

Planen. Entwickeln. Bauen. Verwalten.
Zwischenbericht 1/2011



| | |
|----|---|
| 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 guten Morgen und Heil!

Das 1. Quartal war geprägt von Aufgaben, die mit der Umsetzung unseres großen Projektes Postgalerie Speyer, zusammenhängen. Die Finanzierung konnten wir mit den Partnern HSH Nordbank AG und Caposition S.a.r.L. (Natixis) sicherstellen. Inzwischen konnten wir den Baubeginn bekanntgeben. Auch die weitere Entwicklung der Projekte Völklingen, Wolfsburg und Heppenheim stand im Vordergrund dieser ersten drei Monate. Die Aktivitäten für den Verkauf von Bestandsobjekten wurden verstärkt. Aufgrund des sich erholenden Marktes werden wir auch in diesem Bereich vorankommen.

Nach wie vor sparen wir, wo es möglich ist. Gegenüber dem Vorjahr konnten die Personalkosten um 22,8 %, der betriebliche Aufwand um 20,3 % und die finanziellen Aufwendungen um 18,7 % gesenkt werden. Das Ergebnis vor Steuern mit -125 T€ ist im 1. Quartal zufriedenstellend. Das operative Ergebnis konnte um 14,9 % auf +665 T€ verbessert werden.

Die kleine Kapitalerhöhung im Januar 2011 (700.000 Stück Aktien) diente der Stabilisierung der Liquidität.

Wir können und wollen uns noch nicht zurücklehnen; dafür ist wahrlich kein Anlass, aber wir erkennen, daß wir auf dem richtigen Weg sind.

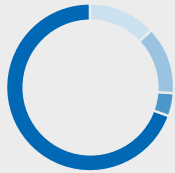
Mit freundlichen Grüßen



Dr. Norbert Herrmann, Vorstandsvorsitzender

Aktionärsstruktur Mai 2011

in %



- 13,08% Dr. Norbert Herrmann
- 13,08% Wolfgang Mertens-Nordmann
- 4,65% HR-MN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
- 69,19% Free Float*

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

Aktienkursentwicklung

Mit einem Kurs von 1,38 € am 03.01.2011 eröffnete die Aktie der GWB das Geschäftsjahr 2011. Der Kurs zum Ende des ersten Quartals betrug 1,25 € am 31.03.2011.

In den ersten 3 Monaten des Jahres 2011 bewegte sich die Aktie der GWB Immobilien AG insgesamt im Bereich von 1,50 € (Höchstkurs am 14.01.2011) und 1,13 € (Tiefstkurs am 16.03.2011).

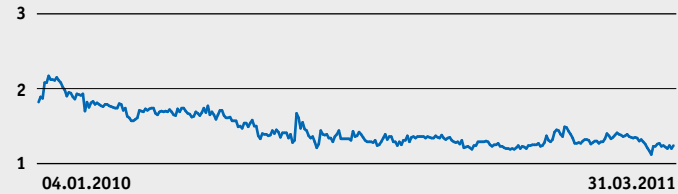
Im Januar 2011 hat die GWB eine vom Vorstand der GWB Immobilien AG am 25.01.2011 beschlossene Kapitalerhöhung mit Zustimmung des Aufsichtsrats durchgeführt, die vollständig gezeichnet wurde.

Hierdurch erhöhte sich das Grundkapital der GWB Immobilien AG von 7.175.000 € auf 7.875.000 €. Die neuen Aktien wurden zu einem Preis von 1,25 € je Aktie begeben. Aus dieser Kapitalerhöhung floss dem Unternehmen ein Bruttoemissionserlös in Höhe von insgesamt 875.000 € zu.

Der Net Asset Value betrug zum 31.03.2011 auf Basis des neuen Grundkapitals 2,91 €.

GWB-Aktienkursentwicklung

in €



Aktie

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im ersten Quartal 2011 stieg die Wirtschaftsleistung in Deutschland gegenüber dem Vorjahreszeitraum so stark wie noch nie seit der Wiedervereinigung.¹ Gemäß dem statistischen Bundesamt lag das preisbereinigte BIP von Januar bis März 2011 um 5,2% höher als im ersten Quartal 2010.

Insbesondere die zunehmende Binnenwirtschaft trug neben den Exporten zu dem positiven Wachstum bei, ein Trend, der sich auch schon im vorangegangenen Jahr abgezeichnet hat. Die inländische Verwendung hatte im ersten Quartal 2011 dabei einen höheren Anteil am BIP als der Außenbeitrag.

