichen Verlustvortrages genügend steuerbare Gewinne vorhanden sein werden. Zu jedem Bilanzstichtag werden die bisher unberücksichtigten abzugsfähigen temporären Differenzen/der steuerliche Verlustvortrag sowie der Buchwert der gebildeten aktiven Steuerabgrenzungen neu eingeschätzt. Jene bisher nicht aktivierten latenten Steueransprüche werden in dem Ausmaß berücksichtigt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass der zukünftige steuerbare Gewinn die Realisierung der abzugsfähigen temporären Differenzen/des steuerlichen Verlustvortrages zulässt. Im Gegensatz dazu wird der Buchwert latenter Steueransprüche in jenem Ausmaß wertberichtigt, in dem es nicht länger wahrscheinlich ist, dass in Zukunft genügend steuerbare Gewinne zur Verwendung der abzugsfähigen temporären Differenzen/des steuerlichen Verlustvortrages vorhanden sein werden.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung sondern im sonstigen Ergebnis oder im Eigenkapital erfasst.

Zum Bilanzstichtag werden latente Steueransprüche mit latenten Steuerschulden aufgerechnet, wenn

- ▣ diese Ansprüche bzw. Verbindlichkeiten gegenüber der selben Steuerbehörde bestehen und
- ▣ wenn die Ansprüche bzw. Verbindlichkeiten unter den für die Gesellschaften bestehenden Steuerumlage- und Gruppenvertrag fallen, welcher ein einklagbares Recht auf Aufrechnung zur Folge hat.

3 ERMESSENSAUSÜBUNGEN UND SCHÄTZUNGSUNSIKERHEITEN

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden im Folgenden erläutert.

3.1 IMMOBILIENBEWERTUNG

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes des Immobilienvermögens des KWG-Konzerns erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Diesen Gutachten liegen unterschiedliche Berechnungsmodelle zugrunde, welche wiederum auf Annahmen und Einschätzungen hinsichtlich einer Vielzahl von Parametern beruhen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung einer oder mehrerer dieser Annahmen und Parameter sich der Wert der Immobilien verringert, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat. Die angewendeten Annahmen und Parameter werden sorgfältig und bestmöglich durch die Gutachter und das Management auf Basis der aktuell vorherrschenden Marktverhältnisse geschätzt und zu jedem Bewertungsstichtag aktualisiert, was zu erheblichen Wertschwankungen des Immobilienvermögens führen kann.

Die folgende Tabelle zeigt die Sensitivität des beizulegenden Zeitwertes des Immobilienvermögens in Bezug auf die Veränderung wesentlicher Inputfaktoren.

31.12.2015

(in Tsd €)	Diskont-/ Kapitalisierungs- satz + / - 1 Prozentpunkt	Instand- haltungskosten + / - 5 %	Struktureller Leerstand + / - 1 Prozentpunkt	Soll-Miete + / - 5 %
Erhöhung des Parameters	(49.370)	(4.176)	(4.731)	29.352
<i>davon Wohnen</i>	<i>(49.146)</i>	<i>(4.141)</i>	<i>(4.721)</i>	<i>29.079</i>
<i>davon Gewerbe</i>	<i>(224)</i>	<i>(35)</i>	<i>(10)</i>	<i>273</i>
Verminderung des Parameters	65.428	4.192	4.608	(29.508)
<i>davon Wohnen</i>	<i>65.190</i>	<i>4.149</i>	<i>4.599</i>	<i>(29.224)</i>
<i>davon Gewerbe</i>	<i>238</i>	<i>43</i>	<i>9</i>	<i>(284)</i>

31.12.2014

(in Tsd €)	Diskont/ Kapitalisierungs- satz + / - 1 Prozentpunkt	Instand- haltungskosten + / - 5 %	Struktureller Leerstand + / - 1 Prozentpunkt	Soll-Miete + / - 5 %
Erhöhung des Parameters	(70.679)	(3.943)	(5.433)	28.076
<i>davon Wohnen</i>	<i>(69.999)</i>	<i>(3.899)</i>	<i>(5.425)</i>	<i>27.752</i>
<i>davon Gewerbe</i>	<i>(680)</i>	<i>(44)</i>	<i>(8)</i>	<i>324</i>
Verminderung des Parameters	107.096	4.068	5.388	(28.684)
<i>davon Wohnen</i>	<i>106.086</i>	<i>4.026</i>	<i>5.380</i>	<i>(28.364)</i>
<i>davon Gewerbe</i>	<i>1.010</i>	<i>42</i>	<i>8</i>	<i>(320)</i>

3.2 LATENTE STEUERN

Die bilanzierten latenten Steueransprüche resultieren aus steuerlichen Verlustvorträgen sowie abzugsfähigen temporären Differenzen aus der Fair Value Bewertung der Immobilien und der Derivate. Die Bewertung dieser latenten Steueransprüche erfordert eine Einschätzung über die künftige Ergebnis- bzw. Steuersituation des KWG-Konzerns. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung von Annahmen die Aktivierung der latenten Steueransprüche in selbiger Höhe nicht gerechtfertigt ist, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat. Auf Basis der Einschätzung über die künftige Ergebnis- bzw. Steuersituation wurden per 31.12.2015 140 Tsd € (2014: 144 Tsd €) an aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge aktiviert.

3.3 ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Das Zinsänderungsrisiko resultiert in erster Linie aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz. Das Risiko besteht in steigenden Zinsen, welche zu steigenden Finanzierungskosten und zu einer Liquiditätsverknappung führen kann.

Weitere Details und eine Sensitivitätsanalyse ist unter Punkt 7 angeführt.

