

**Planen. Entwickeln. Bauen. Verwalten.**  
Zwischenbericht 3/2011



2	Brief an die Aktionäre
3	Aktie
4	Zwischenlagebericht
9	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
10	Überleitung
11	Konzernbilanz
13	Konzernkapitalflussrechnung
15	Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung
16	Segmentberichterstattung
17	Anhang Impressum



## Brief an die Aktionäre

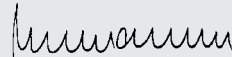
*Sehr geehrte Aktionäre,  
Sehr bedankt Ihnen und Ihnen,*

nachdem die GWB im 2. Quartal 2011 den Verkauf des Projektes City Center Völklingen abgewickelt hat, können wir im 3. Quartal zwei weitere Verkäufe vermelden. Das Objekt Nauen sowie eine Grundstücksfläche in Bamberg wurden veräußert. Da der Übergang von Nutzen und Lasten noch nicht erfolgt ist, sind diese Verkäufe noch nicht in der Bilanz abgebildet. Das negative Ergebnis des 3. Quartals zeigt erneut, dass die GWB allein aus ihren Mieteinnahmen ihre Kosten nicht decken kann, obwohl auch im 3. Quartal die Personalkosten und die betrieblichen Aufwendungen nochmals gegenüber dem Vorjahreszeitraum reduziert werden konnten. Aus diesem Grund sollen weitere Verkäufe folgen.

Die Projekte Speyer und Völklingen schreiten planmäßig voran. Das Objekt Speyer befindet sich im Bau und im Zeitplan. Mit dem Bau des Objektes Völklingen werden wir voraussichtlich im 1. Quartal 2012 beginnen.

Projektrealisierungsverträge wie in Völklingen oder Kooperationen mit Partnern werden auch in Zukunft ein Weg für die GWB sein, den Eigenkapitalbedarf bei größeren Projekten in Zeiten schwieriger Finanzierung zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen



**Dr. Norbert Herrmann**, Vorstandsvorsitzender

### Aktionärsstruktur Oktober 2011

in %



- 13,10 % Dr. Norbert Herrmann
- 13,10 % Wolfgang Mertens-Nordmann
- 4,65 % HR-MN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
- 69,14 % Free float\*

*\*Inkl. Deutsche Land plc (9,78%) and  
Cologne Property Administration GmbH (7,62%)*

### Aktienkursentwicklung

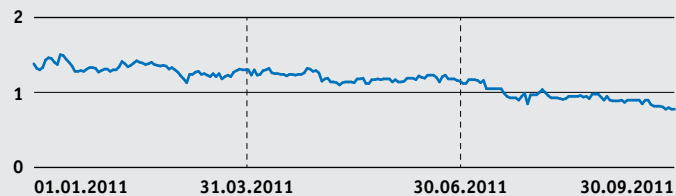
Die Aktie der GWB eröffnete das Geschäftsjahr 2011 mit einem Kurs von 1,38 €. Zu Beginn des 3. Quartals betrug der Kurs 1,18 € und lag am 30. September 2011 bei 0,78 €.

In den ersten 9 Monaten des Jahres 2011 bewegte sich die Aktie der GWB Immobilien AG insgesamt im Bereich von 1,50 € (Höchstkurs am 14. Januar 2011) und 0,78 € (Tiefstkurs am 29. September 2011).

Zum 30. September 2011 betrug der Net Asset Value 2,76 €.

### GWB-Aktienkursentwicklung

in €



Aktie

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) stellt in seinem Monatsbericht Oktober 2011 fest, dass im 3. Quartal 2011 die konjunkturelle Aufwärtsbewegung in Deutschland, nach einem etwas abgeschwächten Wachstum im 2. Quartal, erneut an Dynamik gewonnen hat.<sup>1</sup>

Insbesondere die Daten zum privaten Konsum, die Lage auf dem Arbeitsmarkt und der Auftragsbestand der industriellen Erzeugung zeigen weitere Verbesserungen gegenüber dem vorangegangenen Quartal.

Indikatoren signalisieren eine weiterhin günstige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und gemäß einer Umfrage des ifo-Institutes vom September wollen die Unternehmen ihr Personal weiterhin aufstocken.

