

IMW Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin

DE 000A0BVWY6, DE 000A0BVWZ3

Bericht zum Geschäftsverlauf im Zeitraum 01.04. bis 31.12.2009 (2. Zwischenmitteilung des Geschäftsjahres 2009/2010)

Die Auswirkungen der Finanzkrise sind bislang nicht so dramatisch wie zunächst befürchtet. Offensichtlich haben die Stützungsmaßnahmen, die die Regierungen weltweit ergriffen haben, gewirkt. Auch in der Bundesrepublik Deutschland konnten die für 2009 prognostizierten Verwerfungen nicht festgestellt werden. Dazu hat auch die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt beigetragen, die sich als stabilisierend auf das Wirtschaftsgeschehen auswirkte.

Das Transaktionsvolumen in Deutschland ging jedoch abermals zurück und erreichte im Jahr 2009 laut dem Trendbarometer von Ernst & Young nur noch € 13,4 Mrd. Im Rekordjahr 2007 lag es bei € 65,3 Mrd. und 2008 bei € 25,9 Mrd. Während in den ersten Quartalen 2009 das Volumen sehr gering war, stiegen im 3. und 4. Quartal die Volumina auf € 4,6 Mrd. bzw. 4,3 Mrd. Dabei bewies sich insbesondere der Wohnimmobilienbereich bei den Miet- und Verkaufspreisen als relativ stabil. Etwa 25 % der Transaktionen entfielen auf diese Immobilienklasse.

Die IMW-Gruppe setzte den eingeschlagenen Konsolidierungskurs erfolgreich fort und konnte mit dem Verkauf ihrer Geschäftsanteile an den Portfolien Valbonne Real Estate (VRE) 4, VRE 9 und VRE 12 diesen Kurs im Januar 2010 erfolgreich abschließen. Bei der jüngsten Transaktion handelte es sich um den gesamten Immobilienbestand der Gruppe in Nordrhein-Westfalen mit 1.042 Wohneinheiten und einigen Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtvermietungsfläche von rund 61.500 qm sowie ca. 1.300 Wohneinheiten in Berlin mit etwa 53.200 qm Vermietungsfläche. Der Kaufpreis entspricht ungefähr dem Nettovermögen der Gesellschaften im Konzern. Bereits am 1. Dezember 2009 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten aus dem Verkauf der Anteile an der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH. Dabei handelte es sich um ein Wohnimmobilienportfolio im Berliner Bezirk Lichtenberg mit über 4.500 Wohneinheiten und rund 280.000 qm vermietbarer Fläche. Der vorläufige Gesamtkaufpreis liegt bei € 37 Mio. Von diesem Betrag wurden € 14,5 Mio. auf einem Treuhandkonto für abgegebene Garantien hinterlegt, die nach Ablauf des jeweiligen Garantiezeitraumes bei Nichtinanspruchnahme an den Verkäufer ausgezahlt werden. Wir gehen nach derzeitigen Erkenntnissen von keiner Inanspruchnahme der Garantien aus. Daneben wird noch ein weiterer Betrag von ca. € 1,5 Mio. des Gesamtkaufpreises spätestens im Januar 2013 ausgezahlt.

Neben diesen größeren Transaktionen wurden in den Berichtsmonaten noch einige Immobilien aus den Portfolien Austerlitz und Falcon Crest veräußert. Insgesamt hat die IMW-Gruppe im aktuellen Geschäftsjahr 2009-2010 bis heute rund 6.900 Einheiten mit etwa 410.000 qm Vermietungsfläche und einer Jahresnettomiete von ca. € 27 Mio. veräußert.

