

Konzern-Halbjahresbericht

30. Juni 2019

GxP German Properties AG



Kennzahlen

GxP German Properties AG

Bilanzkennzahlen (IFRS Konzernabschluss) in Mio. €

	30.06.2019	31.12.2018
EPRA NAV	74,4	71,8
EPRA NAV je Aktie (in €)	7,03	6,78
Bilanzsumme	185,1	180,0
Eigenkapital	70,8	68,4
Nettofinanzschulden	97,4	98,8
Loan to Value (in %)	55,7	57,1

Portfoliokennzahlen

	30.06.2019	31.12.2018
Anzahl der Objekte	12	12
Gesamtfläche (in m ²)*	105.741	106.219
Leerstandsrate (in %)	12,9	13,2
WAULT (in Jahren)	3,3	3,8

*Änderung durch Neuvermessung

Die GxP German Properties AG und ihre Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Bestandshaltung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland.

Das Immobilienportfolio setzt sich aus attraktiven Gewerbeimmobilien in den Segmenten „Core+“ und „Value Added“ in Metropolregionen sowie ausgewählten mittelgroßen deutschen Städten zusammen. Der Konzern verfolgt die Strategie, durch aktives Bestandsmanagement deutliche Wertsteigerungspotenziale zu heben und gleichzeitig nachhaltige Mieterträge zu sichern.

INHALT

GxP GERMAN PROPERTIES AG – IM PROFIL

GESCHÄFTSENTWICKLUNG 1. HALBJAHR 2019

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2019

GxP German Properties AG

Im Profil

UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die GxP German Properties AG (GxP AG) und ihre Tochtergesellschaften (Konzern der GxP AG) konzentrieren sich auf Investments in Gewerbeimmobilien (Büro- und Einzelhandelsimmobilien). Dabei investiert der Konzern in Immobilien mit Entwicklungspotenzial in deutschen Metropolregionen und in ausgewählten B-Städten sowie in Randlagen großer Metropolen und fokussiert sich dabei auf die Bereiche Core+ und Value Added. Unser Fokus liegt dabei klar auf dem Aufbau eines eigenen renditestarken Gewerbeimmobilienportfolios. Das Geschäftsmodell sieht vor, Gewerbeimmobilien mit Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial zu halten und im Portfolio vorhandenes Potenzial durch aktives Asset Management zu realisieren.

Regionaler Fokus

Wir konzentrieren unsere Aktivitäten auf die sogenannten B-Lagen in A-Städten und A-Lagen in B-Städten. Die Gründe dafür sind vielfältig: Sie reichen von soziodemographischen Überlegungen und einer größeren Auswahl an geeigneten Objekten für das eigene Gewerbeimmobilienportfolio bis hin zu einer deutlich attraktiveren Rendite an genannten Standorten.

Asset Management-Strategie

Unser langfristiges Ziel besteht grundsätzlich darin, durch aktives Bestandsmanagement Wertsteigerungspotenziale zu heben und gleichzeitig nachhaltige Mieterträge und damit stabile Erträge zu sichern. Der Immobilienbestand wird dabei auf die vorhandenen Wertsteigerungspotenziale untersucht und durch gezielte Investitionen weiterentwickelt. Immobilien, bei denen die Wertsteigerungspotenziale realisiert worden sind oder bei denen keine oder nicht ausreichende Wertsteigerungspotenziale identifiziert werden können, kommen ggf. für einen Verkauf in Betracht. Vorhandene Wertsteigerungspotenziale im Portfolio aufgrund von Leerständen sollen genutzt werden, indem eine sukzessive Reduzierung des vorhandenen Leerstandes angestrebt wird. Ferner soll eine weitere Optimierung der bestehenden Mietverhältnisse erreicht werden.

UNSER PORTFOLIO

Der Konzern der GxP AG verfügt über ein breit diversifiziertes Portfolio in Deutschland mit attraktiven Objekten in renditestarken B-Lagen. Das Portfolio umfasste zum 30. Juni 2019 unverändert zwölf Büroimmobilien mit einem Marktwert von € 174,9 Mio.

Portfoliokennzahlen GxP-Portfolio

30. Juni 2019

Immobilien (Anzahl)	12
Beizulegender Zeitwert (in Mio. €)	174,9
(Jahres-)Mieterlöse (in Mio. €)	10,7
Bruttorendite [Gross Initial Yield (in %)]	6,1
Vermietbare Fläche (in m ²)	105.741
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	12,9
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,3
Durchschnittlicher Zeitwert je m ² (in €)	1.650

Diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio in Deutschland

Unsere Immobilien verteilen sich auf elf Standorte und spiegeln die Strategie einer diversifizierten Portfoliostruktur wider, mit einer Mischung aus Objekten in den Randlagen von A-Standorten und in attraktiven Lagen von B-Städten. Während drei Objekte (zwei Objekte in Frankfurt am Main sowie eine Immobilie in Stuttgart) in den sogenannten „Big 7“-Standorten liegen, befinden sich drei Objekte (Neu-Isenburg, Dreieich und Meerbusch) in B-Lagen der Metropolregion Frankfurt am Main und Düsseldorf. Die restlichen sechs Objekte befinden sich in den aufstrebenden B-Städten Hannover, Mannheim, Darmstadt und Dresden sowie Hamm und Teltow bei Berlin.