Dennoch wird vor dem Hintergrund der aktuellen Unsicherheiten aufgrund der EU-Schuldenkrise insgesamt mit einem moderateren wirtschaftlichen Wachstum in der 2. Jahreshälfte 2011 gerechnet.

In ihrer Herbstprojektion 2011 erwartet die Bundesregierung eine weiter zunehmende Bedeutung der Binnennachfrage, die in diesem und nächsten Jahr fast ausschließlich das Wachstum bestimmen wird. Der Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes wird für 2011 mit 2,9% und für 2012 mit einem Prozent prognostiziert.<sup>2</sup>

Zum Ende des 3. Quartals 2011 betrug das europäische Transaktionsvolumen in Handelsimmobilien nach Berechnungen von Jones Lang LaSalle rund 20,4 Mrd. €. <sup>3</sup> Dies entspricht rund 30% der gesamten europäischen Investitionen in Gewerbe-Immobilien.

Bei den Handelsimmobilien wurde somit bereits nach drei Quartalen das Gesamtjahresergebnis von 2010 erreicht. Im 3. Quartal 2011 betrug das Volumen rund 6,7 Mrd. €. Sowohl das vorangegangene Quartal (4,9 Mrd. €) als auch das Vorjahresquartal (3,8 Mrd. €) wurden damit deutlich übertroffen.

Die Bedeutung der Assetklasse Einzelhandelsimmobilien war in Deutschland in den ersten drei Quartalen noch höher. So betrug der Anteil der Handelsimmobilien am gesamten Investment in gewerbliche Immobilien in den ersten drei Quartalen mit 8,4 Mrd. € rund 50%.<sup>4</sup> Das besondere Vertrauen der Investoren in den deutschen Einzelhandel wird hier deutlich.

Auch im 3. Quartal 2011 bestätigt sich die Entwicklung des ersten Halbjahres. Deutschland gilt weiterhin als einer der wichtigsten und attraktivsten Investmentmärkte. Der Anteil ausländischer Investitionen am gesamten Transaktionsvolumen lag mit 39% noch einmal leicht über dem Halbjahreswert (38%).

### Geschäftsverlauf

Im 3. Quartal 2011 wurden das Objekt Nauen sowie eine Grundstücksfläche in Bamberg veräußert. Da der Übergang von Nutzen und Lasten noch nicht erfolgt ist, sind diese Verkäufe noch nicht in der Bilanz abgebildet. Auch im dritten Quartal wurden umfangreiche Gespräche mit möglichen Partnern und Investoren geführt. Hierbei stand die Sicherstellung der Liquidität und die Frage, über welche Formen der Kooperation diese erreicht werden kann, im Vordergrund.

<sup>1</sup> BMF, Bundesministerium der Finanzen, Monatsbericht Oktober 2011

<sup>2</sup> BMWi, Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, Herbstprojektion 2011

<sup>3</sup> Jones Lang LaSalle, Pressemitteilung vom 02. November 2011

<sup>4</sup> CB Richard Ellis, Pressemitteilung vom 04. Oktober 2011

Die Objekte Speyer und Völklingen schreiten planmäßig voran, ebenso wie die weiteren Planungsarbeiten an den Objekten Wolfsburg und Heppenheim.

Weitere ausführliche Informationen zum Geschäftsmodell und zur Strategie der GWB Immobilien AG sind im Geschäftsbericht 2010 der GWB Immobilien AG, der unter [www.gwb-immobilien.de](http://www.gwb-immobilien.de) zum Download zur Verfügung steht, enthalten.

### Ertragslage

Das Jahresergebnis nach Steuern und vor Anteilen Dritter beträgt für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011 –1.352 T€ (Vorjahr: –715 T€). Das Ergebnis je Aktie (unverwässert) liegt bei –0,18 €. Das EBIT hat sich im Vorjahresvergleich um 707 T€ auf 1.682 T€ verringert.