4 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

4.1 VERMIETUNGSERLÖSE UND IMMOBILIENAUFWENDUNGEN

(in Tsd €)	2015	2014
Netto-Vermietungserlöse	30.139	30.361
Weiterverrechnete Betriebskosten	13.933	13.115
Vermietungserlöse	44.073	43.475
<i>abzüglich Immobilienaufwendungen</i>		
Betriebskosten	(15.825)	(16.327)
Instandhaltungen	(2.053)	(2.705)
Hausverwaltungsleistungen	(27)	(31)
Übrige	(584)	(871)
Immobilienaufwendungen	(18.489)	(19.934)
Bewirtschaftungsergebnis	25.584	23.541

4.2 VERMIETUNGSERLÖSE NACH NUTZUNGSARTEN

(in Tsd €)	2015	2014
Wohnflächen	42.446	41.561
Büro- und Gewerbeflächen	1.123	1.225
Garagen/Stellplätze	504	690
Gesamt	44.073	43.475

4.3 PERSONALAUFWENDUNGEN

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr waren durchschnittlich 72 (2014: 78) Mitarbeiter, davon 12 Teilzeitarbeitskräfte (2014: 18), im KWG-Konzern beschäftigt.

(in Tsd €)	2015	2014
Löhne und Gehälter	3.319	3.357
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Beiträge	512	486
Übrige	67	84
Gesamt	3.898	3.927

4.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

(in Tsd €)	2015	2014
Forderungsverluste und Wertberichtigung von Forderungen	1.246	1.696
Kommunikation- und Werbeaufwand	387	301
EDV Aufwand	365	381
Rechtsberatung & Notare	339	377
Aufwand aus Rechtsstreitigkeiten	301	688
KFZ-Aufwand	249	292
Sonstiger Beratungsaufwand	244	262
Miet- und Leasingaufwand	211	493
Externe Buchhaltung und Steuerberatung	191	271
Provisionen	166	805
Wirtschaftsprüfung	149	240
Aufwand für Fremdpersonal	146	275
Aufwendungen Bürobetrieb	110	233
Reisekosten	92	94
Aufwand für Gutachten	84	71
Spesen des Geldverkehrs	48	64
Versicherungen	31	47
Aufsichtsratsvergütung	21	79
Sonstige Steuern und Abgaben	15	20
Verlust aus dem Abgang von Anlagen (exkl. Immobilien)	5	31
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	398	540
Gesamt	4.799	7.261

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete oder zu berechnende Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt 109 Tsd € (2014: 211 Tsd €).

4.5 FINANZERTRÄGE

(in Tsd €)	2015	2014
Zinserträge	3	12
Sonstige Finanzerträge	0	0
Gesamt	3	12

4.6 FINANZAUFWENDUNGEN

(in Tsd €)	2015	2014
Zinsaufwendungen	9.053	9.706
Zinsaufwendungen aus verbundenen Unternehmen	1	104
Sonstige Finanzaufwendungen	323	179
Gesamt	9.378	9.989

4.7 NETTOGEWINNE UND –VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN

Die Nettogewinne und-verluste stellen sich wie folgt dar:

31.12.2015

(in Tsd €)	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Wert- minderung	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Netto- ergebnis
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte / Verbindlichkeiten	HfT&CFH	(178)	0	0	(178)
Darlehen und Forderungen	L&R	3	(1.246)	1	(1.243)
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	(8.579)	0	(620)	(9.199)

31.12.2014

(in Tsd €)	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Wert- minderung	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Netto- ergebnis
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte / Verbindlichkeiten	HfT&CFH	(175)	0	0	(175)
Darlehen und Forderungen	L&R	5	(1.696)	7	(1.684)
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	(9.480)	0	(335)	(9.814)

4.8 ERTRAGSTEUERN

Als Ertragsteuern sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen berücksichtigt.

(in Tsd €)	2015	2014
Laufender Steueraufwand	(292)	(48)
Steuern aus Vorperioden	(2)	0
<i>Laufender Steueraufwand</i>	<i>(294)</i>	<i>(48)</i>
Latenter Steuerertrag/-aufwand aus dem Entstehen und der Auflösung von temporären Differenzen	153	(1.057)
Aufwand aus Wertberichtigung und dem Nicht-Ansatz von aktiven latenten Steuern	(1.378)	0
<i>Latenter Steueraufwand</i>	<i>(1.225)</i>	<i>(1.057)</i>
Gesamt	(1.519)	(1.106)

Die Überleitung des effektiven Steuersatzes zum gesetzlich anzuwendenden Steuersatz in Deutschland von 15,825 % (2014: 15,825 %) lässt sich wie folgt darstellen:

(in Tsd €)	2015	2014
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) Konzern	1.533	6.334
Erwarteter Steueraufwand mit Konzernsteuersatz (15,825 %)	(243)	(1.002)
Effekt aus steuerfreien Erträgen, nicht abzugsfähigen Aufwendungen und permanenten Differenzen	(33)	0
Im Geschäftsjahr aufgelaufene nicht verwertbare Verlustvträge und sonstige temporäre Differenzen	(1.378)	0
Ansatz von aktiven latenten Steuern auf bisher nicht berücksichtigten steuerlichen Verlusten	90	0
Gewerbesteuer	7	(204)
Sonstige Effekte	37	101
Ertragsteueraufwand	(1.519)	(1.106)

Der gesetzliche Körperschaftsteuersatz setzt sich aus 15 % Körperschaftsteuersatz zuzüglich 0,825 % Solidaritätszuschlag (5,5 % von 15 %) zusammen.

4.9 ERGEBNIS JE AKTIE

Bei der Berechnung des Ergebnisses je Aktie (wie im Abschluss in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung angegeben) wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Der Vorstand der KWG AG hat im Geschäftsjahr 2015 das Grundkapital der Gesellschaft im Wege der Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durch Ausgabe von 219.848 auf den Inhaber lautende Stückaktien zum Nennwert von 1,00 € je Aktie um 219.848 € erhöht (Genehmigtes Kapital 2012).