Der Immobilienbestand beträgt zum 31.12.2009 € 443,8 Mio. (Vergleichswert zum 31.03.2009: € 676,4 Mio.). Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen von Immobilien im Wert von rund € 235 Mio. In den Berichtszahlen zum 31.12.2009 sind die Werte der Portfolien VRE 4, 9 und 12 noch enthalten, da der Übergang von Nutzen und Lasten aus deren Verkauf erst Ende Januar 2010 erfolgte. Mit dem Ausscheiden dieser Portfolien beträgt der Immobilienbestand im Konzern rund € 355,6 Mio. und umfasst vor allem die Liegenschaften der VRE 3 (Gropiusstadt) in Berlin-Neukölln mit 4.250 Wohneinheiten. Hinzukommen zwei Objekte aus dem Portfolio „Austerlitz“ (Gewerbeimmobilien in Hamburg) und die Immobilien des Portfolios „Falcon Crest“ (Immobilien in Berlin und Hannover). Die gesamte vermietbare Fläche beträgt – nach Abzug der verkauften Immobilien - ca. 437.000 qm mit etwa 5.900 Vermietungseinheiten. Mit den Verkäufen konnte auch die Konzentration der Immobilienaktivitäten auf den Standort Berlin fortgesetzt werden, der nun mit über 90 % zur Fläche bzw. zu den Mieteinnahmen beiträgt. Etwa 20 % der Mieteinnahmen entfallen auf den Gewerbebereich.

Konsolidierung zeigt Wirkung

Im Zuge der Konsolidierung haben sich die Erlöse aus der Vermietung von Immobilien in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2009/2010 auf € 19,9 Mio. verringert (Vorjahreswert: ca. € 25,8 Mio.) Bei diesen Werten ist zu beachten, dass die Erlöse der aufgegebenen Geschäftsbereiche „PRIMA“ und „Valbonne 4_9_12“ nicht enthalten sind, was auch auf die weiteren Erträge und Aufwendungen dieser Geschäftsbereiche zutrifft, da diese nach den internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen IFRS in einer gesonderten Gewinn- und Verlustposition zusammengefasst für dieses und das vorherige Geschäftsjahr angegeben sind. Die Reduktion der og. Mieterlöse resultiert aus dem Verkauf einiger Immobilien aus Portfolien, die weiterhin zum Bestand gehören, sowie vor allem aus dem Abgang der Portfolien VRE 7 und 10 im letzten Geschäftsjahr.

Die Personalkosten betragen im Berichtszeitraum ca. € 1,9 Mio. (Vergleichswert des Vorjahres: € 2,8 Mio.). Der Vorjahreswert wurde um die Personalkosten des PRIMA-Portfolios korrigiert. Zum 31.12.2009 waren 49 Personen in den Konzerngesellschaften tätig. Vor einem Jahr waren es 61 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne die Beschäftigten des PRIMA-Portfolios).

Die Abschreibungen liegen im Berichtszeitraum bei etwa € 0,2 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf rund € 3,6 Mio. Ein Teil dieser Aufwendungen

entfällt auf Kosten für rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Beratung, für Wertberichtigungen auf Forderungen und für laufende Kosten des Bürobetriebs.

Das operative Konzernergebnis nach IFRS ohne Einflüsse aus der Immobilien- und Derivatebewertung zum Fair Value, dem Ergebnis aus Immobilienverkäufen, der Firmenwertabschreibung und dem Finanzergebnis errechnet sich mit € 12,7 Mio.

Zur Finanzierung des Immobilienerwerbs wurden vor allem Fremdmittel eingesetzt, die gegen entsprechende Zinsrisiken abgesichert wurden. Der Zinsaufwand des Berichtszeitraums beträgt rund € 11,0 Mio. gegenüber € 16,2 Mio. im Vorjahr.

Die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt hat im Berichtszeitraum zu einem Anstieg der Zeitwerte der Zinssicherungselemente geführt und im Falle der erfolgswirksam zu bewertenden Derivate das Konzernergebnis vor Steuern mit € 1,9 Mio. gestützt. Im Vorjahresvergleichszeitraum mussten wir erhebliche negative Effekte verkraften.

