

Besser hier zu Hause



GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2014

# Kennzahlen Stand 31.03.2014

		Stichtag 31.03.2014	Stichtag 31.12.2013	+/- in %
<b>Aktienkennzahlen</b>				
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	49,50	42,00	17,9
Marktkapitalisierung	TEUR	828.124	702.651	17,9
Free Float	%	3,26	3,26	0,0
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>				
		Zeitraum 01.01.- 31.03.2014	Zeitraum 01.01.- 31.03.2013	
Wohnungen	Anzahl	42.083	41.929	0,4
Gewerbe	Anzahl	637	640	-0,5
Wohn-/Nutzfläche	T m <sup>2</sup>	2.858	2.842	0,6
mtl. Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	6,10	6,00	1,7
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup>	3,29	2,89	13,8
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m <sup>2</sup>	0,31	0,22	40,9
<b>Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	31	52	-40,4
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	2.056	3.311	-37,9
Erlöse	TEUR	2.989	4.524	-33,9
Erlöse	EUR/m <sup>2</sup>	1.454	1.366	6,4
<b>Bauträgergeschäft</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	1	22	-95,5
Erlöse	TEUR	299	6.531	-95,4
<b>Bautätigkeit</b>				
Investitionen Gesamt	TEUR	23.287	12.767	82,4
Neubau	TEUR	16.855	8.974	87,8
Modernisierung	TEUR	6.331	3.671	72,5
Ankauf	TEUR	44	0	100,0
Sonstige	TEUR	57	122	-53,3
<b>Fertigstellungen/Bestandsübergänge</b>				
Neubau	Anzahl	127	26	388,5
Modernisierung	Anzahl	64	24	166,7

## Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2014

Die vorliegende Zwischenmitteilung bezieht sich auf das börsennotierte Mutterunternehmen GAG Immobilien AG sowie auf die dem Konzern angehörigen Tochterunternehmen

- Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo)
- GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA)
- GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung (GAG SG)
- Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG (MGAG KG)
- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

### A Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Die allgemeinen konjunkturellen Aussichten haben sich anhand der im Herbst letzten Jahres gemachten Analysen als zutreffend erwiesen. Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Frühjahr 2014 weiterhin im Aufschwung. Sie rechnen damit, dass die Konjunktur im Verlauf des Jahres weiter ansteigt. Die treibende Kraft für den Aufschwung wird in der Binnennachfrage gesehen. Diese Prognose der führenden Wirtschaftsinstitute könnte jedoch durch eine Reihe von aktuellen politischen Maßnahmen die langfristige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland etwas eindämmen.

Der Kapitalmarkt ist auch weiterhin von einem außergewöhnlich niedrigen Zinsniveau geprägt. Die derzeit günstigen Rahmenbedingungen ermöglichen es dem Konzern, auch weiterhin in die Bereiche Neubau und Modernisierung zu investieren.

Die Nachfrage nach Wohnraum –gerade in Köln- bleibt weiterhin stabil. Dies bestätigen die vorliegenden statistischen Daten über die Bevölkerungsentwicklung und insbesondere die Wohnungsdaten für Köln.

Die Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung am 18. Juni 2014 wurde am 09. Mai 2014 im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht und ist auf der Homepage des Unternehmens verfügbar.

Zu den weiteren Rahmenbedingungen wurde bereits im letzten Konzernlagebericht berichtet. Änderungen hierzu sind nicht mitzuteilen.

## B Entwicklung der Geschäftsfelder

### ■ Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31. März 2014 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.03.2014	46.735	3.045 Tsd. m <sup>2</sup>	779	137 Tsd. m <sup>2</sup>
davon konzerneigener Bestand	42.083	2.745 Tsd. m <sup>2</sup>	637	113 Tsd. m <sup>2</sup>
davon fremdverwalteter Bestand	4.652	300 Tsd. m <sup>2</sup>	142	24 Tsd. m <sup>2</sup>

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 52.309, die um TEUR 1.172 über der Vergleichszahl des Vorjahres liegen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 31. März 2014 EUR 6,10 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,10 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 2.664 (1. Zwischenmitteilung 2013: TEUR 2.972) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

Mietausfall	01.01.- 31.03.2014		01.01.- 31.03.2013	
	TEUR		TEUR	
Sollmieten	52.309		51.137	
Erlösschmälerungen	1.507	2,88%	1.778	3,47%
Mietnachlässe	912	1,74%	955	1,87%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	245	0,47%	239	0,47%
Mietausfall	2.664	5,09%	2.972	5,81%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31. März 2014 EUR 5,79 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Stand 31. März 2013: 5,65 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um EUR 0,14 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungsleerstand	Stichtag 31.03.2014		Stichtag 31.03.2013	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	1.189	2,82%	1.155	2,75%
davon wegen Baumaßnahmen	515	1,22%	404	0,96%
davon wegen Abrissmaßnahmen	124	0,29%	16	0,04%
davon wegen Verkaufs	45	0,11%	59	0,14%
davon aus sonstigen Gründen	147	0,35%	221	0,52%
davon nachfragebedingt	358	0,85%	455	1,09%

Von den 358 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. März 2014 leer standen, konnten für 154 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 204 Wohnungen (0,48%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug 1,62% zum 31. März 2014 (Stand 31. März 2013: 1,64%).