Übersicht Immobilienstandorte



Das Portfolio setzt sich dabei fast ausschließlich aus Büroimmobilien zusammen. Mit rund 83,0 % liegt der größte Teil der Objekte unseres Portfolios in Westdeutschland, während sich mit den Objekten in Dresden und Teltow rund 17,0 % der Objekte in den neuen Bundesländern befinden. Für uns sind stark wachsende B-Städte sehr attraktiv, da diese Standorte grundsätzlich stabile Mieteinnahmen und eine hohe Ertragskraft garantieren. Insgesamt befindet sich der überwiegende Teil unserer Objekte in wachsenden Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern.

Ausgewogene Mieterstruktur

Das Portfolio zeichnet sich nicht nur durch eine breite regionale Streuung aus, sondern verfügt auch über eine diversifizierte Mieterstruktur: Auf keinen der Mieter entfallen mehr als 10 Prozent der Gesamtmieteinnahmen.

Bei Neuvermietungen achten wir auf einen ausgewogenen Branchen-Mix und bevorzugen Mieter mit hoher Bonität, die an einer mittelfristigen Nutzung der Objekte interessiert sind.

Annualisierte Mieteinnahmen von über € 10,7 Mio.

Insgesamt umfasst das Portfolio zum 30. Juni 2019 mehr als 50 Mieter mit einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 3,3 Jahren. Die vertragliche Jahresnettomiete dieses Portfolios liegt bei über € 10,7 Mio. Daraus resultiert gemessen am Wert der Immobilien in Höhe von € 174,9 Mio. eine Bruttorendite (Gross Initial Yield) von 6,1 %.

Langfristige Finanzierungsstruktur

Für die Finanzierung unseres Portfolios setzen wir neben Eigenmitteln auch auf Fremdfinanzierung. Bei der Fremdfinanzierung präferieren wir, auch vor dem Hintergrund des zur Zeit historisch niedrigen Zinsniveaus, eine langfristige festverzinsliche Finanzierung. Dadurch wird auch die langfristige Planungssicherheit des Konzerns deutlich verbessert. Unsere Nettoverschuldungsquote, der sogenannte Net Loan to Value (LTV), beträgt zum 30. Juni 2019 55,7 % nach 57,1 % Ende des Jahres 2018. Auf mittlere Sicht wird ein LTV in einer Bandbreite zwischen 55 % und 50 % angestrebt.

Rahmendaten der GxP-Aktie zum 30. Juni 2019:

ISIN:	DE000A2E4L00
WKN:	A2E4L0
Marktsegment:	Basic Board der Frankfurter Wertpapierbörse
Börsenplätze:	Frankfurt, Xetra, Stuttgart, München, Hamburg und Düsseldorf
Ausstehende Aktien:	10.583.827 Stück
Grundkapital:	€ 10.583.827,00
Börsenschlusskurs Xetra 28.06.2019	€ 3,94
Marktkapitalisierung 28.06.2019	rund € 41,7 Millionen

Designated Sponsor: ODDO SEYDLER BANK AG

Hauptversammlung

Die Hauptversammlung der GxP AG hat am 31. Juli 2019 in Berlin stattgefunden. Die Abstimmungsergebnisse sind auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht worden.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IM ERSTEN HALBJAHR 2019

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Das Bruttoinlandsprodukt ist im ersten Quartal 2019 noch um 0,4 % gewachsen. Im zweiten Quartal 2019 ist das Bruttoinlandsprodukt um 0,1 % zurückgegangen. In der aktuellen Prognose geht die Bundesregierung von einem Wachstum in Höhe von 0,5 % für das Jahr 2019 aus. Die zahlreichen weltweiten Krisen und insbesondere die zunehmend protektionistischere Handelspolitik haben mittlerweile negative Auswirkungen auf die exportlastige deutsche Wirtschaft. Aufgrund der zunehmenden Eintrübung der wirtschaftlichen Entwicklungsaussichten ist die Europäische Zentralbank im zweiten Halbjahr 2019 wieder zu einer expansiveren Geldpolitik übergegangen.

