

**Westgrund
Aktiengesellschaft**

**Halbjahresfinanzbericht
Januar bis Juni 2011**

Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG, Remscheid
zum 30. Juni 2011

<u>AKTIVA</u>	Stand 30.06.2011 EUR	Stand 31.12.2010 EUR
A. <u>Langfristig</u>		
I. Immaterielle Vermögenswerte		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	5.008,00	6.924,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00
	<u>5.008,00</u>	<u>6.924,00</u>
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<u>90.018.031,45</u>	<u>88.497.384,73</u>
III. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	370.330,57	395.636,50
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.700,46	28.989,59
	<u>401.031,03</u>	<u>424.626,09</u>
IV. Finanzanlagen		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	791.975,10	791.764,59
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	806.747,03	806.747,03
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	13.514,83
	<u>1.598.722,13</u>	<u>1.612.026,45</u>
V. Sonstige langfristige Vermögenswerte	<u>373.168,78</u>	<u>325.159,00</u>
VI. Latente Steuerforderungen	<u>24.283,69</u>	<u>24.234,27</u>
	<u>92.420.245,08</u>	<u>90.890.354,54</u>
B. <u>Kurzfristig</u>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	973.539,71	1.055.844,53
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen	3.423.317,92	2.730.570,64
3. Unfertige Leistungen	1.037.025,00	1.037.025,00
	<u>5.433.882,63</u>	<u>4.823.440,17</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	370.812,79	335.670,15
2. Tatsächliche Steuerforderungen	75.715,57	88.816,24
3. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	146.003,59	189.331,95
	<u>592.531,95</u>	<u>613.818,34</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>754.970,23</u>	<u>1.243.045,41</u>
	<u>6.781.384,81</u>	<u>6.680.303,92</u>
	<u>99.201.629,89</u>	<u>97.570.658,46</u>

Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG, Remscheid
zum 30. Juni 2011

<u>PASSIVA</u>	Stand 30.06.2011 EUR	Stand 31.12.2010 EUR
<u>A. Eigenkapital</u>		
I. Gezeichnetes Kapital	10.375.750,00	10.375.750,00
II. Kapitalrücklage	11.441.590,37	11.412.066,01
III. Rücklage für eigene Anteile	0,00	-42.500,00
IV. Anteile Minderheitsgesellschafter	391.750,16	344.390,30
V. Konzern-Bilanzgewinn	4.151.932,89	3.317.951,08
	<u>26.361.023,42</u>	<u>25.407.657,39</u>
<u>B. Langfristige Verbindlichkeiten</u>		
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	6.520.056,01	6.417.198,50
2. Pensionsrückstellungen	101.424,00	106.424,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.194.889,06	8.968.321,97
4. Derivate	787.917,24	944.289,42
5. Leasingverbindlichkeiten	6.301.840,00	6.308.227,00
	<u>23.906.126,31</u>	<u>22.744.460,89</u>
<u>C. Kurzfristige Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.192.255,85	43.671.880,70
2. Erhaltene Anzahlungen	3.395.531,04	2.612.340,46
3. Leasingverbindlichkeiten	12.532,00	12.285,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828.772,61	1.688.053,92
5. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	95.707,11	148.877,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.409.681,55	1.285.103,10
	<u>48.934.480,16</u>	<u>49.418.540,18</u>
	<u>99.201.629,89</u>	<u>97.570.658,46</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der WESTGRUND AG, Remscheid
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2011

	<u>2011</u> EUR	<u>2010</u> EUR
1. Umsatzerlöse	3.940.024,07	7.685.955,09
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen sowie unfertigen Leistungen	737.363,27	284.852,86
3. Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert	1.520.646,72	-5.898,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	75.794,69	50.906,23
5. Materialaufwand		
a) Hausbewirtschaftung	-2.225.979,78	-2.152.217,37
b) Verkauf von Grundstücken	-82.304,82	-3.349.453,83
	<u>-2.308.284,60</u>	<u>-5.501.671,20</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-480.316,13	-564.795,41
b) Soziale Abgaben	-74.633,50	-80.714,39
	<u>-554.949,63</u>	<u>-645.509,80</u>
7. Abschreibungen	-45.569,91	-10.721,20
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-903.136,44	-736.306,09
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	6.598,42
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.794,51	11.346,33
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.408.445,09	-1.745.493,96
12. Gewinn- / Verlustanteile an assoziierten Unternehmen	<u>210,51</u>	<u>-1.652,82</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.063.448,10	-607.594,14
14. Steuern vom Ertrag	-173.087,33	23.368,91
15. Sonstige Steuern	<u>-19,10</u>	<u>-658,40</u>
16. Konzern-Periodenergebnis	890.341,67	-584.883,63
17. Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	<u>-47.359,86</u>	<u>91.013,25</u>
18. Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Konzern-Periodenergebnis	<u>842.981,81</u>	<u>-493.870,38</u>

**Konzernkapitalflussrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Remscheid
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2011**

	<u>1.1. - 30.06.2011</u>	<u>1.1. - 30.06.2010</u>
	TEUR	TEUR
1 Konzernergebnis vor Steuern	1.063	-608
2 Finanzaufwendungen	1.408	1.746
3 Finanzerträge	-10	-8
4 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	46	11
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.521	-6
6 Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen	0	2
7 Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	30	40
8 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-5	-13
9 Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-650	2.888
10 Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	1.042	484
11 Gezahlte Zinsen (-)	-1.565	-1.345
12 Erhaltene Zinsen (+)	10	6
13 Gezahlte Steuern (-)	-123	-29
14 Erhaltene Steuern (+)	13	6
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-262	3.174
15 Einzahlungen aus Dividenden (+)	0	7
16 Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-8	0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-8	7
17 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-253	-2.808
18 Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Anteile	34	0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-219	-2.808
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-489	373
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.243	509
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	754	882

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Remscheid

für dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2010

	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrück- lage EUR	Gewinn- rücklagen EUR	Eigene Anteile EUR	Verlustvor- trag EUR	Anteile Fremder EUR	Perioden- ergebnis EUR	Summe EUR
Stand 01.01.2010	9.432.500,00	10.761.556,24	0,00	-42.500,00	-4.169.576,45	872.986,22	-2.218.909,81	14.636.056,20
Gewinnverwendung 2009			0,00		-2.218.909,81		2.218.909,81	0,00
Veränderung Aktienoptionsprogramm		39.624,35						39.624,35
Periodenergebnis 1.1. - 30.6.2010						-91.013,25	-493.870,38	-584.883,63
Stand 30.6.2010	9.432.500,00	10.801.180,59	0,00	-42.500,00	-6.388.486,26	781.972,97	-493.870,38	14.090.796,92

für dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2011

	Stammkapital EUR	Kapitalrück- lage EUR	Gewinn- rücklagen EUR	Eigene Anteile EUR	Verlustvor- trag EUR	Andere Gesellschafter EUR	Konzern- ergebnis EUR	Summe EUR
Stand 01.01.2011	10.375.750,00	11.412.066,01	0,00	-42.500,00	-6.388.486,26	344.390,30	9.706.437,34	25.407.657,39
Gewinnverwendung 2010			3.317.951,08		6.388.486,26		-9.706.437,34	0,00
Veränderung Aktienoptionsprogramm		29.524,36						29.524,36
Eigene Anteile			-9.000,00	42.500,00				33.500,00
Periodenergebnis 1.1. - 30.6.2011						47.359,86	842.981,81	890.341,67
Stand 30.6.2011	10.375.750,00	11.441.590,37	3.308.951,08	0,00	0,00	391.750,16	842.981,81	26.361.023,42

Konzern-Gesamtergebnisrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Remscheid
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2011

	<u>1. Halbjahr 2011</u>	<u>1. Halbjahr 2010</u>
	EUR	EUR
Konzernjahresüberschuss (i. Vj.:		
Konzernjahresfehlbetrag)	890.341,67	-584.883,63
Sonstiges Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres	<u>890.341,67</u>	<u>-584.883,63</u>
 davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	842.981,81	-493.870,38
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	47.359,86	-91.013,25
 Ergebnis je Aktie		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,08	-0,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,08	-0,05

WESTGRUND Aktiengesellschaft, Remscheid

Ergänzende Konzernanhangangaben zum 30. Juni 2011 und Konzernzwischenlagebericht des ersten Halbjahres 2011

A. Allgemeine Angaben zum Halbjahreskonzernabschluss

Der im Konzern-Halbjahresfinanzbericht der Westgrund AG dargestellte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2011, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben, wurde wie im Vorjahr nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) in Übereinstimmung mit IAS 34 aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden entsprechen denen, die auf den IFRS-Konzernabschluss des Gesamtvorjahres angewendet wurden. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2010 enthalten.