Die Umsatzerlöse des Konzerns beliefen sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres auf 7.168 T€ und haben sich damit gegenüber der Vorjahresperiode um 11.703 T€ vermindert. Der im Vorjahresvergleich deutliche Rückgang ist im Wesentlichen auf einen im 3. Quartal 2010 stattgefundenen Objektverkauf zurückzuführen, der zu einem Erlös von 12.350 T€ geführt hatte. Im laufenden Geschäftsjahr hat dagegen der Verkauf des Projektes Völklingen die Umsatzerlöse lediglich um 1.320 T€ erhöht. Die Mieteinnahmen waren – unter anderem aufgrund des Verkaufs von zwei Objekten im vierten Quartal 2010 – rückläufig. In den ersten neun Monaten 2011 belaufen sich die Mieteinnahmen auf rund 4,1 Mio. € (Vorjahr: rund 5,8 Mio. €).

Die Bestandsveränderungen der Vorräte betragen 8.187 T€ gegenüber –11.295 T€ in der Vorjahresperiode. In dieser Position werden im Wesentlichen die Investitionen in die Objekte Speyer, Wolfsburg und Heppenheim ausgewiesen. Zusätzlich werden diese Aufwendungen in den Positionen Materialaufwand und Personalaufwand ausgewiesen.

Die Materialaufwendungen beinhalten weiterhin die Aufwendungen für Instandhaltungen und Nebenkosten der verwalteten Objekte in Höhe von 2.132 T€ (insbesondere Lübeck, Nauen, Nürnberg und Spaldinghof).

Die Personalaufwendungen betragen im Berichtszeitraum 1.486 T€. Sie haben sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 10% reduziert (Vorjahr: 1.646 T€).

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten bis zum 30. September 2011 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rund 140 T€ eingespart werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen damit 1.835 T€ (Vorjahr: 1.975 T€). Dies entspricht einer Reduzierung von 7%.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr von –3.288 T€ auf –2.984 T€ verbessert. Der durch die Objektverkäufe reduzierte Bestand des Immobilien-Portfolios und damit zusammenhängend abnehmende Finanzierungskosten sowie Erträge aus der Wertanpassung eines Zinssicherungsgeschäftes (Swap) in Höhe von 155 T€ haben zu dieser Verbesserung geführt. Dagegen haben sich gestiegene Zinsaufwendungen beim Objekt Lübeck negativ ausgewirkt.

Aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien hat sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres ein Ertrag von 441 T€ ergeben. Die Anpassung des Zeitwertes des zur Veräußerung bestimmten Objektes Nauen hat zu einem Aufwand von 591 T€ geführt, so dass saldiert eine Abwertung von 150 T€ stattgefunden hat.

### Finanz- und Vermögenslage

Zum 30. September 2011 beträgt die Bilanzsumme der GWB Immobilien AG auf Konzernebene 133,4 Mio. € und hat sich damit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2010 um rund 9,8 Mio. € erhöht.

In der Position Vorräte werden zum größten Teil die fertigen Objekte Bad Sülze und Anklam sowie die unfertigen Objekte Speyer und Wolfsburg ausgewiesen.

In der Position „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ werden die Objekte Clausthal-Zellerfeld, Reinbek, Tangstedt, Lübeck, Nürnberg und Spaldinghof (Hamburg) ausgewiesen. Das Objekt Nauen wurde umgegliedert in die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“.

Die kurzfristigen Schulden beinhalten die Verbindlichkeiten, die aus dem laufenden Geschäft, Instandhaltungskosten, Baukosten sowie aus der kurzfristigen Finanzierung der Objekte resultieren. Diese haben sich um ca. 10 Mio. € reduziert.

In den langfristigen finanziellen Schulden werden die Finanzierungen der Objekte entsprechend der vereinbarten Laufzeit von über einem Jahr ausgewiesen. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf das Voranschreiten des Objektes Speyer und dem damit verbundenen Abruf der dafür benötigten Mittel sowie die Veränderung des Genussscheinkapitals zurückzuführen.

Das Genussscheinkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,5 Mio. € auf 9,1 Mio. € erhöht. Die Finanzierung des Objektes Speyer ist der Hintergrund. Die Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG hat einen Genussschein über 8,5 Mio. € herausgegeben und dadurch das erforderliche Eigenkapital aufgebracht.

