



Halbjahresfinanzbericht Januar bis Juni 2012

Vorwort

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

im ersten Halbjahr 2012 ist die WESTGRUND AG weiter gut voran gekommen. Durch die erfolgreiche Platzierung einer Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 15,7 Mio. konnte die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt und die Bilanzstruktur verbessert werden. Das bilanzielle Eigenkapital der WESTGRUND AG beträgt nun mehr als EUR 45 Mio. und die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf solide 36%.

Die frei zur Verfügung stehenden Finanzmittel der Gesellschaft betragen zum Ende des ersten Halbjahres 2012 EUR 13,4 Mio. und bieten der Gesellschaft die Möglichkeit, kurzfristig und schnell weitere Wohnportfolien in der Größenordnung von ca. EUR 50 Mio. zu erwerben.

Im ersten Halbjahr 2012 wurden 3 Wohnungsportfolien mit insgesamt 759 Wohnungen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von EUR 499,- und einem durchschnittlichen Faktor auf die aktuelle Jahresnettokaltmiete von 9,46 angekauft und damit deutlich unter den Vergleichswerten der Mitbewerber. Diese Ankäufe werden aufgrund des zeitlich versetzten Nutzen-Lastenwechsels allerdings erst im zweiten Halbjahr 2012 in Form steigender Mieteinnahmen ertragswirksam. Mit diesem Erwerb beträgt der Bestand der WESTGRUND AG insgesamt 2.600 Wohnungen mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 200.000 Quadratmetern und einer annualisierten Nettokaltmiete von EUR 10,2 Mio. Damit haben wir die erste Zielgröße von EUR 10 Mio. Nettokaltmiete p.a. erreicht.

Auf der Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde die Sitzverlegung der WESTGRUND AG von Remscheid nach Berlin beschlossen. Bereits ab dem 1. September 2012 werden wir unsere neuen Büroräume im Herzen von Berlin beziehen und von dort aus den Portfolioausbau in Berlin direkt vor Ort begleiten.

Wir danken Ihnen für das Vertrauen, dass Sie der WESTGRUND AG entgegen bringen und versichern Ihnen eine positive und kontinuierliche Weiterentwicklung der Gesellschaft.

Die WESTGRUND AG ist auf dem richtigen Weg. Begleiten Sie uns und profitieren auch Sie von der dynamischen Entwicklung, welche unser Unternehmen auf dem deutschen Wohnungsmarkt nehmen wird.

Mit herzlichem Gruß

Arndt Krienen
Vorstand

Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG, Remscheid
zum 30. Juni 2012

<u>AKTIVA</u>	Stand 30.06.2012 EUR	Stand 31.12.2011 EUR
A. <u>Langfristig</u>		
I. Immaterielle Vermögenswerte		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.357,00	2.657,00
2. Geschäfts-oder Firmenwert	0,00	0,00
	<u>1.357,00</u>	<u>2.657,00</u>
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<u>107.667.783,17</u>	<u>89.307.886,15</u>
III. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	319.766,52	345.022,26
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.219,62	31.736,49
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	<u>348.986,14</u>	<u>376.758,75</u>
IV. Finanzanlagen		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	904.125,85	944.056,43
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	806.747,03	806.747,03
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
	<u>1.710.872,88</u>	<u>1.750.803,46</u>
V. Sonstige langfristige Vermögenswerte	<u>369.693,98</u>	<u>1.033.411,65</u>
VI. Latente Steuerforderungen	<u>25.398,05</u>	<u>28.706,53</u>
	<u>110.124.091,22</u>	<u>92.500.223,54</u>
B. <u>Kurzfristig</u>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	810.570,20	830.669,78
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen	3.859.986,43	2.500.734,36
3. Unfertige Leistungen	1.037.025,00	1.037.025,00
	<u>5.707.581,63</u>	<u>4.368.429,14</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	464.465,97	369.534,78
2. Tatsächliche Steuerforderungen	150.367,22	117.668,67
3. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	189.647,78	230.686,33
	<u>804.480,97</u>	<u>717.889,78</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>13.612.742,07</u>	<u>2.506.216,92</u>
	<u>20.124.804,67</u>	<u>7.592.535,84</u>
	<u>130.248.895,89</u>	<u>100.092.759,38</u>

Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG, Remscheid
zum 30. Juni 2012

<u>PASSIVA</u>	Stand 30.06.2012 EUR	Stand 31.12.2011 EUR
	<hr/>	<hr/>
<u>A. Eigenkapital</u>		
I. Gezeichnetes Kapital	18.681.517,00	11.413.320,00
II. Kapitalrücklage	21.399.680,39	12.783.316,46
III. Anteile Minderheitsgesellschafter	409.321,08	435.229,14
IV. Konzern-Bilanzgewinn	4.617.725,39	4.063.073,19
	<hr/>	<hr/>
	45.108.243,86	28.694.938,79
 <u>B. Langfristige Verbindlichkeiten</u>		
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	5.889.821,00	5.813.210,08
2. Pensionsrückstellungen	86.421,00	100.933,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.789.944,63	12.859.427,67
4. Derivate	1.259.592,74	1.167.702,35
5. Leasingverbindlichkeiten	4.621.672,76	4.635.557,00
	<hr/>	<hr/>
	71.647.452,13	24.576.830,10
 <u>C. Kurzfristige Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.441.744,57	38.612.004,13
2. Erhaltene Anzahlungen	3.851.288,28	2.489.761,44
3. Leasingverbindlichkeiten	9.459,11	9.342,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	691.842,22	1.344.955,87
5. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	40.269,35	78.532,66
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.458.596,37	4.286.394,39
	<hr/>	<hr/>
	13.493.199,90	46.820.990,49
	<hr/>	<hr/>
	130.248.895,89	100.092.759,38

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der WESTGRUND AG, Remscheid
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2012

	2012	2011
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	4.027.587,93	3.940.024,07
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen sowie unfertigen Leistungen	1.356.276,19	737.363,27
3. Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert	771.500,39	1.520.646,72
4. Sonstige betriebliche Erträge	149.294,33	75.794,69
5. Materialaufwand		
a) Hausbewirtschaftung	-2.629.131,71	-2.225.979,78
b) Verkauf von Grundstücken	-80.099,58	-82.304,82
	<u>-2.709.231,29</u>	<u>-2.308.284,60</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-510.462,53	-480.316,13
b) Soziale Abgaben	-68.273,94	-74.633,50
	<u>-578.736,47</u>	<u>-554.949,63</u>
7. Abschreibungen	-30.934,45	-45.569,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-884.780,55	-903.136,44
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.449,85	9.794,51
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.448.887,33	-1.408.445,09
12. Gewinn- / Verlustanteile an assoziierten Unternehmen	<u>-39.930,58</u>	<u>210,51</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	632.608,02	1.063.448,10
14. Steuern vom Ertrag	-111.816,42	-173.087,33
15. Sonstige Steuern	<u>-215,72</u>	<u>-19,10</u>
16. Konzern-Periodenergebnis	520.575,88	890.341,67
17. Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	<u>34.076,32</u>	<u>-47.359,86</u>
18. Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Konzern-Periodenergebnis	<u><u>554.652,20</u></u>	<u><u>842.981,81</u></u>

**Konzernkapitalflussrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Remscheid
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2012**