Der Konsum sowie Investitionen in Ausrüstungen und Bau legten deutlich zu. Insgesamt konnte im ersten Quartal 2011 laut dem statistischen Bundesamt das Vorkrisenniveau von Anfang 2008 bereits wieder überschritten werden.

Auch im Sektor der gewerblichen Immobilien können weiter positive Entwicklungen konstatiert werden.

Gemäß CB Richard Ellis liegt das gewerbliche Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2011 rund 5,5 Mrd. € über dem Vorjahreswert. Dies entspricht einer Steigerung von 18 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.² Die vorliegenden Investmentzahlen geben nach Aussage der Experten von CB Richard Ellis das wieder, was seit Monaten in Umfragen unter internationalen Investoren erkennbar ist, nämlich, dass Deutschland seine Position als einer der wichtigsten Investmentmärkte weltweit weiter festigt.

Hierbei legt die robuste Konjunktur Deutschlands, verbunden mit sinkender Arbeitslosigkeit und steigender Kaufkraft die Basis für eine zunehmende Attraktivität des Immobilienstandortes Deutschland. Der Anteil der ausländischen Investoren lag im ersten Quartal 2011 gemäß Richard Ellis bei rund 50%.

Gut zwei Drittel des Transaktionsvolumens entfielen auf Einzelhandelsimmobilien, 15 % auf Büroimmobilien sowie 6 und rund 4,4 auf Logistik- und Industrieimmobilien und auf Hotelinvestments.

Geschäftsverlauf

Unser größtes Objekt, die Postgalerie Speyer, mit einem Investment von 44,3 Mio. € konnte nach Monaten harter Arbeit in Gang gesetzt werden. Durch einen nachgewiesenen hohen Vermietungsstand (Handelsflächen sind zu 80 % vermietet – vor Baubeginn) gelang es uns, die Finanzierung sicherzustellen.

Auch die weitere Entwicklung des Projektes City Center Völklingen hat dieses erste Quartal geprägt. Mit ca. 34 Mio. € ist auch dieses Projekt eine bedeutende Investition der GWB. Aktuell verhandeln wir die Sicherstellung der Finanzierung und werden sicher in Kürze einen Erfolg melden können.

Das neue Segment der GWB „Gesundheitszentren“ entwickelt sich dynamisch weiter. Nachdem das Objekt Bremerhaven sich in der Bauphase befindet, arbeiten wir mit Hochdruck an der Umsetzung der Projekte Wolfsburg und Heppenheim. Es gibt weitere Einzelhandelsstandorte, an denen wir arbeiten, doch können und wollen wir diese noch nicht nennen.

Durch kostensparende Arbeitsweise und Verbesserung vieler Funktionsbereiche ist es gelungen, eine Wende einzuleiten. Ein fast ausgeglichenes Ergebnis im ersten Quartal eines Jahres ist für ein Immobilienunternehmen positiv zu bewerten. Gegenüber dem Vorjahr konnte das Ergebnis gravierend verbessert werden. Der Jahresüberschuss beträgt zwar –132 T€ (Vorjahr: –476 T€), das EBIT hat sich jedoch von +578 T€ (2010) auf +665 T€ (2011) gesteigert.

¹ Statistisches Bundesamt Deutschland, Pressemitteilung vom 13.05.2011

² CB Richard Ellis, Pressemitteilung vom 06.04.2011

Der Aufwand (Personal/Betriebl. Aufwand/Finanzieller Aufwand) konnte um ca. 15,4% reduziert werden.

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 zum Download zur Verfügung steht, enthalten.

Ertragslage

Das Jahresergebnis nach Steuern und vor Anteilen Dritter beträgt für den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. März 2011 –127 T€ (Vorjahr: –470 T€). Das Ergebnis je Aktie (unverwässert) liegt bei –0,02 €. Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt –0,01 €. Das EBIT hat sich im Vorjahresvergleich um 86 T€ auf 665 T€ erhöht.

Die Umsatzerlöse des Konzerns beliefen sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres auf 1.823 T€ und haben sich damit gegenüber der Vorjahresperiode um 534 T€ verringert. Hierfür ursächlich waren geringere Mieteinnahmen aufgrund des Verkaufs von mehreren Objekten im zweiten Halbjahr 2010. Die Mieteinnahmen im ersten Quartal 2011 belaufen sich auf rund 1,4 Mio. € (Vorjahr: rund 2,1 Mio. €).