Die kurzfristigen Schulden übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte der Gesellschaft um rund 23,4 Mio. €. Diese Differenz resultiert größtenteils aus dem Umstand, dass das Objekt Lübeck als Finanzinvestition in die langfristigen Vermögenswerte eingegliedert ist, während die Finanzierung aufgrund laufender Verhandlungen über die Prolongation des bestehenden Kreditvertrages in Höhe von rund 30,3 Mio. € in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen ist.

Hingegen übersteigen die langfristigen Vermögenswerte die langfristigen Schulden um rund 45 Mio. €.

Das Gezeichnete Kapital hat sich infolge der stattgefundenen Kapitalerhöhung um 700 T€ auf 7.875 T€ erhöht.

Insgesamt stehen den Vermögenswerten der Gesellschaft in Höhe von 133,4 Mio. € Schulden von 111,4 Mio. € gegenüber, so dass sich das Eigenkapital zum Quartalsstichtag auf 22,0 Mio. € beläuft. Es hat sich damit gegenüber dem 31. Dezember 2010 um rund 0,4 Mio. € verringert.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 30. September 2011 16,5%, während sie sich zum Ende des Geschäftsjahres 2010 auf 18,1% belief.

In den ersten neun Monaten beträgt der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit –14.482 T€. Die deutliche Verringerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Vorjahr: 13.373 T€) resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Vorräte (9.857 T€) sowie der Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (–5.222 T€), die zu einem entsprechenden Mittelabfluss geführt haben.

Korrespondierend hierzu hat sich der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von –13.930 T€ im Vorjahr auf 14.421 T€ erhöht. Die Ausgabe weiterer Genussscheine im Umfang von 8.500 T€ sowie Darlehensaufnahmen im Zusammenhang mit dem im Bau befindlichen Objekt Speyer waren für diesen Cashflow ursächlich.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit hat sich nur geringfügig verändert und beträgt –60 T€.

Insgesamt haben sich die liquiden Mittel der Gesellschaft zum 30. September 2011 um rund 121 T€ auf 201 T€ reduziert.

### Chancen und Risiken

Bezüglich der Chancen und Risiken der unternehmerischen Tätigkeit der GWB Immobilien AG verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2010 der GWB Immobilien AG. Die dort getroffenen, detaillierten Aussagen sind weiterhin in dieser Form unverändert gültig.

Der Geschäftsbericht steht unter [www.gwb-immobilien.de](http://www.gwb-immobilien.de) zum Download zur Verfügung.

### Ereignisse nach Ende des Quartals

Es haben sich keine besonderen Ereignisse nach Ende des 3. Quartals ereignet.

### Ausblick

Im Zwischenlagebericht für das 2. Quartal 2011 haben wir angekündigt, dass wir den Weg der Projektentwicklung weiter forcieren werden.

Eines unserer Standbeine ist die Entwicklung von Reha- und Gesundheitszentren. Nachdem das Objekt Bremerhaven sich im Bau befindet, stehen wir in der Vorbereitung für die Umsetzung der Objekte Wolfsburg und Heppenheim. Inzwischen konnten wir uns erneut bei einem Wettbewerb durchsetzen und haben den Zuschlag für zwei weitere Objekte in Hessen erhalten.

Dieser Bereich wird auch in Zukunft stark wachsen. Wir verhandeln bereits mit einem bedeutenden Partner, um den Exit dieser Objekte frühzeitig sicherzustellen.



Unser Ziel muss es sein, die Gesellschaft nachhaltig zu stabilisieren mit dem Ziel, die aufgelaufenen Verluste wieder auszugleichen. Dazu werden die Erlöse aus dem großen Objekt Postgalerie Speyer (Investment 44,3 Mio €), die Geschäftsbesorgungsverträge für laufende Objekte, der Verkauf der Reha- und Gesundheitszentren und der Verkauf von revitalisierten Bestandsobjekten beitragen.

Inzwischen glauben wir auch, dass wir mit unseren Verhandlungen zur Gewinnung eines großen Partners auf einem guten Wege sind. Unser Ziel ist es, noch in diesem Jahr das Ergebnis sicherzustellen. Damit wollen wir die Voraussetzungen für weiteres Wachstum und die betriebswirtschaftliche Besserung sicherstellen.