	<u>1.1. - 30.06.2012</u>	<u>1.1. - 30.06.2011</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
1 Konzernergebnis vor Steuern	632	1.063
2 Finanzaufwendungen	1.449	1.408
3 Finanzerträge	-20	-10
4 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	31	46
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-772	-1.521
6 Gewinn (-) aus Unternehmenserwerb	-79	0
7 Verlust (+) / Gewinn (-) aus assoziierten Unternehmen	40	0
8 Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	50	30
9 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-15	-5
10 Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-751	-650
11 Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	1.074	1.054
12 Gezahlte Zinsen (-)	-1.357	-1.565
13 Erhaltene Zinsen (+)	20	10
14 Gezahlte Steuern (-)	-38	-123
15 Erhaltene Steuern (+)	0	13
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	<u>264</u>	<u>-250</u>
16 Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien (+)	60	0
17 Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel (-)	0	0
18 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-17.648	-8
19 Auszahlungen für den Erwerb von Unternehmensanteilen azgl. erworbener liquider Mittel (-)	-64	0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	<u>-17.652</u>	<u>-8</u>
20 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.795	-253
21 Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Anteile	0	34
22 Abnahme der Finanzierungsverbindlichkeiten (-)	-14	-12
23 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung abzgl. Transaktionskosten	15.714	0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>28.494</u>	<u>-231</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	11.106	-489
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.506	1.243
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>13.612</u>	<u>754</u>
davon nicht frei verfügbar	222	341
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)	<u>13.390</u>	<u>413</u>

Konzern-Gesamtergebnisrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Remscheid
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2012

	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
	EUR	EUR
	<hr/>	<hr/>
Konzernjahresüberschuss (i. Vj.: Konzernjahresfehlbetrag)	520.575,88	890.341,67
Sonstiges Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres	<hr/> 520.575,88 <hr/>	<hr/> 890.341,67 <hr/>
 davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	554.652,20	842.981,81
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-34.076,32	47.359,86
 Ergebnis je Aktie		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,05	0,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,05	0,08

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Remscheid

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011

	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrück- lage EUR	Gewinn- rücklagen EUR	Eigene Anteile EUR	Verlustvor- trag EUR	Anteile Fremder EUR	Perioden- ergebnis EUR	Summe EUR
Stand 01.01.2011	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
Veränderung Aktienoptionsprogramm		34.062,12						34.062,12
Barkapitalerhöhung	1.037.570,00	1.359.216,70						2.396.786,70
Kosten Barkapitalerhöhung		-42.552,73						-42.552,73
Periodenergebnis 1.7. - 31.12.2011						43.478,98	-97.859,70	-54.380,72
	11.413.320,00	12.792.316,46	3.308.951,08	0,00	0,00	435.229,14	745.122,11	28.694.938,79

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2012

	Stammkapital EUR	Kapitalrück- lage EUR	Gewinn- rücklagen EUR	Eigene Anteile EUR	Verlustvor- trag EUR	Andere Gesellschafter EUR	Konzern- ergebnis EUR	Summe EUR
Stand 01.01.2012	11.413.320,00	12.783.316,46	3.317.951,08	0,00	0,00	435.229,14	745.122,11	28.694.938,79
Gewinnverwendung 2011			745.122,11		0,00		-745.122,11	0,00
Veränderung Aktienoptionsprogramm		49.588,77						49.588,77
Barkapitalerhöhung	7.268.197,00	8.618.907,41						15.887.104,41
Kosten Barkapitalerhöhung		-173.495,59						-173.495,59
Erstkonsolidierungen		121.363,34				8.168,26		129.531,60
Periodenergebnis 1.1. - 30.6.2012						-34.076,32	554.652,20	520.575,88
Stand 30.6.2012	18.681.517,00	21.399.680,39	4.063.073,19	0,00	0,00	409.321,08	554.652,20	45.108.243,86

WESTGRUND Aktiengesellschaft, Remscheid

Ergänzende Konzernanhangangaben zum 30. Juni 2012 und Konzernzwischenlagebericht des ersten Halbjahres 2012

A. Allgemeine Angaben zum Halbjahreskonzernabschluss

Der im Konzern-Halbjahresfinanzbericht der Westgrund AG dargestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2012, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ausgewählten 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 2011 enthalten.

Die über eine rechtlich selbständige Tochtergesellschaft strukturierten Aktivitäten im Bereich der Projektentwicklungen haben weiterhin keine wesentliche Bedeutung für den Gesamtkonzern nach den Maßstäben des IFRS 8. Das einzige wesentliche Segment ist seit dem Geschäftsjahr 2011 das Segment „Immobilienbewirtschaftung“. Eine gesonderte Darstellung des Segmentes „Projektentwicklung“ erfolgt deshalb nicht.