Die Bestandsveränderungen der Vorräte betragen 602 T€ gegenüber 1.080 T€ in der Vorjahresperiode. In dieser Position werden im Wesentlichen die Investitionen in die Objekte Speyer (259 T€), Wolfsburg (131 T€) und Völklingen (127 T€) 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 691 T€ (insbesondere Lübeck, Nauen, Nürnberg und Spaldinghof).

Die Personalaufwendungen betragen im Berichtszeitraum 480 T€. Sie haben sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 23% reduziert (Vorjahr: 622 T€).

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahrs im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rund 129 T€ eingespart werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen damit 505 T€ (Vorjahr: 633 T€). Dies entspricht einer Reduzierung von 20%.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr von –1.221 T€ auf –790 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 203 T€ haben zu dieser Verbesserung geführt.

Eine Anpassung des beizulegenden Zeitwertes für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien hat im ersten Quartal 2011 i. H. v. 30 T€ stattgefunden.

Finanz- und Vermögenslage

Zum 31. März 2011 beträgt die Bilanzsumme der GWB Immobilien AG auf Konzernebene 124,3 Mio. € und hat sich damit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2010 um rund 0,6 Mio. € erhöht.

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

In der Position „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ werden die Objekte Clausthal-Zellerfeld, Reinbek, Tangstedt, Lübeck, Nauen, Nürnberg und Spaldinghof (Hamburg) ausgewiesen.

Die kurzfristigen Schulden beinhalten die Verbindlichkeiten, die aus dem laufenden Geschäft, Instandhaltungskosten, Baukosten sowie aus der kurzfristigen Finanzierung der Objekte resultieren.

In den langfristigen finanziellen Schulden werden die Finanzierungen der Objekte entsprechend der vereinbarten Laufzeit von über einem Jahr ausgewiesen.

Das Genussscheinkapital hat sich in der Berichtsperiode aufgrund der Zeichnung eines weiteren Genussscheines zur Finanzierung des Objektes Speyer durch einen Investor um 8,5 Mio. € auf 9,1 Mio. € erhöht.

Das Genussscheinverhältnis zwischen der zum Konzern gehörenden Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG und dem Investor endet drei Monate nach Verkauf des Objektes Speyer, spätestens jedoch am 31. März 2013.

Auf den Genussschein für das Objekt Speyer erfolgt eine Ausschüttung, sofern bei der Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG Entnahmen getätigt werden. Die Ausschüttung beträgt das 1,5-fache der getätigten Entnahmen. Darüber hinaus erhält der Genussscheingläubiger einen Anteil von 67 % des Projekterfolgs aus der Veräußerung des Objektes Speyer, mindestens jedoch 5,5 Mio. €.

Zum 31. März 2011 wurde ein Betrag von 88 T€ als Verpflichtung aus der Erfolgsbeteiligung des Genussscheinkapitals berücksichtigt.

Die kurzfristigen Schulden übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte der Gesellschaft um rund 37,8 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 29,8 Mio. € in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen ist.

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 124,3 Mio. € Schulden von 101,1 Mio. € gegenüber, so dass sich das Eigenkapital zum Quartalsstichtag auf 23,1 Mio. € beläuft. Es hat sich damit gegenüber dem 31. Dezember 2010 um rund 0,7 Mio. € erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. März 2011 18,6 %, während sie sich zum Ende des Geschäftsjahres 2010 auf 18,1 % belief.

In den ersten drei Monaten beträgt der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit –5.357 T€. Die deutliche Verringerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Vorjahr: 407 T€) resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (-5.512 T€), die zu einem entsprechenden Mittelabfluss geführt haben.

Korrespondierend hierzu hat sich der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von –978 T€ im Vorjahr auf 5.243 T€ erhöht. Die Ausgabe weiterer Genussscheine im Umfang von 8.500 T€ war für diesen Cashflow ursächlich.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit hat sich nur geringfügig verändert und beträgt 17 T€.

Insgesamt haben sich die liquiden Mittel der Gesellschaft zum Quartalsstichtag um rund 97 T€ auf 225 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 zum Download zur Verfügung.

Ereignisse nach Ende des Quartals

Im Mai 2011 ist es uns gelungen, das Projekt City Center Völklingen an einen bedeutenden Investor zu verkaufen. Durch Abschluss eines Projektrealisierungsvertrages wird die GWB dieses Einkaufszentrum umsetzen, vermieten und später verwalten. Durch diesen Vertrag ist die Finanzierung gesichert, und wir haben das Ziel, noch im Jahre 2012 mit dem Bau zu beginnen.