Der vorliegende Konzern-Halbjahresfinanzbericht wurde zulässigerweise nicht entsprechend § 317 HGB geprüft noch wurde dieser einer prüferischen Durchsicht im Sinne von § 37w Abs. 5 WpHG unterzogen.

Die Westgrund AG hat alle von der EU übernommenen und ab dem 1. Januar 2011 verpflichtend abzuwendenden Rechnungslegungsnormen beachtet. Auswirkungen aufgrund der erstmaligen Anwendung von Rechnungslegungsnormen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich nicht.

B. Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis werden neben der Westgrund AG alle Unternehmen einbezogen, bei denen die Westgrund AG mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik so zu bestimmen, dass die Gesellschaften des Konzerns aus der Tätigkeit dieser Unternehmen (Tochterunternehmen) Nutzen ziehen.

Der Konsolidierungskreis mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen stellt sich zum 30. Juni 2011 im Vergleich zum 31. Dezember 2010 unverändert wie folgt dar:

1	Westprojekt Immobilien-Servicegesellschaft mbH, Remscheid	100 %	
2	Westconcept GmbH, Remscheid	100 %	
3	Immoletto GmbH, Köln	100 %	
4	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH, Köln	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
5	HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Köln	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
6	HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
7	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH & Co. KG, Remscheid	100 %	
8	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Remscheid	100 %	
9	Westgrund Immobilien II. GmbH & Co. KG, Remscheid	100 %	
10	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Remscheid	100 %	
11	Liaen Lorentzen Partners AG, Zug/Schweiz	94,0 %	
12	Wiederaufbau-Gesellschaft mbH, Ludwigshafen	99,7 %	4,9% als mittelbare Bet.
13	Treuhaus Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen	99,7 %	Mittelbare Beteiligung
14	WAB Hausverwaltungs-GmbH, Ludwigshafen	99,7 %	Mittelbare Beteiligung
15	Cologne Real Estate GmbH, Remscheid	75 %	
16	Westgrund Immobilien III. GmbH & Co. KG, Remscheid	100 %	
17	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Remscheid	100 %	
18	Projektgesellschaft Deutz Mühlheimer Straße Köln GmbH & Co. KG, Köln	37,5 %	Mittelbare Beteiligung
19	Projektgesellschaft Deutz Mühlheimer Straße Köln Verwaltung GmbH, Köln	37,5 %	Mittelbare Beteiligung
20	Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Köln	90,1 %	Mittelbare Beteiligung

Neugründungen und Unternehmensakquisitionen haben im ersten Halbjahr 2011 nicht stattgefunden.

C. Erläuterungen zur Vermögens- und Finanzlage

a) Verkehrswerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Seit dem Geschäftsjahr werden bis auf wenige Ausnahmen sämtliche im Konzern gehaltenen Immobilienbestände mit der langfristig angelegten Absicht gehalten, daraus Mieteinnahmen und entsprechende Wertsteigerungen zu erzielen. Die zum 31. Dezember 2010 bilanzierten ‚Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien‘ werden zum 30. Juni 2011 mit den fortgeschriebenen Verkehrswerten angesetzt.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte auf den 30. Juni 2011 wurden die im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch einen externen Gutachter auf den 31. Dezember 2010 angewendeten Bewertungsmethoden sowie die zugrundeliegenden Bewertungsparameter unverändert fortgeführt. Dies waren insbesondere (in Relation zur Nettokaltmiete):

Mietausfallwagnis:	2% - 15%
Instandhaltung:	8% – 18,5%
Verwaltungskosten:	2% – 13%
Liegenschaftszins:	4% - 7,75%

Bei einem Gewerbeobjekt mit einem Verkehrswertvolumen von EUR 3,6 Mio. wurde aufgrund von Objektbesonderheiten eine stichtagsgenaue Verkehrswertermittlung auf den 30. Juni 2011 durch einen externen Gutachter durchgeführt, weil eine unveränderte Zugrundelegung der bisherigen Bewertungsparameter zu eventuell unzutreffenden Ergebnissen geführt hätte. Bei einem Wohnimmobilienobjekt mit einem Verkehrswertvolumen von EUR 4,9 Mio. wurde aufgrund des stichtagsnahen Erwerbs im Vorjahr erstmalig zum 30. Juni 2011 eine Wertermittlung durch einen externen Gutachter durchgeführt. Weitere Anhaltspunkte für wesentliche marktbedingte Änderungen bei den maßgeblichen Bewertungsparametern waren nicht ersichtlich.