Das Grundkapital der KWG AG beträgt nunmehr 16.101 Tsd € (2014: 15.881 Tsd €) und ist in 16.101.082 (2014: 15.881.234) auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Da es in der Berichtsperiode zu keinen Verwässerungseffekten bei den Stammaktien gekommen ist, entspricht das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

(in Stück)	2015	2014
Gesamtzahl der in Umlauf befindlichen Aktien zum Bilanzstichtag	16.101.082	15.881.234
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen Aktien	15.958.331	15.881.234
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen bzw. auszugebenden Aktien	16.169.917	16.207.093

Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine Kaufpreisbedingung für den Erwerb von Tochterunternehmen der KWG aus dem Geschäftsjahr 2011 durch die Ausgabe von Aktien erfüllt. Diesbezüglich gab es einen Rechtsstreit, welcher im Sommer 2015 mit einem Vergleich abgeschlossen wurde. Dieser führte dazu, dass anstatt der ursprünglich 325.859 auszugebenden Aktien lediglich 219.848 Stück Aktien ausgegeben wurden.

5 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

5.1 ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

2015

(in Tsd €)	Berlin	Ost- deutschland	West- deutschland	Gesamt
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres	75.180	87.357	258.484	421.022
Zugänge in bestehenden Immobilien	1.279	1.406	9.714	12.400
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0	(245)	(245)
Abgänge	0	0	(3.584)	(3.584)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	6.592	(10.915)	(3.011)	(7.334)
Buchwert zum Ende der Berichtsperiode	83.051	77.849	261.359	422.259

2014

(in Tsd €)	Berlin	Ost- deutschland	West- deutschland	Gesamt
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres	69.705	102.043	248.545	420.293
Umgliederungen	0	(16.536)	16.535	0
Zugänge in bestehenden Immobilien	1.065	1.369	9.752	12.186
Abgänge	0	0	(11.460)	(11.460)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	4.410	481	(4.888)	3
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	75.180	87.357	258.484	421.022

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in der Höhe von 422.259 Tsd € (2014: 421.022 Tsd €) dienen als hypothekarische Besicherung für Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 226.827 Tsd € (2014: 224.180 Tsd €).

Die Umgliederung in 2014 in Höhe von 16.536 Tsd € resultiert aus einer Anpassung der internen Berichterstattung.

5.2 ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Bewertung der im Vorjahr vorhandenen zum Verkauf gehaltenen Immobilien erfolgte mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 wurden alle Vermögenswerte aus dieser Position veräußert.

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien in Höhe von 515 Tsd € dienten im Geschäftsjahr 2014 als hypothekarische Besicherung für Kredit- und andere Verbindlichkeiten in Höhe von 656 Tsd €.

5.3 GRUNDKAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 16.101 Tsd € (2014: 15.881 Tsd €) und ist in 16.101.082 (2014: 15.881.234) auf Inhaber lautende Stückaktien, von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist, zerlegt. Im Geschäftsjahr 2015 wurde im Wege einer Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durch Ausgabe von 219.848 auf den Inhaber lautende Stückaktien zum Nennwert von 1,00 € je Aktie um 219.848 € erhöht (Genehmigtes Kapital 2012). Durch die Ausgabe der 219.848 auf den Inhaber lautenden Stückaktien wird das Grundkapital der Gesellschaft von 15.881.234 € um 219.848 € auf nunmehr 16.101.082 € erhöht. Als Sacheinlage wurden im Geschäftsjahr 2010 Anteile an den Gesellschaften „HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH“, „Viva I Immobilien- u. Verwaltungs GmbH“ und „KWG Grundbesitz V GmbH & Co. KG“, jetzt firmierend als „KWG Grundbesitz CV GmbH & Co. KG“, eingebracht. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

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 7.721 Tsd € 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 7.940.616 € 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 Optionsverschreibungen (oder Kombinationen dieser Instrumente) jeweils mit Wandlungs- oder Optionsrechten oder mit Wandlungs- oder Optionspflichten, die aufgrund 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.

5.4 STEUERABGRENZUNG

Aktive und passive latente Steuerabgrenzungen zum 31. Dezember 2015 und 2014 resultieren aus folgenden zeitlich begrenzten Bewertungs- und Bilanzierungsunterschieden zwischen den Buchwerten des IFRS-Konzernabschlusses und den entsprechenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen:

(in Tsd €)	2015		2014	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	17.663	0	16.462
Pensionsrückstellungen	103	0	117	0
Anpassungen an den beizulegenden Zeitwert sonstiger Schulden	89	800	111	820
Steuerliche Verlustvorträge	1.187	0	1.218	0
Latente Steueransprüche bzw. latente Steuerverbindlichkeiten	1.379	18.463	1.447	17.283
Aufrechnung von latenten Steueransprüchen und -verbindlichkeiten	(1.098)	(1.098)	(1.367)	(1.367)
Saldierete latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten	281	17.365	80	15.916

Sämtliche Änderungen der aktiven und passiven Steuerabgrenzungen sind erfolgswirksam, mit Ausnahme der latenten Steuern auf die Veränderung aus Cashflow Hedges und der Rücklage für versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von insgesamt 34 Tsd € (2014: minus 36 Tsd €).

Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von 6.333 Tsd € (2014: 1.396 Tsd €) wurden zum Stichtag keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Die bestehenden Verlustvorträge sind unbegrenzt vortragsfähig.

Im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen sind auf Unterschiedsbeträge in Höhe von 100.381 Tsd € (2014: 91.492 Tsd €) latente Steuern nicht angesetzt, weil das Mutterunternehmen den zeitlichen Verlauf der temporären Differenzen steuern kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht auflösen wird.