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt im ersten Halbjahr 2019

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat sich im ersten Halbjahr 2019 weiter robust entwickelt. Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus blieben Immobilien bei institutionellen Investoren auch im ersten Halbjahr 2019 eine gefragte Assetklasse. Die bereits im Vorjahr vorhandene Angebotsverknappung an einzelnen Standorten macht sich weiterhin am Markt bemerkbar. Das Transaktionsvolumen hat sich nach einer Studie von Savills Research gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 um 12 % auf rund € 24,2 Mrd. vermindert, für das Gesamtjahr 2019 wird ein Volumen von über € 50 Mrd. erwartet. Nach Angaben von Savills Research stellten Büroimmobilien mit € 10,9 Mrd. auch im ersten Halbjahr 2019 die wichtigste Assetklasse dar und trugen damit rund 45 % zum gewerblichen Investmentumsatz bei.

Die anhaltende Angebotsknappheit im Segment Büroimmobilien in den Top-Lagen bei einer gleichzeitig hohen Nachfrage führte zu weiter sinkenden Renditen. Einer Analyse von Catella Research zufolge ging die durchschnittliche Spitzenrendite für Bürohäuser an Deutschlands A-Standorten gegenüber dem Vorjahreszeitraum um weitere 17 Basispunkte auf nunmehr 3,03 % zurück. Die Mieten im Bürospezialsegment an den A-Standorten sind gegenüber dem Vorjahr um 5,0 % gestiegen und erreichten einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 31,61.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beläuft sich auf € 2,3 Mio. in den ersten sechs Monaten 2019 nach € 0,3 Mio. im Vergleichszeitraum 2018. Das Ergebnis ist im Wesentlichen auf Kosteneinsparungen im Verwaltungsbereich sowie auf die Neubewertung des Immobilienbestandes mit einem positiven Ergebniseffekt von € 1,6 Mio. vor Steuern zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde unterjährig keine Bewertung des Immobilienbestandes durch einen externen Gutachter vorgenommen.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beläuft sich auf € 3,4 Mio. im ersten Halbjahr 2019. Unter Berücksichtigung der Cashflows aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -0,1 Mio. sowie aus Finanzierungstätigkeit von € -0,4 Mio. ergibt sich ein positiver Gesamtcashflow in Höhe von € 2,9 Mio. in den ersten sechs Monaten 2019.

Durch die Ende des ersten Quartals 2019 erfolgte langfristige Refinanzierung von drei Bankdarlehen, von denen zwei Bankdarlehen mit einem Gesamtvolumen von rund € 17 Mio. im Jahr 2019 und ein Darlehen mit einem Volumen von rund € 10 Mio. im Jahr 2021 ausgelaufen wären, konnte die Planungssicherheit des Konzerns deutlich verbessert werden. Zusätzlich wurde aufgrund der im Rahmen der Refinanzierung erfolgten Aufvalutierung die frei verfügbare Liquidität um € 1,9 Mio. verbessert.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Ertragslage

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde im ersten Halbjahr 2019 nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellt und weiter untergliedert. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

In T€	1.Hj. 2019	1. Hj. 2018
Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.568	6.426
Sonstige betriebliche Erträge	84	405
Erträge aus Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.803	0
Summe der betrieblichen Erträge	8.455	6.831
Bewirtschaftungskosten	-2.024	-1.844
Verwaltungsaufwand	-1.492	-2.683
Sonstige Aufwendungen	-126	-209
Aufwendungen aus Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-200	0
Summe der betrieblichen Aufwendungen	-3.842	-4.736
Betriebsergebnis (EBIT)	4.613	2.095
Finanzergebnis	-1.907	-1.493
Konzern-Periodenergebnis vor Ertragsteuern	2.706	602
Ertragsteuern	-377	-259
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern	2.329	343
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	167	61
davon auf Gesellschafter der GxP AG entfallend	2.162	282

Die Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von € 6,6 Mio. setzen sich aus Nettokaltmieten in Höhe von € 5,4 Mio. sowie Nebenkosten in Höhe von € 1,2 Mio. zusammen.

Der Immobilienbestand wurde durch einen externen Gutachter zum 30. Juni 2019 neu bewertet. Aus der Bewertung ergibt sich ein positives Nettoergebnis vor Steuern in Höhe von € 1,6 Mio.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von € 2,0 Mio. setzen sich aus den laufenden Bewirtschaftungskosten von € 1,6 Mio. sowie Instandhaltungskosten in Höhe von € 0,4 Mio zusammen.

Der Verwaltungsaufwand hat sich aufgrund der vorgenommenen Maßnahmen zur Kostenreduzierung gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 1,2 Mio. auf € 1,5 Mio. reduziert.