Die Verkehrswerte der ‚Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien‘ haben sich seit dem 31. Dezember 2010 wie folgt entwickelt:

	1. Hj. 2011	2010
	TEUR	TEUR
Vortrag 1. Januar	88.497	18.146
Zugang aus Konsolidierungskreiserweiterung	0	3.387
Umgliederung aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken	0	53.014
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	1.992	15.674
Verluste aus Zeitwertänderungen	-471	-1.724
Stand 30. Juni / 31. Dezember	90.018	88.497

Die in die Wertermittlung einfließenden Mieteinnahmen sowie die zu berücksichtigenden Leerstände wurden aus der Mietenbuchhaltung ermittelt und auf den 30. Juni 2011 fortgeschrieben. Die nächste vollständige externe gutachterliche Wertermittlung wird auf den 31. Dezember 2011 erfolgen.

b) Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Latente Steuern werden nach IAS 12 für zeitlich begrenzte Differenzen zwischen den steuerlichen und den IFRS-Wertansätzen sowie auf ergebniswirksame Konsolidierungsmaßnahmen gebildet. Aktive latente Steuern auf Vorteile aus noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen werden nur dann aktiviert, sofern ein positives zukünftiges zu versteuerndes Einkommen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

Der latente Steuersatz beträgt im Berichtszeitraum 31,6 % (Vorjahresberichtszeitraum: 31,6 %). Bei ausschließlich grundbesitzverwaltenden Konzerngesellschaften kommt ein Steuersatz von 15,8 % (Vorjahr: 15,8 %) zum Ansatz.

c) Grundstücke mit fertigen Bauten

Bei den im Umlaufvermögen bilanzierten Grundstücken mit fertigen Bauten ist eine kurzfristige Veräußerung beabsichtigt. Die Bewertung erfolgt seit dem Erwerb dieser Immobilien mit den fortgeführten Anschaffungskosten. Aufgrund von erfolgten Verkäufen im ersten Halbjahr 2011 hat sich der Buchwert von TEUR 1.056 auf TEUR 974 um TEUR 81 vermindert. Die Umsatzerlöse aus den Verkäufen beliefen sich auf TEUR 112.

d) Liquide Mittel

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt EUR 0,8 Mio., von denen EUR 0,3 Mio. nicht frei verfügbar sind. Die Veränderung der liquiden Mittel im Vergleich zum 31. Dezember 2010 ist aus der Kapitalflussrechnung des ersten Halbjahres 2011 als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses ersichtlich.

e) Entwicklung des Eigenkapitals

Das Grundkapital der Westgrund AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 10.375.750 (Vorjahr: EUR 10.375.750). Es ist eingeteilt in 10.375.750 Stückaktien im Nennbetrag von je EUR 1,00.

Für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie waren im ersten Halbjahr 2011 10.371.528 Aktien zu berücksichtigen. Beim verwässerten Ergebnis je Aktie waren es 10.465.609 Aktien.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im ersten Halbjahr 2011 mit den entsprechenden Vorjahreszahlen ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 26,6 %.

f) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen fast ausschließlich im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienbeständen und sind weiterhin überwiegend kurzfristiger Natur. Aufgrund der möglichst noch für 2011 geplanten Realisierung von weiteren Immobilienankäufen ist gleichzeitig eine umfangreiche Restrukturierung der bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer langfristigen Refinanzierung geplant.

g) Derivate

Im Konzern wurden in der Vergangenheit zwei Zinsderivate zur Absicherung von Zinsrisiken abgeschlossen. Die zum 30. Juni 2011 zu bilanzierenden Verbindlichkeiten aus der Marktbewertung der Derivate setzen sich wie folgt zusammen:

	30.06.2011			Laufzeit-
	TEUR	Zinssatz	Fair Value	ende
Swap	2.500	4,50%	-205	15.01.2015
Swap	5.000	4,65%	-583	15.01.2018
			<u>-788</u>	

Die Verbindlichkeit hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2010 um TEUR 156 vermindert, so dass ein entsprechender Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst wurde.