5.5 RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

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

	2015		2014	
	Anzahl	Tsd €	Anzahl	Tsd €
Unverfallbar Ausgeschiedene Anwärter	1	100	1	102
Rentner und Hinterbliebene	8	1.561	9	1.703
Barwert der Leistungsverpflichtung	9	1.661	10	1.805

Im Berichtszeitraum haben sich die leistungsorientierten Verpflichtungen wie folgt entwickelt:

(in Tsd €)	2015	2014
Stand 1. Januar	1.805	1.664
Zinsaufwand	39	53
Gezahlte Versorgungsleistungen	(125)	(123)
Versicherungsmathematische Gewinne (2014: Verluste)	(58)	210
<i>davon Anpassung finanzieller Annahmen</i>	(43)	199
<i>davon erfahrungsbedingte Anpassungen</i>	(15)	12
Stand 31. Dezember	1.661	1.805

Der Zinsaufwand wurde unter dem Posten „Finanzaufwendungen“ erfasst.

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

Für die Berechnung der Pensionsverpflichtungen liegen folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

(in %)	2015	2014
Diskontierungszinssatz	2,3	2,3
Rententrend	1,8	2,0

Für die folgende Berichtsperiode wird mit Zinsaufwendungen in Höhe von 36 Tsd € (2014: 39 Tsd €) und zu zahlenden Versorgungsleistungen in Höhe von 115 Tsd € (2014: 122 Tsd €) gerechnet.

5.6 FINANZINSTRUMENTE

5.6.1 BEIZULEGENDER ZEITWERT VON FINANZINSTRUMENTEN NACH KATEGORIEN¹⁾

31.12.2015

(in Tsd €)	L&R	Buchwert Summe = Zeitwert
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.193	2.193
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.924	1.924
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.435	5.435
Gesamt	9.553	9.553

31.12.2014

(in Tsd €)	L&R	Buchwert Summe = Zeitwert
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.364	2.364
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	997	997
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.238	7.238
Gesamt	10.600	10.600

^{*)} L&R: Loans & Receivables (Kredite & Forderungen)

31.12.2015

(in Tsd €)	Buchwert HfT&CFH	Buchwert FLAC	Buchwert Summe	Zeitwert
Langfristige Schulden				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0	216.583	216.583	225.996
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	490	52	542	542
Kurzfristige Schulden				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0	13.258	13.258	13.258
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	1.003	1.003	1.003
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0	1.631	1.631	1.631
Gesamt	490	232.526	233.016	242.430

31.12.2014

(in Tsd €)	Buchwert HfT&CFH	Buchwert FLAC	Buchwert Summe	Zeitwert
Langfristige Schulden				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0	203.004	203.004	218.034
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	636	55	691	691
Kurzfristige Schulden				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0	26.642	26.642	26.977
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	2.398	2.398	2.398
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0	1.363	1.363	1.363
Gesamt	636	233.462	234.098	249.463

^{*)} HfT&CFH: Held for Trading & Cashflow-Hedge (zu Handelszwecken gehalten & zur Absicherung von Zahlungsströmen); FLAC: Financial Liabilities at Amortised Cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente betreffen im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente. Die Bewertung erfolgte auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 gemäß IFRS 13.81.

Der in der Tabelle ausgewiesene Zeitwert der langfristigen Kreditverbindlichkeiten entspricht einem Fair Value der Stufe 2. Der Zeitwert der langfristigen Kreditverbindlichkeiten wird dabei ermittelt, indem die künftigen Zahlungsströme mit den aktuell marktüblichen Zinssätzen diskontiert werden. Die beizulegenden Zeitwerte der übrigen finanziellen Vermögenswerten und Schulden entsprechen im Wesentlichen ihrem Buchwert.

5.6.2 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

(in Tsd €)	31.12.2015	31.12.2014
Mietforderungen	815	1.416
Forderungen aus Verkaufserlösen	660	0
Forderungen aus Betriebskosten	550	587
Sonstige Forderungen	168	361
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.193	2.364
Instandhaltungsrücklage	1.109	822
Übrige	815	176
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.924	997
Gesamt	4.117	3.362

Für Mietforderungen mit einem Nominale von 4.201 Tsd € (2014: 2.939 Tsd €) wurden zum Berichtszeitpunkt unten ersichtliche Wertminderungen gebildet. Die KWG AG hält Mieterkautionen von 3.029 Tsd € (2014: 2.780 Tsd €) als Sicherheit.

Die Veränderungen der Wertberichtigungen zeigen folgendes Bild:

(in Tsd €)	2015	2014
Stand zum 1. Januar	1.523	1.387
Auflösung Wertberichtigung	(1.691)	(1.016)
Dotierung Einzelwertberichtigungen	1.246	759
Erfolgsneutrale Zuführung aus Vorverwaltung	2.308	393
Stand zum 31. Dezember	3.386	1.523

In Zuge einer EDV Umstellung wurden Forderungen, die mit Anschaffungskosten von € 0 in Vorjahren erworben wurden, nun Brutto erfasst, was zu einem Anstieg der Nominalwerte sowie der darauf erfassten Wertberichtigungen führte.

