

IMW Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin

DE 000A0BVWY6, DE 000A0BVWZ3

Bericht zum Geschäftsverlauf im Zeitraum 01.04. bis 30.06.2009 (1. Zwischenmitteilung des Geschäftsjahres 2009/2010)

Nach wie vor ist der Immobilienmarkt in Deutschland von den Auswirkungen der Finanzkrise stark geprägt, wenngleich in den letzten Monaten eine leichte Verbesserung der Lage zu erkennen ist. So sind erste größere Immobilientransaktionen zu verzeichnen. Auch die Kurse von Immobilienaktien haben sich in einigen Fällen gegenüber Januar 2009 verbessert.

Die IMW-Gruppe setzte ihren eingeschlagenen Konsolidierungskurs konsequent fort und konnte im Berichtszeitraum einige Immobilien veräußern. Ende Juli 2009 wurde der Vertrag über den Verkauf der Gesellschaftsanteile an der PRIMA GmbH sowie einiger Objekte aus dem Austerlitz-Portfolio unterzeichnet. Zur endgültigen Realisierung sind noch einige Vorbehalte auszuräumen. Insgesamt werden durch diese Transaktion über 4.500 Wohneinheiten mit einer Vermietungsfläche von rund 286.000 qm aus dem Immobilienbestand der IMW-Gruppe ausscheiden.

Der Immobilienbestand der IMW-Gruppe umfasst derzeit die Liegenschaften der PRIMA GmbH in Berlin-Lichtenberg mit 27 Immobilien und rund 4.450 Wohneinheiten, die Portfolien „Austerlitz“ (Immobilien in Hamburg) und „Falcon Crest“ (Immobilien in Berlin, und Hannover). Weiterhin zählt das „Valbonne“ Portfolio mit etwa 5.000 Wohneinheiten in Berlin und in Nordrhein-Westfalen zum Konzernbestand.

Aktuell beträgt das Immobilienvermögen der IMW-Gruppe rund € 660 Mio. (Vorjahr: € 920 Mio.). Die gesamte vermietbare Fläche umfasst gegenwärtig ca. 843.000 qm mit 12.800 Vermietungseinheiten (Vorjahr: 964.000 qm. mit rund 14.000 Einheiten). Auf das Segment Wohnen entfallen 758.000 qm mit 12.500 Einheiten und 84 % der Mieteinnahmen. Der Großteil des gesamten Immobilienvermögens liegt in Berlin.

Konsolidierung steht im Vordergrund

Im Zuge der eingeschlagenen Konsolidierung haben sich die Mieterlöse in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2009/2010 auf € 13,1 Mio. reduziert. (Vorjahr: € 14,4 Mio.). Die Erlöse und Aufwendungen aus Nebenkostenumlagen liegen saldiert bei - € 0,4 Mio. (Vorjahr - € 0,2 Mio.). Die nichtumlegbaren Betriebskosten belaufen sich auf etwa € 2,1 Mio.

(Vorjahr: € 2,4 Mio.). Hintergrund dieser Entwicklung ist das Ausscheiden zweier Portfolien (VRE 7 und VRE 10) aus dem Konsolidierungskreis sowie dem Verkauf einiger Objekte in Hamburg, Hannover und München.

Die Personalkosten betragen im Berichtszeitraum ca. € 0,8 Mio. (Vorjahr: € 1,0 Mio.). Zum 30.06.2009 sind 78 Personen in den Konzerngesellschaften tätig. Vor einem Jahr waren es 86 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Abschreibungen liegen im Berichtszeitraum bei etwa € 0,1 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf rund € 1,1 Mio. (Vorjahr: € 1,2 Mio.). Ein Teil dieser Aufwendungen entfällt auf Kosten für rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Beratung, für Wertberichtigungen und für laufende Kosten des Geschäftsbetriebs.

Zur Finanzierung des Immobilienerwerbs wurden vor allem Fremdmittel eingesetzt. Dies schlägt sich daher im Zinsergebnis nieder. Der Zinsaufwand des Berichtszeitraums beträgt rund € 6,9 Mio. gegenüber € 8,3 Mio. im Vorjahr. Neben der teilweisen Rückführung von Darlehen spiegeln sich hierin auch die derzeit günstigeren Finanzierungszinsen wider.