D. Erläuterungen zur Ertragslage

a) Geschäftsverlauf in den ersten sechs Monaten

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2011 erzielte der Westgrund-Konzern Umsatzerlöse von EUR 3,9 Mio. gegenüber EUR 7,7 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Umsatzerlöse entfallen mit EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 Mio.) auf Mieterlöse und EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 Mio.) auf den Verkauf von Wohnungen und sonstige Umsätze. Der Rückgang der Mieterlöse ist überwiegend technisch bedingt, weil im ersten Halbjahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr weniger Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre vorgenommen und dementsprechend noch nicht in den Halbjahreszahlen enthalten sind. Bei einem Gewerbeobjekt kam es im Vergleich zum Vorjahr zu einer Minderung der erzielten Miete aufgrund von Leerstand. Zudem wurden in 2010 ausgewählte Immobilienbestände veräußert. Das Rohergebnis aus dem Vermietungsgeschäft betrug deshalb bei unverändert guten Vermietungsständen bei den Wohnimmobilienobjekten im ersten Halbjahr 2011 EUR 2,3 Mio. nach EUR 2,9 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Aus Immobilienverkäufen von im Umlaufvermögen bilanzierten Immobilien wurde ein Buchgewinn von TEUR 30 erzielt.

Das Ergebnis vor Steuern war mit TEUR 1.063 positiv (Vorjahr: TEUR – 608), wobei insbesondere die Bewertungseffekte in Höhe von TEUR 1.521 (Marktbewertung der Renditeimmobilien) und TEUR 156 (Marktbewertung der Zinsswaps) enthalten sind.

Das Konzernergebnis nach Steuern einschließlich sämtlicher Bewertungseffekte betrug im ersten Halbjahr 2011 TEUR 890 nach TEUR – 585 im Vorjahr. Das unverwässerte sowie das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 beträgt für den gleichen Zeitraum EUR 0,08 (Vorjahr: EUR – 0,05).

b) Ausblick auf den Rest des Geschäftsjahres

Die weiterhin gute Konzernentwicklung im ersten Halbjahr 2011 nach einem sehr guten Geschäftsjahr 2010 soll sich auch im weiteren Geschäftsjahr 2011 so fortsetzen. Kernbestandteil der Konzernstrategie ist unverändert der Aufbau eines qualitativ hochwertigen Immobilienbestands und eine weitere Verbreiterung der bestehenden Aktionärsbasis.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen an den Finanzmärkten sind auch Auswirkungen auf die Immobilienmärkte nicht auszuschließen. Sofern es insbesondere den europäischen Staaten kurzfristig nicht gelingt, das Vertrauen in deren Fähigkeit zur Lösung des europäischen Schuldenproblems wieder herzustellen, kann dies eine Kettenreaktion auslösen, welche auch erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Immobilienmärkte haben kann. In einem solchen Negativszenario wären Wohnimmobilien eine im Vergleich zu anderen Asset-Klassen vergleichsweise wertbeständige Anlageform. Negative Auswirkungen auf den Immobilientransaktionsmarkt wären allerdings dann wohl nicht zu vermeiden. Sofern sich die Finanzmärkte kurzfristig wieder stabilisieren, wovon aktuell ausgegangen wird, wird auch der Immobilientransaktionsmarkt weiterhin stabile Umsätze zeigen. Positiv für den Immobilienmarkt dürften die wohl auch mittelfristig weiterhin niedrigen Zinsen sein.

Der Westgrund-Konzern beobachtet weiterhin die Marktentwicklungen sehr genau und prüft aktuell eine Reihe von wohnungswirtschaftlichen Immobilienportfolios für einen kurzfristigen Erwerb. Maßgeblich für die Ankaufentscheidungen sind insbesondere das Entwicklungspotential der Immobilie sowie deren Preis. Aufgrund des aktuell äußerst nervösen Marktumfeldes werden keine übereilten Investitionsentscheidungen getroffen.

Für das Konzernergebnis des Gesamtjahres sind insbesondere die erfolgswirksamen Effekte aus den Immobilienbewertungen und der Bewertung der Zinsswaps von Bedeutung. Aktuell gehen wir unter der Voraussetzung von weiterhin stabilen Rahmenbedingungen aufgrund der aktuellen Marktlage sowie den weiteren geplanten Maßnahmen im Geschäftsjahr 2011 von einem deutlich positiven Konzernjahresergebnis 2011 aus.