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 2012 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen beachtet. Wesentliche 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 2012 wie folgt dar:

1	Westprojekt Immobilien-Servicegesellschaft mbH, Remscheid	100 %	
2	Westconcept GmbH, Remscheid	100 %	
3	Immoletto GmbH, Remscheid	100 %	
4	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH, Remscheid	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
5	HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Remscheid	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
6	HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Remscheid	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, Remscheid	94,6 %	Mittelbare Beteiligung
21	Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	89,2 %	Mittelbare Beteiligung

Zum 30. Juni 2012 wurden 94,9 % der Anteile an der Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH erworben. Wesentlicher Vermögenswert der Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH ist eine 5,1%ige Beteiligung an der bereits zum Westgrund-Konzern gehörenden Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG. Die Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH verfügte zum Erwerbsstichtag über folgende Vermögenswerte und Schulden:

	Zeitwert TEUR	Buchwert TEUR
Beteiligungen	130	42
Liquide Mittel	2	2
Übriges Vermögen	24	24
Schulden (kurzfristig)	3	3
Anteile anderer Gesellschafter	8	3
Nettovermögen	145	62

Aus dem Erwerb der 94,9 % der Anteile an der Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH zu einem Kaufpreis von TEUR 66 resultiert ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 79, welcher in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten ist. Unter der Annahme, dass der Erwerb der 94,9 % der Anteile an der Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH bereits zum 1. Januar 2012 erfolgt wäre, hätte sich auf Basis einer Pro-Forma-Betrachtung im ersten Halbjahr 2012 ein Konzernmehrumsatz in Höhe von TEUR 0 und ein Konzernmehrergebnis von TEUR 0 ergeben.

Weitere Anteilskäufe oder Neugründungen haben im ersten Halbjahr 2012 nicht stattgefunden.

C. Erläuterungen zur Vermögens- und Finanzlage

a) Verkehrswerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Seit dem Geschäftsjahr 2011 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 2011 bilanzierten Renditeimmobilien werden zum 30. Juni 2012 mit den fortgeschriebenen Verkehrswerten angesetzt.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte auf den 30. Juni 2012 wurden die im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch externe Gutachter auf den 31. Dezember 2011 angewendeten Bewertungsmethoden sowie die zugrundeliegenden Bewertungsparameter unverändert fortgeführt. Dies waren insbesondere (in Relation zur Nettokaltmiete):

Mietausfallwagnis:	2% - 15%
Instandhaltungskosten:	5% – 18,5%
Verwaltungskosten:	2% – 5%
Liegenschaftszins:	4% - 7,75%

Bei einem Gewerbeobjekt mit einem Verkehrswertvolumen von EUR 3,0 Mio. wurde aufgrund von Objektbesonderheiten eine stichtagsgenaue Verkehrswertermittlung auf den 30. Juni 2012 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 11,9 Mio. wurde erstmalig zum 30. Juni 2012 eine Wertermittlung durch einen externen Gutachter durchgeführt. Weitere Anhaltspunkte für wesentliche marktbedingte Änderungen bei den maßgeblichen Bewertungsparametern waren nicht ersichtlich.

Die Verkehrswerte der Renditeimmobilien haben sich seit dem 31. Dezember 2011 wie folgt entwickelt:

	1. Hj. 2012	2011
	TEUR	TEUR
Vortrag 1. Januar	89.308	88.497
Ausweisänderungen	0	-1.675
Zugänge	17.648	0
Abgänge aufgrund von Verkäufen	-60	0
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	1.840	3.429
Verluste aus Zeitwertänderungen	-1.068	-943
Stand 30. Juni / 31. Dezember	107.668	89.308

Die in die Wertermittlung einfließenden Mieteinnahmen sowie die zu berücksichtigenden Leerstände wurden aus der Mietenbuchhaltung ermittelt und auf den 30. Juni 2012 fortgeschrieben. Die nächste vollständige externe gutachterliche Wertermittlung wird auf den 31. Dezember 2012 erfolgen.

b) Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Latente Steuern werden nach IAS 12 für zeitlich begrenzte Differenzen zwischen den steuerlichen Buchwerten und den IFRS-Wertansätzen sowie für ergebniswirksame Konsolidierungseffekte 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 2012 hat sich der Buchwert von TEUR 831 auf TEUR 811 um TEUR 20 vermindert.

d) Liquide Mittel

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum 30. Juni 2012 EUR 13,6 Mio., von denen EUR 0,2 Mio. nicht frei verfügbar sind. Die Veränderung der liquiden Mittel im Vergleich zum 31. Dezember 2011 ist aus der Kapitalflussrechnung des ersten Halbjahres 2012 als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses ersichtlich. Der wesentliche Grund für die stark angestiegene freie Liquidität ist die im ersten Halbjahr 2012 durchgeführte Barkapitalerhöhung, wodurch liquide Mittel in Höhe von ca. EUR 15,7 Mio. zugeflossen sind.

e) Entwicklung des Eigenkapitals

Das Grundkapital der Westgrund AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 18.681.517 (Vorjahr: EUR 11.413.320). Es ist eingeteilt in 18.681.517 Stückaktien im Nennbetrag von je EUR 1,00.

Für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie waren im ersten Halbjahr 2012 insgesamt 12.015.854 Aktien zu berücksichtigen. Beim verwässerten Ergebnis je Aktie waren es 12.076.889 Aktien.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 19. Dezember 2011 hatte die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 11.413.320,00 um bis zu EUR 15.000.000,00 auf bis zu EUR 26.413.320,00 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien, mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00 je Aktie gegen Bareinlagen beschlossen. Die Kapitalerhöhung ist aufgrund der Beschlüsse des Vorstands vom 22. Mai und 13. Juni 2012 sowie der zustimmenden Beschlüsse des Aufsichtsrats vom 23. Mai und 13. Juni 2012 in Höhe von EUR 7.268.197,00 durchgeführt worden. Ausgegeben wurden 7.268.197 neue Aktien. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 15. Juni 2012 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Der Nettomittelzufluss aus der Barkapitalerhöhung beträgt EUR 15,7 Mio.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im ersten Halbjahr 2012 mit den entsprechenden Vorjahreszahlen ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 34,6 %.

f) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen ganz überwiegend im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienbeständen und sind zu 93 % langfristiger Natur.

g) Derivate

Im Konzern wurden in der Vergangenheit zwei Zinsderivate zur Absicherung von Zinsrisiken abgeschlossen. Die zum 30. Juni 2012 zu bilanzierenden Verbindlichkeiten aus der Marktbewertung der Derivate setzen sich wie folgt zusammen:

	30.06.2012			Laufzeit-
	TEUR	Zinssatz	Fair Value	ende
Swap	2.500	4,50%	-267	15.01.2015
Swap	5.000	4,65%	-993	15.01.2018
			<u>-1.260</u>	

Die Verbindlichkeit hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2011 um TEUR 92 erhöht, so dass ein entsprechender Betrag in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter den Zinsaufwendungen erfasst wurde.

D. Erläuterungen zur Ertragslage

a) Geschäftsverlauf in den ersten sechs Monaten

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2012 erzielte der Westgrund-Konzern Umsatzerlöse von EUR 4,0 Mio. gegenüber EUR 3,9 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Umsatzerlöse entfallen mit EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.) auf Mieterlöse und EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) auf den Verkauf von Wohnungen und sonstige Umsätze. Im Vergleich zum Vorjahr blieben die Mieterlöse nahezu konstant. Insbesondere die Effekte aus den Zukäufen in 2012 werden überwiegend erst im Laufe des Geschäftsjahres 2012 in den Mieterlösen sichtbar, so dass auf Jahressicht mit einer Erhöhung der Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr zu rechnen ist.