#### **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den angewandten Grundsätzen ordnungsmäßiger Konzernzwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

in T€	01.01.2011– 30.09.2011	01.01.2010– 30.09.2010	Q3 2011	Q3 2010
Umsatzerlöse	7.168	18.871	1.631	14.163
Bestandsveränderungen der Vorräte	8.187	-11.295	2.061	-13.678
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	77	436	20	296
Materialaufwand	-10.262	-5.162	-2.392	-1.878
Personalaufwand	-1.486	-1.646	-506	-484
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-17	-18	-6	-5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.835	-1.975	-696	-709
Finanzielle Aufwendungen	-3.140	-3.297 <sup>1</sup>	-1.038	-880 <sup>2</sup>
Finanzielle Erträge	156 <sup>1</sup>	9	-68 <sup>2</sup>	0
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.152</b>	<b>-4.077</b>	<b>-994</b>	<b>-3.175</b>
Änderungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	441	685	103	685
Änderungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes der als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-591	2.493	-591	2.493
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Weitere Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-1.302</b>	<b>-899</b>	<b>-1.482</b>	<b>3</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-50	184	-44	-190
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-1.352</b>	<b>-715</b>	<b>-1.526</b>	<b>-187</b>
Anteile Dritter am Konzernergebnis	-18	-20	-5	-7
<b>Dem Mutterunternehmen zustehendes Ergebnis</b>	<b>-1.370</b>	<b>-735</b>	<b>-1.531</b>	<b>-194</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-0,18	-0,10	-0,20	-0,03
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-0,13	-0,09	-0,15	-0,02
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>	<b>1.681</b>	<b>2.389</b>	<b>-376</b>	<b>883</b>

<sup>1</sup> In den Finanziellen Erträgen sind Wertanpassungen eines Zinssicherungsgeschäftes (Swap) in Höhe von 155 T€ (Vorjahr: Finanzielle Aufwendungen 182 T€) enthalten.

<sup>2</sup> In den Finanziellen Erträgen sind Wertanpassungen eines Zinssicherungsgeschäftes (Swap) in Höhe von -68 T€ (Vorjahr: Finanzielle Aufwendungen -117 T€) enthalten.

Überleitung vom  
Quartalergebnis zum  
Gesamtergebnis

<i>in T€</i>	01.01.2011– 30.09.2011	01.01.2010– 30.09.2010
<b>Jahresüberschuss</b>	-1.352	-715
<b>Erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Transaktionskosten</b>	0	-85
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Verluste aus der Marktbewertung von Wertpapieren</b>		
Marktbewertung von AFS Wertpapieren	41	66
<b>Steuern auf sonstiges Gesamteinkommen</b>	0	-23
<b>Gesamtergebnis</b>	-1.311	-757
Anteile Dritter am Zwischenergebnis	-18	-20
<b>Den Anteilseignern des Konzerns zustehend</b>	-1.329	-777

## Konzernbilanz Aktiva (IFRS)

<i>in T€</i>	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Aktiva</b>		
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Liquide Mittel	201	322
Vorräte	39.794	29.937
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	549	546
Ertragsteuererstattungsansprüche	1	38
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	299	125
<b>Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>40.844</b>	<b>30.968</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	1
Geschäfts- oder Firmenwert	272	272
Sachanlagevermögen	127	124
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	83.602	91.652
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	7.900	0
Finanzanlagen	681	641
Latente Steuern	0	0
<b>Langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>92.583</b>	<b>92.690</b>
<b>Aktiva, gesamt</b>	<b>133.427</b>	<b>123.658</b>