Das Finanzergebnis hat sich von € -1,5 Mio. im ersten Halbjahr 2018 auf € -1,9 Mio. im Vergleichszeitraum 2019 verschlechtert. Die Veränderung ist insbesondere auf Einmaleffekte im Zusammenhang mit der langfristigen Refinanzierung von Darlehen Ende des ersten Quartals 2019 zurückzuführen.

Insgesamt ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis nach Steuern in Höhe von € 2,3 Mio. in den ersten sechs Monaten 2019 nach € 0,3 Mio. im ersten Halbjahr 2018.

Finanzlage

In T€	1. Hj. 2019	1. Hj. 2018
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	3.400	1.407
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-123	-1.573
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-359	-2.920
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.918	-3.086
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	1.695	4.896
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	4.613	1.810

Im ersten Halbjahr 2019 verbesserte sich der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit von € 1,4 Mio. in der Vergleichsperiode 2018 auf € 3,4 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in den Immobilienbestand beläuft sich in der Berichtsperiode auf € -0,1 Mio. nach € -1,6 im Vorjahreszeitraum.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt € -0,4 Mio. Im Rahmen der Refinanzierung von drei Darlehen sind der Gesellschaft zusätzliche liquide Mittel in Höhe von € 1,9 Mio. Ende des ersten Quartals 2019 zugeflossen.

Es ergibt sich somit ein positiver Gesamtcashflow von € 2,9 Mio. im ersten Halbjahr 2019. Die liquiden Mittel zum 30. Juni 2019 belaufen sich auf € 4,6 Mio.

Vermögenslage

Konzernbilanz (IFRS)

In T€	30.06.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte	179.216	176.866
Sachanlagen	608	59
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	174.860	173.100
Finanzanlagen	3.748	3.707
Kurzfristige Vermögenswerte	5.923	3.130
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	541	595
Sonstige Forderungen	695	766
Laufende Ertragsteuerforderungen	74	74
Liquide Mittel	4.613	1.695
Summe Aktiva	185.139	179.996
Eigenkapital	70.771	68.443
Anteil der Gesellschafter der GxP AG	68.220	66.059
Nicht beherrschende Anteile	2.551	2.384
Langfristiges Fremdkapital	106.282	87.500
Finanzverbindlichkeiten	99.543	81.532
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.381	5.968
Übrige langfristige Schulden	358	0
Kurzfristiges Fremdkapital	8.086	24.053
Finanzverbindlichkeiten	2.447	18.981
Erhaltene Anzahlungen	0	232
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	121	126
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.290	1.799
Sonstige Verbindlichkeiten	3.228	2.915
Summe Passiva	185.139	179.996

Zum 30. Juni 2019 hat sich die Konzernbilanzsumme der GxP German Properties AG leicht auf € 185,1 Mio. erhöht (31. Dezember 2018: € 180,0 Mio.).

Die langfristigen Vermögenswerte in Höhe von € 179,2 Mio. zum Bilanzstichtag beinhalten neben den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit Marktwerten von € 174,9 Mio. auch Finanzanlagen in Höhe von € 3,7 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich von € 3,1 Mio. Ende 2018 auf € 5,9 Mio. zum Bilanzstichtag. Dabei belaufen sich die liquiden Mittel, auch aufgrund einer Aufvalutierung im Rahmen der Refinanzierung von Darlehen, Ende Juni 2019 auf € 4,6 Mio. (31. Dezember 2018: € 1,7 Mio.).

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital aufgrund des Periodenergebnisses von € 68,4 Mio. Ende 2018 auf € 70,8 Mio. zum 30. Juni 2019. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich leicht von 38,0 % Ende 2018 auf 38,2 % Ende Juni 2019.

Die Verbindlichkeiten des Konzerns belaufen sich zum Bilanzstichtag 30. Juni 2019 auf insgesamt € 114,4 Mio. (31. Dezember 2018: € 111,6 Mio.). Die Verbindlichkeiten resultieren dabei im Wesentlichen aus Finanzverbindlichkeiten in Höhe von € 102,0 Mio. (31. Dezember 2018: € 100,5 Mio.) aus der Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten ist dabei auf die Aufvalutierung von Darlehen im Rahmen der im ersten Quartal 2019 erfolgten langfristigen Refinanzierung zurückzuführen.

Das Net Loan to Value-Verhältnis betrug zum Ende der Berichtsperiode 55,7 % und ergibt sich aus dem Immobilienvermögen von € 174,9 Mio. und der Nettoverschuldung in Höhe von € 97,4 Mio.

Entwicklung der wesentlichen finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren

Nettoinventarwert (Net Asset Value)

Der Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt zum 30. Juni 2019 insgesamt € 174,9 Mio., nach € 173,1 Mio. zum Jahresende 2018.