Das Rohergebnis aus dem Vermietungsgeschäft betrug bei unverändert guten Vermietungsständen bei den Wohnimmobilienobjekten im ersten Halbjahr 2012 EUR 2,5 Mio. nach EUR 2,3 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus Immobilienverkäufen von im Umlaufvermögen bilanzierten Immobilien wurde ein Buchgewinn von TEUR 1 erzielt. Der Verkauf der Renditeimmobilien erfolgte zum bilanzierten Verkehrswert.

Das Ergebnis vor Steuern war mit TEUR 633 positiv (Vorjahr: TEUR 1.063), wobei insbesondere die Bewertungseffekte in Höhe von TEUR 772 (Marktbewertung der Renditeimmobilien) und TEUR -92 (Marktbewertung der Zinsswaps) enthalten sind.

Das Konzernergebnis nach Steuern einschließlich sämtlicher Bewertungseffekte betrug im ersten Halbjahr 2012 TEUR 521 nach TEUR 890 im Vorjahr. Das unverwässerte sowie das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 beträgt für den gleichen Zeitraum EUR 0,05 (Vorjahr: EUR 0,08).

b) Ausblick auf den Rest des Geschäftsjahres

Die gute Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2012 vollzog sich in einem weiterhin soliden gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland ist – im Gegensatz zur Mehrzahl der europäischen Nachbarländer - unverändert stabil. Kernbestandteil der Konzernstrategie ist unverändert der Aufbau eines qualitativ hochwertigen Immobilienbestands in Deutschland und eine weitere Verbreiterung der bestehenden Aktionärsbasis. Ein erster Meilenstein dazu war die im Juni 2012 abgeschlossene Barkapitalerhöhung, durch welche dem Westgrund-Konzern liquide Mittel von EUR 15,7 Mio. zugeflossen sind. Ein kleiner Teil davon wurde bereits für die Erweiterung des Immobilienportfolios verwendet.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt konnte von der anhaltenden positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Die Marktteilnehmer gehen weiterhin mehrheitlich davon aus, dass Deutschland sich im Vergleich mit anderen europäischen Ländern deutlich positiver entwickeln wird. Während das Interesse für Investitionen im europäischen Ausland etwas nachgelassen hat, besteht für Investitionen in Deutschland eine hohe Nachfrage, was sich durch ein deutlich ansteigendes Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt in den vergangenen Monaten zeigt. Allein mehr als 10 Transaktionen in den letzten Monaten umfassten jeweils mehr als 3.000 Wohneinheiten und summierten sich auf mehr als 120.000 Wohneinheiten. Noch nicht berücksichtigt ist hier die ebenfalls deutlich angestiegene Anzahl an kleinteiligeren Transaktionen. Ingesamt wechselten in den ersten sechs Monaten des Jahres 2012 ca. 82 Wohnungsportfolios mit mehr als 50 Einheiten und einem Transaktionsvolumen von ca. EUR 7 Mrd. den Eigentümer. Bis zum Jahresende wird ein Anstieg des Transaktionsvolumens auf mehr als EUR 10 Mrd. erwartet.

Die Westgrund-Unternehmensgruppe kann hiervon profitieren und prüft aktuell eine Reihe von weiteren attraktiven Ankaufoptionen. Neu hinzuerworben wurden im ersten Halbjahr 2012 schon zwei Immobilienpakete in Berlin-Hellersdorf mit insgesamt 449 Wohneinheiten (Wohnfläche von 27.531 Qm mit aktuellen Nettokaltmieten von EUR 1,5 Mio.). Der Nutzen- und Lastenwechsel hat bei diesen beiden Portfolien noch im ersten Halbjahr 2012 stattgefunden. Zudem wurde der Ankauf weiterer 310 Wohneinheiten in Halle mit einer Wohnfläche von 17.106 Qm und aktuellen Nettokaltmieten von EUR 0,8 Mio. im ersten Halbjahr 2012 beurkundet. Der Nutzen- und Lastenwechsel wird hier im zweiten Halbjahr 2012 erfolgen. Insgesamt wurden somit 759 Wohneinheiten im ersten Halbjahr 2012 dazu erworben.