## Konzernbilanz Passiva (IFRS)

<i>in T€</i>	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Kurzfristige finanzielle Schulden	50.365	60.830
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.760	8.982
Steuerschulden	20	20
Schulden für zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5.058	0
Sonstige kurzfristige Schulden	3.519	2.827
Kurzfristige Fremdkapitalkomponente Wandelanleihe	1.500	1.500
<b>Kurzfristige Schulden, gesamt</b>	<b>64.222</b>	<b>74.159</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Langfristige finanzielle Schulden	36.916	25.138
Derivative Finanzinstrumente	344	499
Latente Steuern	0	0
Genussscheinkapital	9.139	639
Fremdkapitalkomponente Wandelanleihe	823	804
<b>Langfristige Schulden, gesamt</b>	<b>47.222</b>	<b>27.080</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	7.875	7.175
Kapitalrücklage	16.720	16.545
Gewinnrücklage	249	249
Neubewertungsrücklage	20	-21
Bilanzgewinn	-3.135	-1.765
Anteile anderer Gesellschafter	254	236
<b>Eigenkapital, gesamt</b>	<b>21.983</b>	<b>22.419</b>
<b>Passiva, gesamt</b>	<b>133.427</b>	<b>123.658</b>

## Konzernkapital- flussrechnung (IFRS)

<i>in T€</i>	01.01.2011–30.09.2011	01.01.2010–30.09.2010
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	-1.302	-899
<b>Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses vor Steuern auf Netto-Cashflow</b>		
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	17	18
Zunahmen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	150	-685
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	41	423
Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	0	0
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-1	-9
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	2.649	4.079
Abnahme/Zunahme der Vorräte	-9.857	11.295
Abnahme/Zunahme der Immobilien, die gemäß IAS 40 gehalten werden	0	0
Abnahme/Zunahme der Liefer- und Leistungsforderungen	-3	7
Abnahme/Zunahme der übrigen Forderungen sowie anderer Aktiva (sofern nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-174	-2.319
Abnahme/Zunahme der übrigen Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva (sofern nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-5.989	1.470
Gezahlte Ertragsteuern	-13	-7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-14.482</b>	<b>13.373</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20	-1
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die gemäß IAS 40 gehalten werden	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	0	0
Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzanlagevermögens	0	0
Abnahme/Zunahme des beizulegenden Zeitwerts von als zur Veräußerung gehaltenen Wertpapieren	-40	-66
Auszahlungen für den Kauf von Tochterunternehmen	0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-60</b>	<b>-67</b>

## Konzernkapital- flussrechnung (IFRS)

<i>in T€</i>	01.01.2011–30.09.2011	01.01.2010–30.09.2010
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	21.850	4.378
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-15.479	-16.044
Einzahlungen auf Kapitalerhöhung	875	925
Einzahlungen für die Ausgabe von Genussscheinen	8.500	0
Auszahlungen aus dem Rückkauf von Genussscheinen	0	0
Erträge/Verluste aus der Ergebnisbeteiligung der Genussscheine	0	0
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Genussscheinen	0	0
Andere Einzahlungen	0	0
Gezahlte Zinsen	-1.326	-3.194
Erhaltene Zinsen	1	5
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>14.421</b>	<b>-13.930</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-121</b>	<b>-624</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	322	1.818
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	201	1.194
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	201	1.194

## Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung (IFRS)

1. bis 3. Quartal 2011  
und 2010

<i>in T€</i>	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Neu- bewertungs- rücklage	Bilanz- gewinn	Anteile anderer Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
<b>Saldo 01.01.2010</b>	<b>6.525</b>	<b>16.250</b>	<b>249</b>	<b>-60</b>	<b>1.249</b>	<b>213</b>	<b>24.426</b>
Kapitalbewegungen	650	358	0	0	0	0	1.008
Ausgabe Wandelanleihe	0	3	0	0	0	0	3
Verkaufsoption auf einen nicht beherrschenden Anteil	0	0	0	0	0	0	0
Periodenergebnis							
a) Kosten der Kapitalerhöhung	0	-63	0	0	0	0	-63
b) Marktbewertung zur Veräußerung verfügbarer Wertpapiere	0	0	0	66	0	0	66
c) Periodenfehlbetrag	0	0	0	0	-735	20	-715
Periodenergebnis	0	-63	0	66	-735	20	-712
<b>Saldo 30.09.2010</b>	<b>7.175</b>	<b>16.548</b>	<b>249</b>	<b>6</b>	<b>514</b>	<b>233</b>	<b>24.725</b>
<b>Saldo 01.01.2011</b>	<b>7.175</b>	<b>16.545</b>	<b>249</b>	<b>-21</b>	<b>-1.765</b>	<b>236</b>	<b>22.419</b>
Kapitalerhöhung	700	175	0	0	0	0	875
Ausgabe Wandelanleihe	0	0	0	0	0	0	0
Verkaufsoption auf einen nicht beherrschenden Anteil	0	0	0	0	0	0	0
Periodenergebnis							
a) Kosten der Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0
b) Marktbewertung zur Veräußerung verfügbarer Wertpapiere	0	0	0	41	0	0	41
c) Periodenfehlbetrag	0	0	0	0	-1.370	18	-1.352
Periodenergebnis	0	0	0	41	-1.370	18	-1.311
<b>Saldo 30.09.2011</b>	<b>7.875</b>	<b>16.720</b>	<b>249</b>	<b>20</b>	<b>-3.135</b>	<b>254</b>	<b>21.983</b>