Die folgende Überleitungstabelle erläutert die Ermittlung des EPRA Net Asset Value (EPRA NAV):

In Mio. €	30.06.2019	31.12.2018
Summe Eigenkapital	70,8	68,5
Auf Minderheit entfallend	2,6	2,4
Konzernanteil am Eigenkapital	68,2	66,1
Latente Steuern (Konzernanteil)	6,2	5,7
EPRA NAV	74,4	71,8
<hr/>		
Anzahl der Aktien (in Mio.)	10,6	10,6
EPRA NAV/Aktie (in €)	7,03	6,78

Der Nettoinventarwert (Net Asset Value; NAV) lag zum 30. Juni 2019 bei € 74,4 Mio. oder € 7,03 je Aktie und hat sich damit gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2018 in Höhe von € 6,78 je Aktie um rund 4 % verbessert.

Net Loan to Value (LTV)

Bilanzkennzahlen
(IFRS Konzernabschluss)

In Mio. €	30.06.2019	31.12.2018
Finanzschulden	102,0	100,5
Liquide Mittel	-4,6	-1,7
Nettofinanzschulden	97,4	98,8
Immobilienvermögen	174,9	173,1
Net Loan to Value (in %)		
Nettoverschuldung/Immobilienvermögen	55,7	57,1

Der Net Loan to Value (LTV) hat sich aufgrund der Tilgungen und der gestiegenen Immobilienwerte auf 55,7 % zum 30. Juni 2019 verbessert. Mittelfristig wird ein LTV in einer Bandbreite von 50 % bis 55 % angestrebt.

Sonstige Leistungsindikatoren

Portfoliokennzahlen	30.06.2019	31.12.2018
Anzahl der Objekte	12	12
Gesamtfläche (in m ²)	105.741*	106.219
Leerstandrate (in %)	12,9	13,2
WAULT (in Jahren)	3,2	3,8

* Änderung aufgrund Neuvermessung

NACHTRAGSBERICHT (EREIGNISSE VON BEDEUTUNG NACH DEM BILANZSTICHTAG)

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine wesentlichen Ereignisse, die maßgebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, ergeben.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes beziehen sich auf Erwartungen.

In der Prognose wurden die Chancen und Risiken des Konzerns angemessen berücksichtigt. Trotzdem bestehen darüber hinaus weitere Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung. In die Prognose sind die Angaben zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes mit eingeflossen. Die weitere Entwicklung des Konzerns der GxP AG ist an eine Vielzahl von Einflussfaktoren geknüpft, die durch den Konzern nicht beeinflusst werden können. Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes entsprechen den aktuellen Einschätzungen des Konzerns. Die Aussagen sind jedoch mit Unsicherheiten sowie Chancen und Risiken verbunden. Die tatsächliche Entwicklung des Konzerns kann deshalb positiv als auch negativ von der derzeit prognostizierten Entwicklung abweichen.

Gesamtwirtschaft

Die Bundesregierung geht in ihrer aktuellen Konjunkturprognose davon aus, dass die deutsche Wirtschaft im Jahr 2019 um 0,5 % wachsen wird und erwartet in der aktualisierten Prognose für das Jahr 2020 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,0 %. Im Vergleich zur bisherigen Vorhersage entspricht dies einer Korrektur für das Jahr 2020 um 0,5 % nach unten. Grund für die Anpassung der Prognose ist die weitere Abschwächung der Weltwirtschaft und die sich daraus ergebenden Belastungen auf die exportabhängige deutsche Wirtschaft. Aufgrund des sich abschwächenden Wirtschaftswachstums hat die Europäische Zentralbank (EZB) die Geldpolitik wieder gelockert und eine Zinserhöhung ist in der EURO-Zone in weite Ferne gerückt. Angesichts der expansiveren Geldpolitik der EZB und der damit einhergehenden niedrigen Kapitalmarktrenditen ist davon auszugehen, dass sich der Investmentmarkt für Immobilien auch im zweiten Halbjahr 2019 weiterhin robust entwickeln wird.

Büroimmobilienmarkt

Trotz der sich deutlich im Jahresverlauf 2019 abschwächenden Wirtschaftsentwicklung zeigt sich der deutsche Immobilienmarkt bisher robust. Die gute Arbeitsmarktlage der letzten Jahre in Deutschland und der damit einhergehende Beschäftigungsaufbau führte zu einem höheren Bedarf nach Büroflächen, der schon in den letzten Jahren an ausgewählten Top-Standorten nicht mehr in einem ausreichendem Maße bedient werden konnte. An einzelnen Standorten gibt es auch im Jahr 2019 nach wie vor eine Flächenknappheit. Für das Jahr 2019 rechnen die Experten bei der DZ Hyp mit einer anhaltenden Büroflächennachfrage. Die Spitzenmieten – der Durchschnitt der Top-Standorte lag im Jahr 2018 bei € 30,80 pro Quadratmeter – dürften demzufolge für die Top-Standorte erneut leicht anziehen und im Jahr 2019 ein Niveau von € 32,40 pro Quadratmeter erreichen.