E. Segmentberichterstattung

Anknüpfend an die konzerninterne für Managementzwecke vorgenommene Unterscheidung werden die Segmente „Immobilienbewirtschaftung“ und „Projektentwicklung“ unterschieden.

	Immobilienbewirtschaftung		Projektentwicklung		Konzern konsolidiert	
	30.06.2011 TEUR	30.06.2010 TEUR	30.06.2011 TEUR	30.06.2010 TEUR	30.06.2011 TEUR	30.06.2010 TEUR
Umsatzerlöse						
Externe Kunden	3.940	7.686	0	0	3.940	7.686
Andere Segmente	0	0	0	0	0	0
Summe Umsatzerlöse	3.940	7.686	0	0	3.940	7.686
Ergebnis						
Abschreibungen	-45	-9	-1	-2	-46	-11
Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts	0	0	0	0	0	0
Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen	0	0	0	-2	0	-2
Segmentergebnis	907	-296	-17	-289	890	-585
Vermögenswerte						
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	792	796	792	796
Investitionen	-1	0	0	0	-1	0
Vermögenswerte des Segments	97.332	74.713	1.869	2.649	99.202	77.362
Schulden des Segments	71.592	62.097	1.248	1.194	72.841	63.291

F. Sonstige Angaben

a) Erwerb und Verkauf eigener Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 7. Juli 2010 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 6. Juli 2015 außer zum Zweck des Handels in eigenen Aktien eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Im ersten Halbjahr 2011 hat die Gesellschaft 10.000 eigene Aktien (0,1% des Gezeichneten Kapitals) zu einem Gesamtpreis von EUR 33.500,00 verkauft.

b) Chancen- und Risikobericht

Die Risikopolitik des Konzerns ist unverändert geprägt vom Bestreben nach nachhaltigem Wachstum und einer Steigerung des Unternehmenswertes. Das Risikomanagementsystem des Westgrund-Konzerns ist darauf ausgerichtet, dass die Unternehmensleitung wesentliche Risiken frühzeitig erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einleiten kann. Das Risikomanagementsystem ist integraler Bestandteil des gesamten Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses in allen Unternehmensbereichen. Es zielt auf die systematische Identifikation, Beurteilung, Kon-

trolle und Dokumentation von Risiken ab. Dabei werden unter Beachtung definierter Risikokategorien vom Management Risiken der Unternehmensbereiche identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und möglichen Schadenshöhe kontrolliert.

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Planung und Ausführung der Geschäftsstrategien des Konzerns, so dass die Risikopolitik durch die Mitglieder des Vorstands vorgegeben wird. In regelmäßigen Zeitabständen wird auf Vorstandsebene die Angemessenheit und Effizienz des Risikomanagements und der dazugehörigen Kontrollsysteme überprüft und entsprechend angepasst.

Im Vergleich zum Risikobericht im Konzernlagebericht 2010 ist nach der Vorgabe des Vorstands die Einschätzung der folgenden dort genannten Risiken im Wesentlichen unverändert geblieben:

- Beschaffungsmarktrisiko,
- Konjunktur- und Finanzmarktrisiko,
- Projektauswahl- und Projektentwicklungsrisiko,
- Miet- und Forderungsausfallrisiko,
- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko,
- Bau- und Fertigstellungsrisiko,
- Interne Steuerung des Wachstums.

Aufgrund der Volatilität an den Finanzmärkten in den letzten Wochen werden das „Konjunktur- und Finanzmarktrisiko“ und das „Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko“ sowie sich eventuell daraus ergebende Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Konzerngesellschaften besonders überwacht. Bestandsgefährdende Risiken liegen unverändert bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresfinanzberichtes nicht vor.

c) Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Geschäfte mit nahe stehenden Personen im Sinne des IAS 24 haben im ersten Halbjahr 2011 nicht stattgefunden.

d) Deutscher Corporate Governance Kodex

Die aktuellen Erklärungen nach § 161 AktG des Vorstands und des Aufsichtsrats der Westgrund AG zum Deutschen Corporate Governance Kodex sind auf der Internetseite www.westgrund.de dauerhaft zugänglich.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzern vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Remscheid, den 17. August 2011

gez. Arndt Krienen