Ausblick

Die GWB hat eine Neuausrichtung beschlossen und bereits im Jahr 2010 damit begonnen, diese umzusetzen.

Die Wiederbelebung des ursprünglichen Geschäftsmodells der GWB – Projekte entwickeln, bauen, vermieten und profitabel verkaufen – ist der Weg, den wir vermehrt gehen. Der Ausbau des Revitalisierungsgeschäftes und des Dienstleistungsbereiches wird erfolgen. Die Leistungserbringung im Rahmen der Geschäftsbesorgung hat die Folge, dass der Eigenkapitaleinsatz stark reduziert wird.

Revitalisierung

Die im Bestand (IAS 40) enthaltenen Immobilien werden weiter entwickelt und – falls erforderlich – „revitalisiert“. Durch Änderung der Mieterstruktur und weitere Maßnahmen soll die Ertragskraft gesteigert werden. Die Notwendigkeit der Revitalisierung von Shoppingcentern in Deutschland ist unbestritten und wird auch von anderen Unternehmen inzwischen als interessantes Geschäftsfeld erkannt. Nach aktuellen Schätzungen gibt es in Deutschland ca. 200 Shoppingcenter, die in diese Gruppe gehören. Das Investmentvolumen wird auf 5–6 Mrd. € geschätzt. Hinzu kommt ein großes Potenzial bei der Umwandlung von bestehenden großen SB-Warenhäusern in Fachmarkt- und Einkaufszentren.

Projektentwicklung Einzelhandel

Nach wie vor wird die GWB ihren Weg beibehalten, Shoppingcenter in mittleren Städten zu entwickeln und zu bauen. Diese Projekte haben eine Laufzeit zwischen 2–4 Jahren von der Planung bis zum Verkauf. Um eine schnellere Drehung zu erreichen, wird sich die GWB zusätzlich wieder kleineren Objekten zuwenden, die man in 1,5–2 Jahren abwickeln kann.

Wohnungsbau

Die GWB plant im Jahr 2011 die Übernahme einer bestehenden Gesellschaft aus diesem Segment, die sich seit über 30 Jahren mit diesem Bereich erfolgreich befasst. Sitz dieser Gesellschaft ist im Kölner Raum. Diese Region hat nach wie vor großes Wachstumspotenzial. Diese Unternehmenseinheit soll beibehalten werden, natürlich unter Ausschöpfung aller möglichen Synergien. Diese Aktivität wird auf Norddeutschland ausgedehnt, wobei der Hamburger Großraum als Schwerpunkt gilt. Allein in Hamburg fehlen nach einer neuen Untersuchung 90.000 Wohnungen. Die Mieten bewegen sich konstant nach oben und haben inzwischen einen Durchschnittswert von 10,45 € erreicht. 80% der Bevölkerung in Hamburg und Umland wohnen in Mietwohnungen.

Gesundheits-/Rehazentren

Nach den erfolgreichen Entwicklungen, die die GWB mit dem Objekt Lübeck-Travemünde im Jahr 2004 begonnen hatte, hat die Gesellschaft bei mehreren Wettbewerben den Zuschlag erhalten. Das Objekt in Bremerhaven befindet sich im Bau, die Objekte Wolfsburg und Heppenheim befinden sich in der Umsetzung. Das Investment dieser Objekte bewegt sich zwischen 10 und 15 Mio. € pro Objekt. Wir haben die Akquise verstärkt und gehen davon aus, dass wir im Jahr 2011 mindestens zwei weitere Objekte sichern können.

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)

| <i>in T€</i> | Q1 2011 | Q1 2010 |
|---|------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse | 1.823 | 2.357 |
| Bestandsveränderungen der Vorräte | 602 | 1.080 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 0 | 0 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 98 | 60 |
| Materialaufwand | -898 | -1.656 |
| Personalaufwand | -480 | -622 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -6 | -7 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -505 | -633 |
| Finanzielle Aufwendungen | -993 | -1.221 ¹ |
| Finanzielle Erträge | 203 ¹ | 0 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | -155 | -642 |
| Änderungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 30 | 0 |
| Änderungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes der als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte | 0 | 0 |
| Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 0 | 0 |
| Weitere Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 0 | 0 |
| Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 0 | 0 |
| Ergebnis vor Steuern | -125 | -642 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -2 | 172 |
| Konzernergebnis | -127 | -470 |
| Anteile Dritter am Jahresüberschuss | -6 | -6 |
| Dem Mutterunternehmen zustehendes Ergebnis | -132 | -476 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (<i>in €</i>) | -0.02 | -0.07 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie (<i>in €</i>) | -0.01 | -0.07 |
| Operatives Ergebnis (EBIT) | 665 | 579 |

¹In den Finanziellen Erträgen sind Wertanpassungen eines Zinssicherungsgeschäftes (Swap) in Höhe von 203 T€ (Vorjahr: Finanzielle Aufwendungen T€ 138) enthalten.