Erwartete Geschäftsentwicklung

Ausgehend von der robusten Entwicklung der Immobilienmärkte, auf denen der Konzern der GxP AG aktiv ist, erwartet der Vorstand, trotz der deutlichen Eintrübung der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland im bisherigen Jahresverlauf 2019 eine stabile Entwicklung des Konzerns.

Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt. Insbesondere soll das bestehende Immobilienportfolio weiter optimiert werden. Die eingeleiteten Prozess- und Kostenoptimierungsmaßnahmen werden weiter dazu beitragen, das operative Ergebnis und den Cashflow zu verbessern.

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2019 und darüber hinaus gesichert.

Der Ankauf von Immobilien ist im Jahr 2019 nicht geplant. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die attraktive Marktsituation zur Veräußerung von Immobilien und damit zur Optimierung des Portfolios genutzt wird.

II. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Im Geschäftsbericht 2018 hat der Konzern der GxP AG über die Chancen und Risiken ausführlich berichtet. Seitdem haben sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Chancen und Risiken ergeben.

KONZERN-BILANZ
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019

KONZERN-BILANZ (UNGEPRÜFT)

AKTIVA			
In T€	30.06.2019	31.12.2018	
A.	LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	179.216	176.866
1.	Sachanlagen	608	59
2.	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	174.860	173.100
3.	Finanzanlagen	3.748	3.707
B.	KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	5.923	3.130
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	541	595
2.	Sonstige Forderungen	695	766
3.	Laufende Ertragsteuerforderungen	74	74
4.	Liquide Mittel	4.613	1.695
SUMME AKTIVA		185.139	179.996

KONZERN-BILANZ (UNGEPRÜFT)

PASSIVA			
In T€	30.06.2019	31.12.2018	
A.	EIGENKAPITAL	70.771	68.443
I.	Anteil der Gesellschafter der GxP AG	68.220	66.059
1.	Gezeichnetes Kapital	10.584	10.584
2.	Kapitalrücklage	20.249	20.249
3.	Noch nicht verwendete Ergebnisse	36.799	34.638
4.	Kumuliertes sonstiges Ergebnis	588	588
II.	Nicht beherrschende Anteile	2.551	2.384
B.	LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	106.282	87.500
1.	Finanzverbindlichkeiten	99.543	81.532
2.	Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.381	5.968
3.	Übrige langfristige Schulden	358	0
C.	KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	8.086	24.053
1.	Finanzverbindlichkeiten	2.447	18.981
2.	Erhaltene Anzahlungen	0	232
3.	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	121	126
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.290	1.799
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	3.228	2.915
	SUMME PASSIVA	185.139	179.996

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG (UNGEPRÜFT)

In T€	1. Hj. 2019	1. Hj. 2018
Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.568	6.426
Sonstige betriebliche Erträge	84	405
Erträge aus Fair Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.803	0
SUMME DER BETRIEBLICHEN ERTRÄGE	8.455	6.831
Bewirtschaftungskosten	-2.024	-1.844
Verwaltungsaufwand	-1.492	-2.683
Sonstige Aufwendungen	-126	-209
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-200	0
SUMME DER BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN	-3.842	-4.736
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)	4.613	2.095
Finanzerträge	77	70
Finanzaufwendungen	-1.984	-1.563
FINANZERGEBNIS	-1.907	-1.493
KONZERN-PERIODENERGEBNIS VOR STEUERN	2.706	602
Ertragsteuern	-377	-259
KONZERN-PERIODENERGEBNIS NACH STEUERN / KONZERN-GESAMTERGEBNIS	2.329	343
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses		
auf Aktionäre der GxP AG entfallend	2.162	282
auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	167	61
KONZERN-PERIODENERGEBNIS	2.329	343
Ergebnis je Aktie in €		
-unverwässert / verwässert	0,20	0,03
(Anzahl der Aktien in Tausend: 10.584; Vorjahr:10.584)		

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (UNGEPRÜFT)

In T€	1. Hj. 2019	1. Hj. 2018
Konzern-Periodenüberschuss	2.329	343
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	116	14
- Fair Value-Anpassungen bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.603	0
+ Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	413	229
Zunahme/Abnahme der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sowie anderer Aktiva oder Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	546	-671
+ Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.593	1.493
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	-36	30
-/+ Ertragsteuerzahlungen	42	-31
= Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	3.400	1.407
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-157	-1.583
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-16
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	22
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-56
+ Erhaltene Zinsen	34	60
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-123	-1.573
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	13
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	29.241	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-27.822	-1.530
- Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-390	0
- Gezahlte Zinsen	-1.388	-1.403
- Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-359	-2.920
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.918	-3.086
+ Finanzmittel zu Beginn der Periode	1.695	4.896
= Finanzmittel zum Ende der Periode	4.613	1.810