Die Altersstruktur der Brutto-Mietforderungen zum 31. Dezember 2015 bzw. 2014 stellt sich wie folgt dar:

(in Tsd €)	bis 30 Tage	30 bis 60 Tage	60 bis 90 Tage	90 bis 120 Tage	größer 120 Tage
31.12.2015	131	133	30	587	3.320
31.12.2014	534	477	56	179	1.692

5.6.3 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

(in Tsd €)	31.12.2015	31.12.2014
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (inkl. Finanzierungsleasing)	216.583	203.004
Sonstige finanzielle Schulden		
Derivate	490	636
Sonstige	52	55
	542	691
Summe	217.124	203.695
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (inkl. Finanzierungsleasing)	13.258	26.642
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.003	2.398
Sonstige finanzielle Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4	15
Übrige	1.627	1.348
	1.631	1.363
Summe	15.891	30.403

Die folgende Tabelle stellt die wesentlichen Konditionen der verzinslichen Verbindlichkeiten dar:

31.12.2015

	Nominal- zinssatz (in %)	Effektiv- verzinsung gewichtet (in %)	Durchschnitt- liche Fälligkeit gewichtet (in Jahren)	Buchwert (in Tsd €)
Variabel verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2016	2,2	2,2	0,5	7.184
Laufzeitende 2017-2020	1,0	1,1	3,8	9.194
Laufzeitende nach 2020				
Fix verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2017-2020	4,1	4,1	3,8	39.901
Laufzeitende nach 2020	3,4	3,4	13,8	172.697
Finanzierungsleasing				
Laufzeitende nach 2020	4,5	4,5	10,9	865
Gesamt				229.841

31.12.2014

	Nominal- zinssatz (in %)	Effektiv- verzinsung gewichtet (in %)	Durchschnitt- liche Fälligkeit gewichtet (in Jahren)	Buchwert (in Tsd €)
Variabel verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2015	2,9	3,0	0,7	8.476
Laufzeitende 2016-2019	1,45	1,5	2,5	8.158
Fix verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2015	6,2	6,2	0,7	13.796
Laufzeitende 2016-2019	6,2	6,3	4,1	11.229
Laufzeitende nach 2019	3,6	3,6	13,6	187.044
Finanzierungsleasing				
Laufzeitende nach 2019	4,5	4,5	11,9	943
Gesamt				229.646

Mit Ausnahme von variabel verzinsten Kreditverbindlichkeiten mit einem aushaftenden Nominale in Höhe von 3.000 Tsd € (2014: 5.000 Tsd €) sind sämtliche Kreditverbindlichkeiten dinglich besichert. Die dingliche Besicherung der ausgewiesenen Verbindlichkeiten erfolgte mittels Hypotheken. Darüber hinaus sind bestehende und künftige Mietforderungen im üblichen Ausmaß zediert.

VERBINDLICHKEITEN AUS FINANZIERUNGSLEASING

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 119 Tsd € (2014: 102 Tsd €) an Leasingzahlungen für eine Heizungsanlage bestehend aus 78 Tsd € (2014: 58 Tsd €) an Kapitaltilgung sowie 41 Tsd € (2014: 44 Tsd €) an Zinszahlungen geleistet.

31.12.2015

(in Tsd €)	Summe	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen	1.097	102	407	588
<i>abzüglich:</i>				
Zukünftige Zinszahlungen	232	38	122	72
Nettobuchwert	865			

31.12.2014

(in Tsd €)	Summe	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen	1.229	102	407	720
<i>abzüglich:</i>				
Zukünftige Zinszahlungen	232	42	138	106
Nettobuchwert	943			

Die Kriterien für die Klassifizierung als Finanzierungsleasing waren im Wesentlichen der Barwert- und der Laufzeittest. Zudem besteht eine Ankaufsoption am Ende der Laufzeit sowie eine Verlängerungs- und Preisanpassungsklausel. Nach Ende der Laufzeit des Leasingvertrages besteht die Möglichkeit die Leasingobjekte zu erwerben.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

Zum 31. Dezember 2015 hielt die KWG AG folgendes derivatives Finanzinstrument, dessen Wertänderung nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow Hedges erfasst wurde:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Referenzwert 31.12.2015 (in Tsd €)	Fixierter Zinssatz (in %)	Referenz- zinssatz	Marktwert 31.12.2015 (in Tsd €)	Marktwert 31.12.2014 (in Tsd €)
Commerzbank	AG Zinsswap	31.10.2008	31.10.2018	3.718	4,6	1-M-EURIBOR	(490)	(636)

5.7 SONSTIGE KURZFRISTIGE SCHULDEN

(in Tsd €)	31.12.2015	31.12.2014
Verbindlichkeiten aus Steuern	93	223
Sonstige	557	658
Summe	650	881

Die sonstigen sonstigen kurzfristigen Schulden betreffen im Wesentlichen Mietvorauszahlungen.

6 OPERATING LEASINGVERHÄLTNISS UND SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN

6.1 LEASINGGEBER

Die KWG AG hat Operating Leasing-Verträge im Rahmen ihres Vermietungsgeschäfts mit Mietern abgeschlossen. Diese Operating Leasing-Verträge sind in der Regel Standardmietverträge im Gewerbe-, Büro- und Wohnbereich und weisen unterschiedliche, auf die jeweilige Kundenbeziehung angepasste Befristungen auf.

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen und die Fälligkeiten sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

(in Tsd €)	Summe	davon bis zu 1 Jahr	davon zwischen 1 und 5 Jahren	davon über 5 Jahre
2015	14.792	10.993	3.586	213
2014	16.580	9.409	6.965	206

6.2 LEASINGNEHMER

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 vom 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 Tsd €)	Summe	davon bis zu 1 Jahr	davon zwischen 1 und 5 Jahren	davon über 5 Jahre
2015	20.837	197	717	19.922
2014	21.509	187	657	20.665

In obiger Tabelle sind auch Verpflichtungen aufgrund langfristig bestehender Erbbaurechtsverträge, die zum Teil bis zum Jahr 2206 laufen, in Höhe von insgesamt 19.906 Tsd € enthalten (2014: 20.670 Tsd €).

7 ZIELSETZUNG UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Die wesentlichen durch die KWG AG verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente, umfassen Bankdarlehen, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser Finanzierungsinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Die KWG AG verfügt über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie z.B. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Objektverkäufen sowie Wohnungsverkäufen, Mietforderungen, sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die unmittelbar aus der Geschäftstätigkeit resultieren.