Im Berichtszeitraum bis 31. März 2014 wurden im Rahmen der Instandhaltung - ohne Aufwandsanteile aus den Modernisierungsmaßnahmen - TEUR 8.531 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 2,98 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1. Zwischenmitteilung 2013: EUR 2,89 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

	01.01.- 31.03.2014		01.01.- 31.03.2013	
	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>
<b>Instandhaltung Konzern ohne Modernisierungsmaßnahmen</b>				
Gesamt	8.531	2,98	8.209	2,89
davon Schönheitsreparaturen	597	0,21	495	0,17
davon Instandhaltung z. L. Versicherung	1.328	0,46	1.031	0,36
davon laufende Instandhaltung	4.898	1,71	4.695	1,67
davon periodische Instandhaltung	1.399	0,49	1.705	0,60
davon Einzelmodernisierung	309	0,11	283	0,09

Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 881 beziehungsweise EUR 0,31 je m<sup>2</sup> betragen die Instandhaltungskosten insgesamt TEUR 9.412 beziehungsweise EUR 3,29 je m<sup>2</sup> und lagen damit um TEUR 573 höher als im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Insgesamt betragen die Investitionen der Unternehmensgruppe TEUR 23.287. Auf Immobilieninvestitionen für Neubau und Modernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 23.186 und diese lagen damit um TEUR 10.541 höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Im Berichtszeitraum 01.01.–31.03.2014 wurden 127 Neubauwohnungen in den Bestand übernommen. Zusätzlich wurden 64 Wohnungen aus einem Modernisierungsprojekt fertiggestellt, die alle im entmieteten Zustand waren. Diese werden nach dem Stichtag 31.03.2014 der Neuvermietung zugeführt und in den Bestand übernommen werden.

<b>Übergang von Wohnungen in den Bestand</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.03.2013</b>
Neubau	127	26
Modernisierung	64	24

Des Weiteren wurde ein unbebautes Grundstück mit einer Grundstücksgröße von rund 8.100 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von TEUR 1.611 erworben.

#### ■ Bestandsverkäufe

Die Privatisierung von Wohnungsbeständen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ konnte erfolgreich weitergeführt werden.

<b>Erfolgswirksame Kaufverträge aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“</b>	<b>01.01.- 31.03.2014</b>	<b>01.01.- 31.03.2013</b>
Anzahl verkaufter Einheiten	25	50
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	1.528	3.034
Erlöse (TEUR)	2.096	3.978
	EUR 1.371/m <sup>2</sup>	EUR 1.311/m <sup>2</sup>

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkauf außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ sechs Einheiten und vier Tiefgaragenstellplätze (1. Zwischenmitteilung 2013: zwei Einheiten und drei Stellplätze) zu einem Kaufpreis von TEUR 893 (1. Zwischenmitteilung 2013: TEUR 546) veräußert.

#### ■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2014 und dem 31.03.2014 wurden fünf Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 1,3 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für

vier Einheiten (mit einem Kaufpreisvolumen von EUR 1,0 Mio.) erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebene eine Einheit trug mit Erlösen von EUR 0,3 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	01.01.- 31.03.2014		01.01.- 31.03.2013	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	1	299	22	6.531
GBA	0	0	0	0
Summe	1	299	22	6.531

## C Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das derzeitige Zinsniveau ermöglicht weiterhin die Aufnahme von günstigen Kreditmitteln. Bei dem langfristigen Charakter der Fremdmittelfinanzierung ist das Zinsänderungsrisiko für die bestehenden Objektfinanzierungsmittel und seine Auswirkung auf die Ertragslage derzeit vergleichsweise gering.

Es wird ansonsten auf die Ausführungen im letzten Konzernlagebericht verwiesen. Weitere wesentliche Änderungen der Chancen und Risiken für die verbleibenden Monate des Geschäftsjahres sind zum Berichtszeitraum nicht zu erkennen. Es existieren derzeit keine den Bestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken.

## D Prognosebericht

Die vorliegenden Zahlen und Erkenntnisse lassen eine überplanmäßige Entwicklung des Geschäftsverlaufs erwarten. Trotz der auch weiterhin hohen Investitionstätigkeit wird aus heutiger Sicht das EBITDA zum 31.12.2014 den Planwert von EUR 130,3 Mio. (Vorjahr: EUR 141,1 Mio.) erreichen. Es wird von einem um rd. EUR 3,3 Mio. auf EUR 23,8 Mio. (Vorjahr: EUR 38,9 Mio.) höheren Konzernergebnis vor Steuern gegenüber der Planung ausgegangen. Dies ist bedingt durch eine geringere Belastung aus Abschreibungen und eine Verbesserung des Finanzergebnisses.

## E Nachtragsbericht

Die in diesem Bericht dargestellten Informationen haben den Stand 31. März 2014.

Am 23. April 2014 fand der Formwechsel der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG in die Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH statt.

Nach dem 31. März 2014 bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung der beschriebenen Lage im GAG Konzern.

Köln, im Mai 2014

Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

## Impressum

Herausgeber:

GAG Immobilien AG  
Josef-Lammerting-Allee 20-22  
50933 Köln

Kontakt:

Investor Relations  
Markus Thiele  
Tel.: 0221-2011-125  
E-Mail: [markus.thiele@gag-koeln.de](mailto:markus.thiele@gag-koeln.de)