Überleitung vom Quartalsergebnis zum Gesamtergebnis

| <i>in T€</i> | Q1 2011 | Q1 2010 |
|---|---------|---------|
| Jahresüberschuss | -127 | -470 |
| Erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Transaktionskosten | 0 | 0 |
| Direkt im Eigenkapital erfasste Verluste aus der Marktbewertung von Wertpapieren | | |
| Marktbewertung von AFS Wertpapieren | -18 | 24 |
| Steuern auf sonstiges Gesamteinkommen | 0 | 0 |
| Gesamtergebnis | -145 | -446 |
| Anteile Dritter am Zwischenergebnis | -5 | -6 |
| Den Anteilseignern des Konzerns zustehend | -150 | -452 |

Konzernbilanz Aktiva (IFRS)

| <i>in T€</i> | 31.03.2011 | 31.12.2010 |
|---|-------------------|-------------------|
| Aktiva | | |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Liquide Mittel | 225 | 322 |
| Vorräte | 30.614 | 29.937 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 407 | 546 |
| Ertragsteuererstattungsansprüche | 38 | 38 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 306 | 125 |
| Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt | 31.590 | 30.968 |
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 1 | 1 |
| Geschäfts- oder Firmenwert | 272 | 272 |
| Sachanlagevermögen | 119 | 124 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 91.682 | 91.652 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 0 | 0 |
| Finanzanlagen | 623 | 641 |
| Latente Steuern | 0 | 0 |
| Langfristige Vermögenswerte, gesamt | 92.697 | 92.690 |
| Aktiva, gesamt | 124.288 | 123.658 |

Konzernbilanz Passiva (IFRS)

| <i>in T€</i> | 31.03.2011 | 31.12.2010 |
|--|-------------------|-------------------|
| Passiva | | |
| Kurzfristige Schulden | | |
| Kurzfristige finanzielle Schulden | 60.899 | 60.830 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 4.298 | 8.982 |
| Steuerschulden | 20 | 20 |
| Schulden für zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 0 | 0 |
| Sonstige kurzfristige Schulden | 2.648 | 2.827 |
| Kurzfristige Fremdkapitalkomponente Wandelanleihe | 1.500 | 1.500 |
| Kurzfristige Schulden, gesamt | 69.365 | 74.159 |
| Langfristige Schulden | | |
| Langfristige finanzielle Schulden | 21.527 | 25.138 |
| Derivative Finanzinstrumente | 296 | 499 |
| Latente Steuern | 0 | 0 |
| Genussscheinkapital | 9.139 | 639 |
| Fremdkapitalkomponente Wandelanleihe | 811 | 804 |
| Langfristige Schulden, gesamt | 31.773 | 27.080 |
| Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 7.875 | 7.175 |
| Kapitalrücklage | 16.720 | 16.545 |
| Gewinnrücklage | 249 | 249 |
| Neubewertungsrücklage | -39 | -21 |
| Bilanzgewinn | -1.897 | -1.765 |
| Anteile anderer Gesellschafter | 242 | 236 |
| Eigenkapital, gesamt | 23.149 | 22.419 |
| Passiva, gesamt | 124.288 | 123.658 |

Konzernkapital- flussrechnung (IFRS)

| <i>in T€</i> | Q1 2011 | Q1 2010 |
|---|---------------|------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | | |
| Ergebnis vor Steuern | -125 | -642 |
| Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses vor Steuern auf Netto-Cashflow | | |
| Abschreibungen auf das Anlagevermögen | 6 | 6 |
| Zunahmen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 30 | 0 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen | -80 | 148 |
| Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen | 0 | 0 |
| Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen | 0 | 0 |
| Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen | 1.043 | 1.853 |
| Abnahme/Zunahme der Vorräte | -677 | -1.080 |
| Abnahme der Immobilien, die gemäß IAS 40 gehalten werden | 0 | 0 |
| Abnahme/Zunahme der Liefer- und Leistungsforderungen | 139 | 5 |
| Abnahme/Zunahme der übrigen Forderungen sowie anderer Aktiva (sofern nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit) | -181 | -62 |
| Abnahme/Zunahme der übrigen Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva (sofern nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit) | -5.512 | 189 |
| Gezahlte Ertragsteuern | 0 | -10 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | -5.357 | 407 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -1 | 0 |
| 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 | 18 | -24 |
| Auszahlungen für den Kauf von Tochterunternehmen | 0 | 0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 17 | -24 |