Des Weiteren verfügt die KWG AG über derivative Finanzinstrumente, deren Zweck die Absicherung gegen Zinsrisiken ist, die aus der Geschäftstätigkeit der KWG AG und ihren Finanzierungsquellen resultieren.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflow-Risiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Das Management beschließt Strategien und Verfahren zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im Folgenden dargestellt werden.

ZINSÄNDERUNGSRIKIO

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem die KWG AG ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz. Die Steuerung des Zinsaufwandes des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Die KWG AG ist dabei unter ständiger Beobachtung der Finanzmärkte bestrebt, einen Großteil des verzinslichen Fremdkapitals festverzinslich zu stellen. Zur Erreichung dieser Zielsetzung schließt die KWG AG mitunter Zinsswaps ab, bei denen die KWG AG in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht.

Das variabel verzinsten Finanzierungsvolumen im Ausmaß von 16.378 Tsd € (2014: 16.634 Tsd €) ist über Zinsabsicherungsgeschäfte mit einem Volumen von rund 3.718 Tsd € (2014: 3.810 Tsd €) abgesichert. Das gesamte Kreditvolumen der KWG AG ist somit zu rund 94,5 % (2014: 94,4 %) gegen künftige Zinssatzänderungen abgesichert.

ÜBERSICHT ÜBER DAS ZINSÄNDERUNGSRIKIO

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze.

Erhöhung/Verringerung (in Basispunkten)	Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern (in Tsd €)	
	31.12.2015	31.12.2014
+50	(30)	(34)
+100	(60)	(69)
(10)	6	7
(25)	15	17

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Eigenkapitals gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze.

Erhöhung/Verringerung (in Basispunkten)	Auswirkungen auf das Eigenkapital (in Tsd €)	
	31.12.2015	31.12.2014
+50	24	41
+100	47	80
(10)	(5)	(8)
(25)	(12)	(21)

KREDITRISIKEN

Kreditrisiko ist das Risiko, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen im Rahmen seines Finanzinstruments oder Kundenrahmenvertrags nicht nachkommt und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Der KWG-Konzern ist im Rahmen seiner operativen Geschäftstätigkeit Ausfallrisiken sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit, einschließlich Einlagen bei Banken und Finanzinstituten und sonstigen Finanzinstrumenten, ausgesetzt. Kreditrisiken oder das Risiko des Zahlungsverzugs der Vertragspartner werden durch die Anwendung von Kreditprüfungen, Kreditlimits und Prüfungsroutinen kontrolliert. Da der KWG-Konzern jedoch ausschließlich mit Finanzpartnern zusammenarbeitet, deren Rating bislang eine gute Bonität vermuten ließ, ist das Kreditrisiko begrenzt. Bonitätsrisiken bestehen jedoch auch für Finanzpartner mit bester Bonität, daher beobachtet die KWG AG die Entwicklungen auf den Kapitalmärkten laufend. Das maximale, wenn auch unwahrscheinliche Kreditrisiko aus Forderungen und Einlagen beträgt zum Stichtag 10.167 Tsd € (2014: 10.764 Tsd €).

LIQUIDITÄTSRISIKO

Der KWG-Konzern überwacht laufend das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Das Ziel der KWG AG ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von etwaigen Kontokorrentkrediten und Bankdarlehen zu wahren. Im Bereich des Verkaufs von ganzen Objekten erfolgt die Abwicklung im Regelfall ebenfalls über notarielle oder anwaltliche Treuhandschaften. Die Überwachung der Zahlungseingänge erfolgt über ein Treasury Software Tool.

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen. Die Zahlungsströme der derivativen Finanzinstrumente sind in den Zahlungsströmen der langfristigen Kreditverbindlichkeiten enthalten.

31.12.2015

<u>(in Tsd €)</u>	<u>Summe</u>	<u>davon fällig innerhalb 1 Jahr</u>	<u>davon fällig zwischen 1 und 5 Jahren</u>	<u>davon fällig nach 5 Jahren</u>
Kreditverbindlichkeiten	296.899	20.001	94.514	182.384
<i>davon Derivate</i>	<i>482</i>	<i>170</i>	<i>312</i>	<i>0</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.003	1.003	0	0
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	1.631	1.631	0	0
Summe	300.015	22.805	94.826	182.384

31.12.2014

(in Tsd €)	Summe	davon fällig innerhalb 1 Jahr	davon fällig zwischen 1 und 5 Jahren	davon fällig nach 5 Jahren
Kreditverbindlichkeiten	302.810	35.138	64.213	203.459
<i>davon Derivate</i>	<i>612</i>	<i>153</i>	<i>459</i>	<i>0</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.398	2.398	0	0
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	1.363	1.363	0	0
Summe	306.571	38.899	64.213	203.459

Von den Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von über fünf Jahren hat ein Betrag von 62.730 Tsd € (2014: 64.283 Tsd €) eine Fälligkeit von über zehn Jahren.

KAPITALMANAGEMENT

Der KWG-Konzern überwacht sein Kapital mithilfe der sogenannten Gearing Ratio, dem Verhältnis von Netto-Finanzschulden zu Eigenkapital, wobei grundsätzliche interne Finanzierungsrichtlinien eine 40:60 %-ige Eigen- bzw. Fremdfinanzierung vorsehen, welche einer Gearing Ratio von 150 % entsprechen. Diese optimale Finanzierungsstruktur wird über weitere Objektrefinanzierungen kurz- bis mittelfristig erreicht werden. Die Netto-Finanzschulden umfassen verzinsliche langfristige Schulden, kurzfristig liquiditätswirksame Schulden abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie kurzfristig liquiditätswirksame Vermögenswerte. Das Eigenkapital umfasst das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital sowie Anteile ohne Beherrschung.