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2019 (UNGEPRÜFT)

In T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Kumuliertes sonstiges Ergebnis	Den Gesellschaftern des Mutterunter- nehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand 31.12.2017	10.584	25.550	23.794	509	60.437	2.030	62.467
Erstmalige Anwendung IFRS 9			-56		-56		-56
Stand 01.01.2018	10.584	25.550	23.738	509	60.381	2.030	62.411
Konzern-Periodenergebnis			5.600		5.600	353	5.953
Sonstiges Ergebnis				79	78	1	79
Konzern-Gesamtergebnis			5.600	79	5.678	354	6.032
Entnahme Kapitalrücklage		-5.300	5.300		0		
Stand 31.12.2018	10.584	20.249	34.638	588	66.059	2.384	68.443
Konzern-Periodenergebnis			2.162		2.162	167	2.329
Sonstiges Ergebnis			0		0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis			2.162		2.162	167	2.329
Stand 30.06.2019	10.584	20.249	36.799	588	68.220	2.551	70.771

Konzernanhang für den Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019

A. GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende nicht geprüfte Konzern-Zwischenabschluss der GxP AG zum 30. Juni 2019, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und ausgewählten Anhangangaben wurde grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzenden handelsrechtlichen Regelungen aufgestellt. Im Einklang mit IAS 34 wurde dafür ein verkürzter Berichtsumfang gewählt. Einzelne Posten der Konzernbilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Eine detaillierte Beschreibung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden kann dem IFRS Konzernanhang der GxP AG zum 31. Dezember 2018 entnommen werden.

Die Gesellschaft ist nach den Vorschriften des § 293 HGB nicht verpflichtet einen Konzern-Zwischenabschluss und einen Konzern-Zwischenlagebericht aufzustellen.

In den Konzern-Zwischenabschluss werden die GxP AG und ihre Tochterunternehmen einbezogen. Der Konsolidierungskreis ist dabei gegenüber dem 31. Dezember 2018 unverändert geblieben.

Der Konzern stellt keine Segmentberichterstattung auf, da die Allokation von Ressourcen und die interne Berichterstattung ausschließlich funktional auf Ebene des Konzerns und nicht auf Segmentebene erfolgt.

Die in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Zwischenabschlusses der GxP AG unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt worden.

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (T€) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

B. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND IM GESCHÄFTSAHR 2019 ERSTMALS ANZUWENDENDE VORSCHRIFTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Konzern-Zwischenabschlusses wurden grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie bei der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 angewendet. Standards oder Interpretationen, die ab dem 1. Januar 2019 erstmals verpflichtend anzuwenden waren, wurden vollständig angewendet.

Hinsichtlich der neu anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss 2018 verwiesen und auf die folgenden zusätzlichen Ausführungen:

Der Standard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ hat die Standards und Interpretationen IAS 17, IFRIC 4, SIC -15 und SIC -27 ersetzt. Mit der Neuregelung ist der Unterschied zwischen Finance- und Operate-Lease-Verträgen entfallen. Der Leasinggeber hat entsprechend der Regelungen in IFRS 16 das wirtschaftliche Recht am Leasinggegenstand zu bilanzieren, welches über die Laufzeit des Leasingvertrages abgeschlossen wird. Korrespondierend dazu ist eine Verbindlichkeit in Höhe des Barwertes der zukünftigen Leasingzahlungen zu passivieren. Beim Leasinggeber entspricht die Angrenzung den bisherigen Regelungen des IAS 17.

Der Konzern der GxP AG hat den IFRS 16 erstmalig modifiziert retrospektiv angewendet und von den Anwendungserleichterungen für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von unter einem Jahr und für Leasinggegenstände mit einem geringen Wert Gebrauch

gemacht. Der GxP-Konzern mietet im Wesentlichen Büroräume, Kraftfahrzeuge und Hardware. Die Verbindlichkeiten werden abgezinst mit dem Grenzkapitalzinssatz des Konzerns zum 1. Januar 2019 bilanziert. Die Nutzungsrechte werden im Zugangszeitpunkt in Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt. In der Konzern-Kapitalflussrechnung werden die Abschreibungen der Nutzungsrechte im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit und die Zins- und Tilgungszahlungen im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gezeigt.

Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns ergeben sich durch die Erstanwendung von IFRS 16 nicht.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bilanzierung im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet. Die Aufstellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit den IFRS erfordert teilweise die Vornahme kritischer Schätzungen und Annahmen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung.