Konzernkapital- flussrechnung (IFRS)

| <i>in T€</i> | Q1 2011 | Q1 2010 |
|--|--------------|-------------|
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 10.410 | 729 |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten | -13.952 | -1.393 |
| Einzahlungen auf Kapitalerhöhung | 875 | 922 |
| 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 | -590 | -1.236 |
| Erhaltene Zinsen | 0 | 0 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 5.243 | -978 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | -97 | -595 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 322 | 1.818 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 225 | 1.223 |
| Zusammensetzung des Finanzmittelfonds | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 225 | 1.223 |

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung (IFRS)

Q1 2011 und Q1 2010

| <i>in T€</i> | Grund- kapital | Kapital- rücklage | Gewinn- rücklage | Neubewer- tungs- rücklage | Bilanz- gewinn | Anteile anderer Gesell- schafter | Summe Eigen- kapital |
|--|-------------------|----------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------|---|----------------------------|
| Saldo 01.01.2011 | 7.175 | 16.545 | 249 | -21 | -1.765 | 236 | 22.419 |
| 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 | -18 | 0 | 0 | -18 |
| c) Jahresfehlbetrag | 0 | 0 | 0 | 0 | -132 | 6 | -127 |
| Periodenergebnis | 0 | 0 | 0 | -18 | -132 | 6 | -145 |
| Saldo 31.03.2011 | 7.875 | 16.720 | 249 | -39 | -1.897 | 242 | 23.149 |
| Saldo 01.01.2010 | 6.525 | 16.250 | 249 | -60 | 1.249 | 213 | 24.426 |
| Kapitalbewegungen | 650 | 358 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.008 |
| 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 | -63 | 0 | 0 | 0 | 0 | -63 |
| b) Marktbewertung zur Veräußerung verfügbarer Wertpapiere | 0 | 0 | 0 | 24 | 0 | 0 | 24 |
| c) Jahresfehlbetrag | 0 | 0 | 0 | 0 | -476 | 6 | -470 |
| Periodenergebnis | 0 | -63 | 0 | 24 | -476 | 6 | -509 |
| Saldo 31.03.2010 | 7.175 | 16.545 | 249 | -36 | 773 | 219 | 24.925 |

Segmentbericht-
erstattung

Q1 2011

| <i>in T€</i> | Verkauf/Vermietung | Verwaltung | Übrige | Eliminierung | Summe |
|---|---------------------------|-------------------|---------------|---------------------|--------------|
| Umsatzerlöse | | | | | |
| Externe Erlöse | 1.654 | 165 | 4 | | 1.823 |
| Erlöse zwischen den Segmenten | 26.487 | 193 | 50 | -26.730 | 0 |
| Gesamte Umsatzerlöse | 28.141 | 358 | 54 | -26.730 | 1.823 |
| Ergebnis | | | | | |
| Segmentergebnis | -151 | -136 | -40 | -1 | -328 |
| Zinserträge | | | | | 203 |
| Ertragsteuern | | | | | -2 |
| Sonstige Erträge Konzern | | | | | 0 |
| Anteile anderer Gesellschafter | | | | | -5 |
| Dem Mutterunternehmen zustehendes Ergebnis | | | | | -132 |

Anhang

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 Zwischenberichtserstattung gemäß IAS 34 angewendet.

Wandelanleihe

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres hat die GWB Immobilien AG keine neuen Teilschuldverschreibungen ausgegeben. Zum 31. März 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

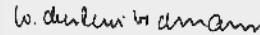
Im ersten Quartal des Geschäftsjahres haben sich keinerlei Änderungen in den Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen der GWB Immobilien AG ergeben.

Mitarbeiter

Zum Ende des 1. Quartals 2011 beschäftigte die GWB Immobilien AG inklusive der GWB OBJEKT 21 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

www.gwb-immobilien.de

Konzeption, Design und Umsetzung

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

Fotografie

Bildarchiv GWB Immobilien AG

Finanzkalender

14.07.2011

Hauptversammlung

08/2011

Veröffentlichung 6-Monatsabschluss

11/2011

Veröffentlichung 9-Monatsabschluss

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
www.gwb-immobilien.de