(in Tsd €)	31.12.2015	31.12.2014
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.435	7.238
Kurzfristige liquiditätswirksame Vermögenswerte	4.731	3.526
Kurzfristige liquiditätswirksame Schulden	(16.752)	(31.369)
Summe kurzfristige Nettofinanzfehlbeträge	(6.585)	(20.605)
Langfristige liquiditätswirksame Schulden	(217.125)	(203.695)
Summe Nettoverschuldung	(223.710)	(224.300)
Eigenkapital	180.078	179.923
Gearing in % des Eigenkapitals	124,2	124,7

Die KWG AG berechnet und ermittelt regelmäßig die Loan-to-Value-Ratio (Beleihungsquote) des bestehenden Immobilienportfolios. Die Loan-to-Value-Ratio zeigt das Verhältnis zwischen der Höhe des eingeräumten Kredites und den dafür bestehenden Sicherheiten. Das Kreditvolumen umfasst langfristige und kurzfristige verzinsliche Schulden sowie verzinsliche Kredite anderer Art.

(in Tsd €)	31.12.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	422.259	421.022
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	515
Objektbezogenes Finanzierungsvolumen *)	229.841	229.646
Loan-to-Value-Ratio (in %)	54,4	54,5

*) Wert beinhaltet auch Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die mit Finanzierungspartnern getroffenen Kreditvereinbarungen weisen oftmals Regelungen zur Einhaltung von sogenannten Finanzierungscovenants auf, welche die KWG AG auf Einzelkreditebene zur Einhaltung gewisser Finanzierungskennzahlen verpflichten. Die geforderten Finanzierungskennzahlen richten sich im Wesentlichen nach dem Verhältnis zwischen Verkehrswert der Liegenschaft und aushaftendem Kreditbetrag (LTV – Loan-to-Value) bzw. der Ertragskraft des Projektes zur Bedienung der jeweiligen Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis (Zinsdeckungs- bzw. Schuldendienstdeckungsquote), und sind seitens der KWG AG systemtechnisch erfasst. Aufgrund der sehr individuellen Regelungen bezüglich des Erfordernisses zur Berechnung bzw. den jeweiligen Berechnungsparametern erfolgt die Berechnung bzw. Prüfung der gewünschten Finanzierungscovenants jedoch auf Einzelkreditbasis. Zum 31. Dezember 2015 hat KWG wie auch im Vorjahr sämtliche Finanzierungscovenants eingehalten.

8 GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen werden im KWG-Konzern in Transaktionen mit Key Management und in Transaktionen mit der conwert-Gruppe gruppiert. Unter Key Management werden der Aufsichtsrat und der Vorstand der KWG AG subsumiert. Zur conwert-Gruppe zählt insbesondere die conwert Immobilien Invest SE als oberstes Mutterunternehmen der KWG AG und dessen verbundene Unternehmen sowie die vom Key Management beherrschten Unternehmen.

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen entsprechen denen mit unabhängigen Geschäftspartnern.

8.1 GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT DEM KEY MANAGEMENT DES KWG-KONZERNS

Die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Mutterunternehmen und den Tochterunternehmen gewährten Gesamtbezüge des Vorstandes betragen 200 Tsd € (2014: 617 Tsd €) und verteilen sich wie folgt:

(in Tsd €)	Jahresfest- gehalt	Variable Vergütung	2015 Gesamt- vergütung	Jahresfest- gehalt	Variable Vergütung	2014 Gesamt- vergütung
Gabriela Zraunig	200	0	200	183	0	183
Torsten P. Hoffmann	0	0	0	194	240	434
Gesamt	200	0	200	377	240	617

An die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde im Berichtszeitraum eine Vergütung iHv 29 Tsd € ausbezahlt (2014: 61 Tsd €).

8.2 GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZUM CONWERT-KONZERN

DIENSTLEISTUNGEN

Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine Leistungen erbracht und verrechnet (2014: 73 Tsd €). Seit 2015 wird im Interesse des conwert-Konzerns die Hausverwaltung neu strukturiert. Für die in diesem Zusammenhang zu erwartenden Kosten wurden im KWG-Konzern Rückstellungen gebildet und eine entsprechende Ausgleichszahlung in Höhe von 153 Tsd € an die Conwert Gruppe weiterverrechnet. Der conwert-Konzern verrechnete in demselben Zeitraum 427 Tsd € (2014: 269 Tsd €) für Dienstleistungen in den Bereichen IT, Personalverrechnung und sonstige Leistungen im Verwaltungsbereich und 1 Tsd € (2014: 104 Tsd €) an Darlehenszinsen an den KWG-Konzern.

DARLEHEN UND DEREN TILGUNG

Zum 31. Dezember 2015 bestanden 4 Tsd € an Verbindlichkeiten (2014: 15 Tsd €) und 153 Tsd € an Forderungen (2014: 0 Tsd €) gegenüber den Unternehmen des conwert-Konzerns. Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen erhaltene Darlehen.

9 ANGABEN ÜBER DIE ORGANE

Der Vorstand setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Mag. Gabriela Zraunig, geb. 26.04.1964 (seit 01.02.2014)

Der Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Mag. Thomas Doll, geb. 27.12.1965 – Vorsitzender seit 28.05.2015
- Jörg-Dieter Krbetz, geb. 31.12.1965 – Mitglied seit 13.06.2014
- Rolf Schneider, geb. 07.06.1965 – Mitglied seit 13.06.2014
- Andreas Schorr, geb. 24.05.1964 – Mitglied bis 31.5.2015
- Lutz Menzel, geb. 14.06.1956 – Mitglied seit 13.06.2014
- Mag. Clemens Schneider, geb. 10.04.1964 – Vorsitzender bis 18.5.2015

10 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 9. März 2016 gab die KWG mittels einer Meldung gemäß Börsenordnung bekannt, dass sie beschlossen hat, die Einbeziehung der KWG-Aktien in den Entry Standard des Freiverkehrs der Frankfurter Wertpapierbörse zu kündigen. Es ist zu erwarten, dass die Frankfurter Wertpapierbörse den Handel der KWG-Aktien unmittelbar nach Ablauf der Kündigungsfrist, also zum 20. April 2016, einstellt.