Maßgeblich für die positiven Ankaufentscheidungen bei diesen Portfolien waren insbesondere das jeweilige Entwicklungspotential der Immobilie sowie deren Preis. Die durchschnittlichen Einstandspreise für die neu erworbenen Portfolien lagen mit EUR 500/Qm deutlich unter den auf dem deutschen Wohnimmobilientransaktionsmarkt im Durchschnitt in 2012 gezahlten EUR 770/Qm und mit einem Kaufpreisfaktor von 9,5 auch unter dem durchschnittlichen Kaufpreisfaktor bezogen auf die Ist-Nettokaltmiete von 13,0. Zudem überzeugen sämtliche erworbenen Bestände durch im Marktvergleich niedrige und deutlich steigbare Nettokaltmieten.

Die Lage an den internationalen Kapital- und Finanzmärkten war auch im ersten Halbjahr 2012 weiterhin instabil. Hauptgrund dafür war in Europa das weiterhin unge-

löste europäische Schuldenproblem. In diesem instabilen Umfeld ist die Wohnimmobiliare eine im Vergleich zu anderen Asset-Klassen wertbeständige Anlageform. Bei einer Verschärfung der Schuldenkrise wären negative Auswirkungen auf den Immobilientransaktionsmarkt wohl nicht zu vermeiden. Positiv für den Immobilienmarkt dürften allerdings die wohl auch mittelfristig weiterhin niedrigen Zinsen sein.

Für das Konzernergebnis des Gesamtjahres sind insbesondere die erfolgswirksamen Effekte aus der Bewertung der Renditeimmobilien von Bedeutung. Aktuell gehen wir unter der Voraussetzung von weiterhin stabilen Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Finanzmärkten davon aus, dass aufgrund der weiteren geplanten Maßnahmen im Geschäftsjahr 2012 die Konzernjahresergebnisse 2012 und 2013 deutlich positiv sein werden.

E. Sonstige Angaben

a) Erwerb und Verkauf eigener Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 23. August 2017 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, Kontrolle und Dokumentation von Risiken ab. Dabei werden unter Beachtung definierter Risikokategorien Risiken der Unternehmensbereiche vom Management identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der 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 2011 ist nach der Vorgabe des Vorstands die Einschätzung der dort genannten Risiken im Wesentlichen unverändert geblieben:

- Beschaffungsmarktrisiko,
- Konjunktur- und Finanzmarktrisiko,
- Miet- und Forderungsausfallrisiko,
- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko,
- Interne Steuerung des Wachstums.

Bestandsgefährdende Risiken liegen unverändert bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresfinanzberichtes nicht vor.

c) Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Wie im Vorjahr werden zwei 20 %-Beteiligungen an assoziierten Unternehmen gehalten, die jeweils Projektentwicklungen betreiben. Die Beteiligungsquote entspricht dem Gewinnanteil des Westgrund-Konzerns. Konkrete Leistungsverpflichtungen in Bezug auf die Durchführung der Projekte bestehen nicht.

Es bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber den Minderheitsgesellschaftern der Cologne Real Estate GmbH in Höhe von TEUR 324, die marktüblich verzinst werden. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen Verbindlichkeiten.

Die Westgrund AG hat von einem wesentlich beteiligten Aktionär mittelbar über eine ausländische Kapitalgesellschaft ein Betriebsmitteldarlehen in Höhe von CHF 3.000.000,- erhalten, welches marktüblich verzinst wird. Der Ausweis erfolgte zum 30. Juni 2012 unter den sonstigen Verbindlichkeiten. Nach dem Bilanzstichtag wurde das Darlehen vollständig zurückgeführt.

Weitere Geschäfte mit nahe stehenden Personen im Sinne des IAS 24 haben im ersten Halbjahr 2012 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.

e) **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 Konzerns 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 27. August 2012

gez. Arndt Krienen