## Segmentbericht- erstattung

1. bis 3. Quartal 2011

<i>in T€</i>	<b>Verkauf/Vermietung</b>	<b>Verwaltung</b>	<b>Übrige</b>	<b>Eliminierung</b>	<b>Summe</b>
<b>Umsatzerlöse</b>					
Externe Erlöse	6.588	552	28		7.168
Erlöse zwischen den Segmenten	26.747	578	161	-27.486	0
Gesamte Umsatzerlöse	33.335	1.130	189	-27.486	7.168
<b>Ergebnis</b>					
Segmentergebnis	-968	-368	-122	0	-1.458
Zinserträge					156
Ertragsteuern					-50
Sonstige Erträge Konzern					0
Anteile anderer Gesellschafter					-18
<b>Dem Mutterunternehmen zustehendes Ergebnis</b>					<b>-1.370</b>

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der nicht geprüfte Konzern-Zwischenbericht ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Den Quartalsabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Die Methoden zur Konsolidierung, Bilanzierung und Bewertung entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010. Es wurden die Vorschriften über die Zwischenberichterstattung gemäß IAS 34 angewendet.

### Wandelanleihe

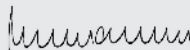
In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres hat die GWB Immobilien AG keine neuen Teilschuldverschreibungen ausgegeben. Zum 30. September 2011 war insgesamt ein Betrag in Höhe von 924.570 € gezeichnet. Dies entspricht 369.828 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je 2,50 €.

### Personelle Veränderungen von Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen

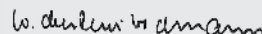
Herr Jürgen Mertens sowie Herr Micheael Müller schieden am 14. Juli 2011 aus dem Aufsichtsrat der GWB Immobilien AG aus. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Juli 2011 wurden Herr Volker Heinen sowie Herr Jens Hecht neu in den Aufsichtsrat gewählt.

### Mitarbeiter


Zum Ende des 3. Quartals 2011 beschäftigte die GWB Immobilien AG inklusive der GWB OBJEKT 22 fest angestellte Mitarbeiter. Zusätzlich hat die GWB OBJEKT für das Center Management in den Objekten Lübeck, Bamberg und Nauen weitere 12 Personen fest angestellt. Diese Kosten belasten die GWB Immobilien AG nur bedingt, da sie im Rahmen der Nebenkosten weitgehend an die Mieter weiterberechnet werden.



Dr. Norbert Herrmann



Wolfgang Mertens-Nordmann



Jörg Utermark

# Impressum

## **Herausgeber**

GWB Immobilien AG  
Hauptstraße 1a  
22962 Siek/Hamburg

Telefon: 04107/90 80 0  
Fax: 04107/90 80 72

[IR@gwb-immobilien.de](mailto:IR@gwb-immobilien.de)  
[www.gwb-immobilien.de](http://www.gwb-immobilien.de)

## **Konzeption, Design und Umsetzung**

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

## Finanzkalender

07/08.12.2011

Analystenveranstaltung MKK –  
Münchener Kapitalmarktkonferenz



**GWB**

GWB Immobilien AG  
Hauptstraße 1a  
22962 Siek/Hamburg

Telefon: 04107/90 80 0  
Fax: 04107/90 80 72

[IR@gwb-immobilien.de](mailto:IR@gwb-immobilien.de)  
[www.gwb-immobilien.de](http://www.gwb-immobilien.de)