

Besser hier zu Hause



GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten Halbjahres 2014

Kennzahlen Stand 30.09.2014

Aktienkennzahlen		Stichtag 30.09.2014	Stichtag 31.12.2013	+/- in %
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	66,00	42,00	57,1
Marktkapitalisierung	TEUR	1.104.165	702.651	57,1
Free Float	%	3,26	3,26	0,0
Immobilienbewirtschaftung		Zeitraum 01.01.- 30.09.2014	Zeitraum 01.01.- 30.09.2013	
Wohnungen	Anzahl	42.320	41.860	1,1
Gewerbe	Anzahl	638	639	-0,2
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	2.878	2.841	1,3
mtl. Sollmiete	EUR/m ² /mtl.	6,13	6,02	1,8
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	11,52	11,89	-3,1
davon Anteile aus Großmodernisierungsmaßnahmen	EUR/m ²	0,91	0,71	28,2
Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")				
verkaufte Einheiten	Anzahl	78	166	-53,0
Wohnfläche	m ²	5.407	10.882	-50,3
Erlöse	TEUR	8.163	15.151	-46,1
Erlöse	EUR/m ²	1.510	1.392	8,5
Bauträrgeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	31	55	-43,6
Erlöse	TEUR	9.387	15.621	-39,9
Bautätigkeit				
Investitionen Gesamt	TEUR	77.425	50.827	52,3
Neubau	TEUR	60.613	41.468	46,2
Großmodernisierung	TEUR	15.987	8.325	92,0
Ankauf	TEUR	0	711	-100,0
Sonstige	TEUR	825	323	155,4
Fertigstellungen/Bestandsübergänge				
Neubau	Anzahl	394	65	506,2
Großmodernisierung	Anzahl	64	6	966,7
Ankauf	Anzahl	0	3	-100,0

Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten Halbjahres 2014

Die vorliegende Zwischenmitteilung bezieht sich auf das börsennotierte Mutterunternehmen GAG Immobilien AG sowie auf die dem Konzern angehörigsten 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 mbH (MGAG)
- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

A Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland hat sich in den letzten Monaten nicht, wie zuvor erwartet, fortgesetzt. Als Grund für den schwindenden Optimismus nannten die Ökonomen, dass die Nachfrage nur mäßig anziehe und sich vor allem in der Euro-Zone langsamer erhole, als erhofft, obwohl die Strukturreformen allmählich Wirkung zeigen. Die internationalen Krisen trübten die wirtschaftlichen Aussichten zusätzlich ein. Die führenden Forschungsinstitute rechnen damit, dass die deutsche Wirtschaft in den kommenden Monaten weniger stark wachsen wird als zunächst angenommen.

Der Kapitalmarkt ist auch weiterhin von einem außergewöhnlich niedrigen Zinsniveau geprägt. Die derzeit günstigen Rahmenbedingungen erleichtern 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.

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 30. September 2014 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 30.09.2014	47.043	3.071 Tsd. m ²	780	139 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	42.320	2.763 Tsd. m ²	638	115 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.723	308 Tsd. m ²	142	24 Tsd. m ²

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 158.697, die um TEUR 4.885 über der Vergleichszahl des Vorjahres liegen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. September 2014 EUR 6,13 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,11 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 9.055 (2. Zwischenmitteilung 2013: TEUR 8.333) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

	01.01.- 30.09.2014		01.01.- 30.09.2013	
	TEUR		TEUR	
Sollmieten	158.697		153.812	
Leerstände	5.014	3,16%	4.808	3,13%
Mietnachteile	3.062	1,93%	2.820	1,83%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	979	0,62%	705	0,46%
Mietausfall	9.055	5,71%	8.333	5,42%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 30. September 2014 EUR 5,78 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 30. September 2013: 5,69 je m² Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um EUR 0,09 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand sind u.a. auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungsleerstand	Stichtag 30.09.2014		Stichtag 30.09.2013	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	1.411	3,34%	1.016	2,43%
davon wegen Baumaßnahmen	526	1,24%	419	1,00%
davon wegen Abrissmaßnahmen	295	0,70%	71	0,17%
davon wegen Verkaufs	53	0,13%	54	0,13%
davon aus sonstigen Gründen	162	0,38%	167	0,40%
davon nachfragebedingt	375	0,89%	305	0,73%

Von den 375 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30. September 2014 leer standen, konnten für 156 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 219 Wohnungen (0,52%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug 5,15% zum 30. September 2014 (Stand 30. September 2013: 4,94%).

Im Berichtszeitraum bis 30. September 2014 wurden im Rahmen der Instandhaltung -ohne Aufwandsanteile aus den Großmodernisierungsmaßnahmen- TEUR 30.545 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 10,61 je m² Wohn-/Nutzfläche (2. Zwischenmitteilung 2013: EUR 11,18 je m² Wohn-/Nutzfläche).

