

IMW Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin

DE 000A0BVWY6, DE 000A0BVWZ3, DE 000A0KPLU0

Bericht zum Geschäftsverlauf im Zeitraum 01.04. bis 30.06.2007 (1. Zwischenmitteilung des Geschäftsjahres 2007/2008)

Die IMW Immobilien AG, Berlin, konnte im Berichtszeitraum ihre dynamische Unternehmensentwicklung fortsetzen. Die Gesamtleistung hat sich gegenüber dem Berichtszeitraum des Vorjahres von 8,6 Mio. € auf 17,4 Mio. € verdoppelt und auch das Ergebnis wird sich weiter verbessern.

In den vergangenen Monaten mussten Aktien von Immobiliengesellschaften teilweise erhebliche Kursverluste erleiden. In diesem schwierigen Umfeld konnte die IMW-Aktie eine erfreuliche Kursentwicklung nehmen und stieg von 15,50 € auf 20,00 €.

Zu dieser positiven Entwicklung hat vor allem das im Februar 2007 erworbene Portfolio Flying Dutchman beigetragen. Wie bereits berichtet, hat die IMW Immobilien AG Beteiligungen von jeweils 94,9 % an sechs Immobiliengesellschaften der Valbonne-Gruppe, Amsterdam, mit einer Gesamtvermietungsfläche von über 510.000 qm und Monatsnettomieteinnahmen von ca. 2,3 Mio. übernommen. Seit diesem Zeitpunkt sind Nutzen und Lasten aus den Immobilien dieser Gesellschaften in die Umsatz- und Ergebniszahlen der IMW-Gruppe eingeflossen.

Der Erwerb des Portfolios Flying Dutchman erfolgt im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung im Volumen von 7,0 Mio. Aktien (rund 110 Mio. €), die auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft Ende April 2007 beschlossen wurde. Durch diesen Erwerb stieg das Immobilienvermögen der IMW-Gruppe auf rund 890 Mio. € (Vorjahr 450 Mio. €) und die gesamte Vermietungsfläche beträgt nunmehr 968.000 qm.

Der Schwerpunkt des gesamten Immobilienvermögens liegt in Berlin. Etwa 80 % der Mieteinnahmen entfallen auf den Wohnbereich.

Die Immobilien wurden aus Optimierungsgründen in neu gegründete Gesellschaften, sog. SPV's (Special Purpose Vehicel) eingebracht; die Aufteilung folgte funktionalen und regionalen Gesichtspunkten. Dabei konnte sich das Management auf Kenntnisse und Erfahrungen stützen, die bei der Restrukturierung früherer Portfolien gesammelt wurden.

Zu dem Immobilienbestand der IMW-Gruppe gehören 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, Hamburg, Hannover und München) sowie zwei kleinere Gewerbeeinheiten in Hamburg-Wandsbek.

Dynamische Entwicklung

Im Zuge des Ausbaus der Gruppe sind die Umsatzerlöse in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2007/2008 kräftig gestiegen; die Gesamtleistung verbesserte sich auf 17,4 Mio. € (Vorjahr: 8,6 Mio. €).

Die Konzernumsätze per 30.06.2007 enthalten neben den Miet- und Mietnebeneinnahmen auch Umsatzbeiträge aus Immobiliennahen Dienstleistungen wie Verwaltung etc. In den Vorjahreszahlen waren die Umsatz- und Ergebnisbeiträge der im Laufe des Frühjahrs 2006 erworbenen Portfolien Austerlitz und Falcon Crest nur zeitanteilig enthalten.

Die Aufwandspositionen spiegeln die Ausweitung des Immobilienbestands wieder. So betragen die Kosten für die Hausbewirtschaftung im Berichtszeitraum 6,1 Mio. €. Im Vorjahr lag der Wert bei etwa 2,6 Mio. €.

Die Personalkosten belaufen sich auf 1,1 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €). Der Personalbestand der Gruppe liegt per 30.06.2007 bei 76 Personen. Vor einem Jahr waren im Konzern insgesamt 66 Mitarbeiter beschäftigt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Berichtszeitraum rund 1,1 Mio. € (Vorjahr 1,3 Mio. €). Ein erheblicher Teil dieser Aufwendungen entfällt auf Kosten für rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Beratung.

Zur Finanzierung des Immobilienerwerbs werden vor allem Kreditmittel eingesetzt. Die Ausweitung des Immobilienbestands schlägt sich daher deutlich im Zinsergebnis nieder. Der Zinsaufwand des Berichtszeitraums beträgt rund 9,7 Mio. € gegenüber 3,0 Mio. € im Vorjahr.

Gemäß IAS 40 ist der Immobilienbestand durch Bewertung neutraler Gutachter zu ermitteln. Die Ermittlungen der Sachverständigen waren zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht abgeschlossen. Wir gehen davon aus, dass die Wertermittlungen positive Auswirkungen auf die Ergebnislage haben. Das Konzernergebnis – ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen im Immobilienvermögen – ist nahezu ausgeglichen. Im Vorjahr wurde ein Verlust von 0,2 Mio. € ausgewiesen.

Wesentliche Veränderungen der dynamischen Entwicklung zeigen sich in der Konzern-Bilanz, da die Konsolidierung der erworbenen Immobilienportfolien bereits zum 31.03.2007 vollzogen wurde. Das Konzernanlagevermögen gemäß IFRS hat sich im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt und ist auf rund 890 Mio. € (Vorjahr 451,1 Mio. €) gestiegen. Entsprechend hat sich die Bilanzsumme erhöht. Da der Erwerb der Immobilien größtenteils fremdfinanziert wurde, ist der Anteil der Kreditverbindlichkeiten auf 566 Mio. € (Vorjahr 375 Mio. €) gestiegen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten von 160 Mio. € sind die Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Erwerb der Beteiligungen an den Valbonne-Gesellschaften mit 110 Mio. € enthalten. Nach Durchführung der Sachkapitalerhöhung, die sich durch Anfechtungsklagen verzögert, ergibt sich eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals, das durch eine Barkapitalerhöhung um mehr als 100 Mio. € weiter erhöht werden soll.

Ausblick

Durch diese Kapitalerhöhung werden der Gesellschaft Mittel zufließen, die für den weiteren dynamischen Ausbau der Unternehmensgruppe erforderlich sind.

Wir erwarten eine weitere Verbesserung der Umsatzerlöse und Erträge. Durch die beschlossene Herabsetzung des Körperschaftsteuersatzes werden etwa ein Drittel der gebildeten latenten Steuern von rund 74 Mio. € aufgelöst, was im laufenden Quartal unseres Geschäftsjahres 2007/2008 zu einer deutlichen Ergebnisverbesserung führen wird.

Unabhängig davon wird zurzeit der Erwerb weiterer Portfolien geprüft. Außerdem werden im Rahmen des Asset-Managements Optimierungsmöglichkeiten für den Immobilienbestand untersucht. Dies schließt auch den Verkauf einzelner Immobilien mit ein. Weiterhin werden strategische Optionen analysiert, um der Unternehmensgruppe weiteres Wachstumspotenzial zu erschließen. Die erfolgreiche Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen wird sich positiv auf Ertragskraft als auch auf die zukünftige Unternehmensentwicklung auswirken.

Berlin, im August 2007

IMW AG

Der Vorstand