Die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt hat zu einem Anstieg des Zeitwertes der Zinssicherungselemente gegenüber dem Beginn des Geschäftsjahres geführt und bei den erfolgswirksam zu bewertenden Derivaten das Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von € 2,1 Mio. (Vorjahr: € 11,6 Mio.) positiv beeinflusst.

Gemäß IAS 40 ist der Immobilienbestand jährlich neu zu bewerten. Im letzten Geschäftsjahr 2008/2009 führte dies zu einem Bewertungsabschlag von über € 170 Mio. Die Ermittlungen hatten wir zum 31.03.2009 durch neutrale Gutachter vornehmen lassen. Zum 30.06.2009 sieht der Vorstand keinen Anlass, eine erneute Ermittlung durch Sachverständigen vornehmen zu lassen, da davon ausgegangen werden kann, dass sich positive und negative Auswirkungen bei der Wertermittlung des Immobilienbestandes der IMW-Gruppe derzeit nahezu ausgleichen. Im Portfolio Austerlitz wurde eine nicht realisierte Wertreduzierung in Höhe von € 1.8 Mio. vorgenommen.

Das Konzernvorsteuerergebnis nach IFRS ohne Einflüsse aus der Immobilienbewertung und der Zinsderivate jeweils zum fair value liegt mit € 2,2 Mio. über dem Vorjahr von € 1,9 Mio. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Effekte beträgt es € 2,5 Mio. (Vorjahr € 13,4 Mio.).

In der Konzernbilanz gab es keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31.03.2009. Die Bilanzsumme ist leicht auf € 705 Mio. (Vergleichswert zum 31.03.2009: € 704 Mio.) gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Erhöhung des

Eigenkapitals durch eine Barkapitalerhöhung im April 2009 im Volumen von € 6,3 Mio. zurückzuführen. Das Volumen der Kreditverbindlichkeiten ist auf € 543,8 Mio. (Vergleichswert 31.03.2009: € 548,7 Mio.) zurückgegangen.

Ausblick

Wie bereits erwähnt hat die IMW AG ihre Gesellschaftsanteile an der PRIMA GmbH veräußert. Der Übergang von Lasten und Nutzen ist für Ende September 2009 vorgesehen, sofern alle Vorbehalte bis dahin ausgeräumt werden können. Durch diese Transaktion werden der Unternehmensgruppe liquide Mittel zugeführt, die für die Instandsetzung und Qualitätsverbesserung in den anderen Portfolien eingesetzt werden sollen.

Außerdem beabsichtigt der Vorstand, in einigen Teilportfolien eine Restrukturierung der Finanzierungsbedingungen zu realisieren. Zu den Covenants-Verstößen im Portfolio „Falcon-Crest“ und einigen Teilbereichen des Valbonne Portfolios wird auf den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008/2009 verwiesen. Ohne die Zuführung der zuvor genannten Mittel dürfte es nur schwer möglich sein, bei den nach wie vor sehr zurückhaltend agierenden Kreditinstituten Anpassungen der Kreditbedingungen zu erreichen.

Auch aus dem Austerlitz-Portfolio werden einige Immobilien veräußert, der Lasten- und Nutzenwechsel soll Ende August 2009 erfolgen.

Der Vorstand geht davon aus, dass die mit den Banken geführten Gespräche zur Verlängerung von Teildarlehen oder Anpassungen der Kreditbedingungen zu einem positiven Abschluss gebracht werden können. Darüberhinaus wird die Möglichkeit der Veräußerung von weiteren Immobilien geprüft, die nicht der regionalen oder spartentechnischen Ausrichtung des Konzerns entsprechen. Durch die bereits vereinbarten wie auch durch weitere gezielte Desinvestments soll der Gruppe, die für die renditeorientierte Weiterentwicklung des Bestands notwendige Liquidität zur Verfügung gestellt und der Verschuldungsgrad reduziert werden.

Außerdem werden im Rahmen des Asset-Managements Optimierungsmöglichkeiten für den Immobilienbestand und die Erschließung neuer strategischer Geschäftsfelder untersucht, um der Unternehmensgruppe weiteres Entwicklungspotenzial zu erschließen.

Berlin, im August 2009

IMW AG

Der Vorstand