	01.01.- 30.09.2014		01.01.- 30.09.2013	
Instandhaltung Konzern ohne Großmodernisierungsmaßnahmen	TEUR	EUR je m ²	TEUR	EUR je m ²
Gesamt	30.545	10,61	31.764	11,18
davon Schönheitsreparaturen	1.940	0,67	1.752	0,62
davon Instandhaltung z. L. Versicherung	3.299	1,15	2.837	1,00
davon laufende Instandhaltung	14.470	5,03	15.688	5,52
davon periodische Instandhaltung	9.786	3,40	10.397	3,66
davon Einzelmodernisierung	1.050	0,36	1.090	0,38

Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Großmodernisierungsmaßnahmen von TEUR 2.605 beziehungsweise EUR 0,91 je m² betragen die Instandhaltungskosten insgesamt TEUR 33.150 beziehungsweise EUR 11,52 je m² und lagen damit um TEUR 632 niedriger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Insgesamt betragen die Investitionen der Unternehmensgruppe TEUR 77.425. Auf Immobilieninvestitionen für Neubau und Großmodernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 76.600 und diese lagen damit um TEUR 26.807 höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Im Berichtszeitraum 01.01.-30.09.2014 wurden 394 Neubauwohnungen in den Bestand übernommen. Zusätzlich wurden 118 Wohnungen aus zwei Modernisierungsprojekten fertiggestellt, von denen 64 Einheiten im entmieteten Zustand waren. Zum Stichtag 30. September konnten diese der Neuvermietung zugeführt und in den Bestand übernommen werden.

Übergang von Wohnungen in den Bestand	30.09.2014	30.09.2013
Neubau	394	65
Modernisierung	64	6
Ankauf	0	3

Des Weiteren wurden drei unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von rund 19.064 m² zu einem Kaufpreis von TEUR 7.283 erworben.

■ Bestandsverkäufe

Der Verkauf von Wohnungsbeständen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurde fortgeführt.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013
Anzahl verkaufter Einheiten	68	155
Wohnfläche (m ²)	4.413	9.764
Erlöse (TEUR)	6.238	13.024
	EUR 1.414/m ²	EUR 1.334/m ²

Des Weiteren wurden durch Verkauf außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ zehn Wohnungen und 12 Tiefgaragenstellplätze (2. Zwischenmitteilung 2013: 11 Einheiten und zehn Stellplätze) zu einem Kaufpreis von TEUR 1.925 (2. Zwischenmitteilung 2013: TEUR 2.127) veräußert.

■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2014 und dem 30.09.2014 wurden 13 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 3,5 Mio. abgeschlossen, bei denen der wirtschaftliche Übergang für 12

Einheiten (mit einem Kaufpreisvolumen von EUR 3,2 Mio.) erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebene eine Einheit zzgl. der 30 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte –insgesamt 31 Kaufverträge–, trugen mit Erlösen von EUR 9,4 Mio. zum Umsatz bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	01.01.- 30.09.2014		01.01.- 30.09.2013	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	7	2.846	30	9.246
GBA	24	6.541	25	6.375
Summe	31	9.387	55	15.621

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

Das Konzernergebnis liegt zum 30. September 2014 mit TEUR 29.745 unter dem Ergebnis zum 30. September 2013; es entwickelt sich jedoch überplanmäßig.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung liegt das Segmentergebnis (EBITDA) mit TEUR 117.780 um TEUR 6.221 über dem Wert des Vorjahres. Bis zum Jahresende wird es weiterhin im Wesentlichen durch steigende Sollmieten und durch die Instandhaltungsaufwendungen, die stark durch die Großmodernisierungsmaßnahmen beeinflusst sind, geprägt sein. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2014 mit EUR 153,5 Mio. um 13,1 Mio. höher ausfällt als geplant.

Im Bereich der Bestandsveräußerungen von Wohnungen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wird von einer Unterschreitung der gesetzten Planziele ausgegangen. Das Segmentergebnis (EBITDA) liegt zwar zum Berichtsstichtag mit TEUR 5.293 um TEUR 2.000 unter dem Planwert; die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2014 mit EUR 8,9 Mio. um EUR 0,8 Mio. niedriger ausfällt als geplant.

Das Segmentergebnis (EBITDA) im Bauträgergeschäft liegt mit TEUR -474 um TEUR 1.744 unter dem Ergebnis des Vorjahres und um TEUR 726 unter dem Planwert. Es werden noch 51 Übergaben in diesem Jahr erwartet. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2014 mit EUR 2,3 Mio. den Plan um EUR 0,7 Mio. überschreiten wird.

In Summe weisen die Segmente inklusive des Zentralbereichs ein EBITDA von insgesamt TEUR 106.806 aus; der Wert überschreitet zum Berichtsstichtag die Planung um TEUR 4.251. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Konzern-EBITDA zum 31.12.2014 mit EUR 140,8 Mio. um EUR 10,5 Mio. besser ausfällt als geplant.

Das Konzernergebnis wird sich aufgrund des anhaltend in allen Segmentbereichen sehr guten Marktumfeldes voraussichtlich leicht unter dem sehr hohen Niveau des Vorjahres bewegen.

E Nachtragsbericht

Die in diesem Bericht dargestellten Informationen haben den Stand 30. September 2014.


Nach dem 30. September 2014 bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung der beschriebenen Lage im GAG Konzern.

Köln, im November 2014

Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller



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