Die Bewertung der Immobilienbestände erfolgt gemäß IAS 40 zum Fair Value. Dabei wurde auf den externen Wertgutachten zum 31. März 2009 durch Wertfortschreibung aufgebaut. Es ergaben sich keine großen Abweichungen. Lediglich aufgrund des Verkaufes des Geschäftsbereiches VRE 4_9_12 im Januar 2010 wurden die Immobilienwerte dieser Portfolien um € 4,0 Mio. nach oben angepasst. Im Vorjahresvergleichszeitraum mussten dagegen erhebliche Wertkorrekturen im Saldo von € 84,8 vorgenommen werden. Zum Ende des laufenden Geschäftsjahres 31. März 2010 werden die Immobilienwerte erneut durch externe Gutachter überprüft.

Das Ergebnis nach Steuern für fortgeführte Geschäftsbereiche beträgt zum Jahresende 2009 € 1,2 Mio. Aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen beträgt das Ergebnis nach Steuern € 6,0 Mio. Das gesamte Konzernergebnis nach Steuern beläuft sich somit auf € 7,2 Mio. (Vergleichswert des Vorjahres: - € 84,1 Mio.).

Die Konzernbilanzsumme zum 31. Dezember 2009 ist im Zuge der Konsolidierung um € 202,8 Mio. auf € 501,4 Mio. gesunken (Vergleichswert zum 31. März 2009: € 704,2 Mio.). Dabei hat sich vor allem der Verkauf des Portfolios PRIMA ausgewirkt. Erfreulicherweise sind die kurzfristigen Vermögenswerte auf € 29,3 Mio. gestiegen; dies beruht vor allem auf den Anstieg der liquiden Mittel auf € 19,3 Mio.

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich gegenüber dem Wert zum 31. März 2009 um € 15,3 Mio. auf € 100,0 Mio. erhöht. Neben der Ergebnisverbesserung hat dazu der Wegfall der Rücklage für Marktbewertung mit rund € 3,8 Mio. sowie eine Reduzierung der auf Minderheiten entfallenen Anteile beigetragen.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind auf € 138,7 Mio. (Vergleichswert 31. März 2009: € 141,2 Mio.) und die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf € 109,1 Mio. (Vergleichswert zum 31. März 2009: € 200,3 Mio.) zurückgegangen. Ein Volumen von ca. € 82,3 Mio. wurde in Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen umgegliedert. Die Eigenkapitalquote konnte deutlich verbessert werden und liegt nun bei 20 %.

Ausblick

Wie im Konzernlagebericht zum 31.03.2009 angekündigt, war es unser Ziel durch Desinvestments die für die renditeorientierte Weiterentwicklung des Bestands notwendige Liquidität zur Verfügung zu stellen und den Verschuldungsgrad zu reduzieren. Die IMW-Gruppe hat dieses Ziel in dem aktuellen Berichtszeitraum voll umgesetzt und den Konsolidierungskurs auf der Seite der Immobilienbestände erfolgreich abschließen können. Es stehen noch einige Immobilienverkäufe zur Arrondierung des Bestandes an. Dies betrifft vor allem die beiden verbliebenen Liegenschaften des Portfolios Austerlitz.

Durch die Verkäufe konnte die Finanzstruktur des Konzerns deutlich verbessert werden. Außerdem wurden auch Probleme, die durch die Verletzung von Kreditcovenants in einigen Portfolien bestanden, beseitigt. Lediglich im Portfolio Falcon Crest sind noch Anstrengungen nötig, um auf Dauer die Covenants einzuhalten. Nach den Verkaufserfolgen müssen nun auch die Einnahmen- und Kostenstrukturen den geänderten Gegebenheiten angepasst werden. Hierzu hat der Vorstand ein Kostensenkungsprogramm beschlossen, das zu einer erheblichen Reduzierung der Aufwendungen in allen Bereichen führen soll. Andererseits werden in einigen Portfolien Modernisierungsmaßnahmen in Angriff genommen. Diese sollen mit Mieterhöhungen verknüpft werden.

Parallel stehen wir mit den finanzierenden Banken in Gesprächen, um Konditionen und Kreditfazilitäten den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen bzw. die Refinanzierung von Teilportfolien an den Marktgegebenheiten auszurichten.

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

Berlin, 16. Februar 2010

IMW Immobilien AG

Der Vorstand