In der Meldung informierte die KWG weiters, dass der Hauptaktionär des Unternehmens, die conwert Immobilien Invest SE, beabsichtigt, den Aktionären der KWG ein freiwilliges Angebot zum Erwerb ihrer Aktien im Ausmaß von bis zu 13,47 % der KWG-Aktien zu einem Preis von 10,80 € je Aktie zu unterbreiten.

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine weiteren wesentlichen zu berichtenden Ereignisse.

11 KONZERNUNTERNEHMEN KWG KOMMUNALE WOHNEN AG

In den Konzernabschluss sind neben der KWG Kommunale Wohnen AG folgende Unternehmen einbezogen:

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Anmerkung	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
Barmer Wohnungsbau AG	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	91,29%
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	100,00%
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz II GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	100,00%
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz III GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	100,00%
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	100,00%
Hainichener Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Vollkonsolidierung		DE	Hainichen	100,00%
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,90%
KWG Grundbesitz CII GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	95,41%
KWG Grundbesitz CIV GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz CV GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz III GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz VI GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz VII GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz VIII GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz IX GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz X GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Anmerkung	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
KWG Grundbesitz XI GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz V GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	100,00%
Barmer Wohnungsbau Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	100,00%
KWG Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%
KWG Wohnwert GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Glauchau	90,00%
Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Glauchau	100,00%
Viva I Immobilien u. Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz XII GmbH	Vollkonsolidierung	Endkonsolidiert	DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz CVI GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung	Endkonsolidiert	DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz CVII GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung	Endkonsolidiert	DE	Berlin	100,00%
KWG Grundbesitz CVIII GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung	Endkonsolidiert	DE	Berlin	100,00%

Die KWG Grundbesitz XII GmbH wurde im 4. Quartal auf die KWG Grundbesitz XI GmbH verschmolzen. Bei der KWG Grundbesitz CVI GmbH & Co KG, KWG Grundbesitz CVII GmbH & Co KG und KWG Grundbesitz CVIII GmbH & Co KG ist die letzte Komplementärin ausgeschieden, wodurch es zu einer Anwachsung auf die Kommanditistin, die KWG Kommunale Wohnen AG, kam.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand mit dem unterfertigten Datum aufgestellt und wird am 15. März 2016 dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt.

Berlin, am 15. März 2016

Der Vorstand
der KWG Kommunale Wohnen AG

Mag. Gabriela Zraunig

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



Mag. Gabriela Zraunig
Vorstand

An die KWG Kommunale Wohnen AG

Wir haben den Jahresabschluss- bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang- unter Einbeziehung der Buchführung der KWG Kommunale Wohnen AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Berlin, 15. März 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Janze
Wirtschaftsprüfer

Kreninger
Wirtschaftsprüferin

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 hat eine Mehrheitsbeteiligung an der BWAG erworben und die Gesellschaft zum 1. Mai 2012 konsolidiert.

BARMER WOHNUNGSBAU VERWALTUNGS GMBH

Die Barmer Wohnungsbau Verwaltungs GmbH (BWVG) ist ein Tochterunternehmen der BWAG und hat mit Anfang 2015 die Betreuung der Bestände in Nordrhein-Westfalen übernommen.

CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE

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

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 I – FUNDS FROM OPERATIONS I

Operative Cash-Erträge vor Verkaufsergebnis, d.h.:

Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)

- Differenz Verkäufe zu Buchwert der verkauften Immobilien
- + betriebliche Aufwendungen des Verkaufsergebnis
- Bewertungsergebnis plus Abschreibungen und Wertberichtigungen
- + unbare Teile Finanzergebnis und sonstige Kosten

FFO II – FUNDS FROM OPERATIONS II

Operative Cash-Erträge nach Verkaufsergebnis, d.h.:

Operative Cash-Erträge vor Verkaufsergebnis (FFO I)
+ Differenz Verkäufe zu Buchwert der verkauften Immobilien
- betriebliche Aufwendungen des Verkaufsergebnis
+ Differenz Cash-Veräußerungsgewinne
zu IFRS-Veräußerungsgewinne

FINANCIAL COVENANTS

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

LTV – LOAN TO VALUE

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

MIETSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Das Mietsteigerungspotenzial bezeichnet die Differenz zwischen den aktuellen Mieterlösen und den potenziellen Vermietungserlösen, 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.

WEITERE INFORMATIONEN

FINANZKALENDER

Ereignis	Termin
Ergebnis 1-3/2016	18. Mai 2016
Ordentliche Hauptversammlung, berlin	23. Mai 2016
Ergebnis 1-6/2016	18. August 2016
Ergebnis 1-9/2016	16. November 2016
Jahresabschluss 2016	4. April 2017

Stand zum 15. März 2016, Änderungen vorbehalten.

Der aktuelle Finanzkalender ist für Sie abrufbar unter www.kwg-ag.de/investor-relations/finanzkalender.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

KWG Kommunale Wohnen AG
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

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

TITELFOTO

Christian Schmid, Hamburg

DISCLAIMER

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die wir auf Basis aller uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Diese zukunftsbezogenen Aussagen werden üblicherweise mit Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „planen“, „rechnen“, „davon ausgehen“, „sollen“, „sollten“, „können“, etc. umschrieben. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden.

Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse aufgrund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können.

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Stand: März 2016