Der Immobilienbestand wurde zum 30. Juni 2019 neu bewertet. Hierbei wurden grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie zum 31. Dezember 2018 verwendet.

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Neue Standards und Interpretationen, welche erst ab dem 1. Januar 2020 und in den darauffolgenden Jahren verpflichtend anzuwenden sind, werden nicht frühzeitig angewendet.

C. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU AUSGEWÄHLTEN POSITIONEN DES KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSES

I. ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

In T€

Stand 01.01.2019	173.100
Zugänge	157
Aufwertungen	1.803
Abwertungen	200
Stand 30.06.2019	174.860

Die Zugänge betreffen im ersten Halbjahr 2019 getätigte Investitionen in den Immobilienbestand.

Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2019 erfolgte eine Bewertung durch einen unabhängigen Gutachter. Zum 30. Juni 2018 wurde keine Bewertung des Immobilienbestandes vorgenommen.

Die gesamten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet.

II. FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

In T€	30.06.2019	31.12.2018
Beteiligungen	1.222	1.222
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.525	2.485
Summe	3.748	3.707

III. LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten in geringem Umfang Barbestände und überwiegend täglich fällige Bankguthaben. Aufgrund einer Vereinbarung mit einer finanzierenden Bank dürfen von den ausgewiesenen liquiden Mitteln T€ 490 (31.12.2018: T€ 615) für Sanierungsinvestitionen der von dieser Bank finanzierten acht Immobilien sowie für Zins- und Tilgungszahlungen verwendet werden, aber nicht bzw. nur mit Zustimmung der Bank aus einem Kreis bestimmter Objektgesellschaften in andere Konzernteile übertragen werden.

IV. ERTRÄGE AUS ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien belaufen sich im ersten Halbjahr 2019 auf T€ 6.568 (1. Halbjahr 2018: T€ 6.426) und setzen sich aus Mieteinnahmen in Höhe von T€ 5.354 (1. Halbjahr 2018: T€ 5.179) und Mietnebenkosten von T€ 1.215 (1. Halbjahr 2018: T€ 1.247) zusammen.

V. ERGEBNIS AUS WERTÄNDERUNGEN AUS ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Aus den zum Bilanzstichtag erfolgten Anpassungen der Immobilienwerte an den Marktwert ergibt sich ein Ergebnis von T€ 1.603 vor Steuern. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus Erträgen in Höhe von T€ 1.803 und Aufwendungen in Höhe von T€ 200. Zum 30. Juni 2018 wurde keine externe Bewertung des Immobilienbestandes vorgenommen.

VI. PERSONALAUFWAND

In dem Verwaltungsaufwand der nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist der folgende Personalaufwand enthalten:

In T€	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Gehälter, sonstige Leistungen	320	788
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	24	48
Summe	344	836

VII. ERTRAGSTEUERAUFWAND

Der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand umfasst laufende und latente Ertragsteuern:

In T€	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Laufender Ertragsteuerertrag/-aufwand	-36	30
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	413	229
Summe	377	259

Für das Mutterunternehmen wurde ein Steuersatz von 30,175 % (Vorjahr: 30,175 %) zugrunde gelegt.

VIII. ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (in T€)	2.162	282
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend Stück)	10.584	10.584
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,20	0,03

IX. KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Konzern-Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus operativer Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Die Ermittlung des Cashflows aus operativer Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Barbestände und Bankguthaben. Davon dürfen aufgrund einer Vereinbarung mit einer finanzierenden Bank liquide Mittel in Höhe von T€ 490 nur für Sanierungsinvestitionen der von dieser Bank finanzierten acht Immobilien sowie für Zins- und Tilgungszahlungen verwendet, aber nicht bzw. nur mit Zustimmung der Bank aus einem Kreis bestimmter Objektgesellschaften in andere Konzernteile übertragen werden.

X. GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Bei der Zusammensetzung der nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich gegenüber den zum 31. Dezember 2018 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

D. SONSTIGE ANGABEN

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage, über die zu berichten wäre.

Berlin, den 31. Oktober 2019

Itay Barlev

Vorstand

Herausgeber:
GxP German Properties AG

Oudenarder Str. 16
D-13347 Berlin

Investor Relations

Telefon: +49 (0)30 26 39 14 40

Fax: +49 (0)30 26 39 14 499

E-Mail: info@gxpag.com

Internet: www.gxpag.com

Der vorliegende Bericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen in dem Bericht sind Einschätzungen auf Basis der derzeitigen Informationslage.

Sollten die getroffenen Annahmen nicht eintreffen, können sich die Ergebnisse auch von den im Bericht aufgestellten Prognosen abweichend entwickeln.