

GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2011

Kennzahlen Stand 31.03.2011

■ Aktienkennzahlen		Stichtag 31.03.2011	Stichtag 31.12.2010
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	27,85	30,50
Marktkapitalisierung	TEUR	495.284	542.412
Free Float	%	4,73	4,73
■ Immobilienbewirtschaftung		01.01. - 31.03.2011	01.01. - 31.03.2010
Wohnungen	Anzahl	41.921	41.856
Gewerbe	Anzahl	651	722
Wohn- / Nutzfläche	Tsd. m ²	2.820	2.823
mtl. Sollmiete	EUR / m ² / mtl.	5,74	5,56
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Aufwandsanteile Modernisierung)	EUR / m ²	2,91	2,16
■ Bestandsverkäufe			
Anzahl erfolgswirksam verkaufter Einheiten		38	38
Wohnfläche	m ²	2.426	2.292
Erlöse	TEUR	3.205	3.004
Erlöse	EUR / m ²	1.321	1.311
■ Bauträgergeschäft			
Anzahl erfolgswirksam verkaufter Einheiten	Anzahl	22	10
Erlöse	TEUR	5.527	2.066
■ Bautätigkeit			
Fertigstellungen			
Neubau	Anzahl	128	160
Modernisierung	Anzahl	0	226
Ankauf	Anzahl	0	9

GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2011

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 (M GAG)
- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

A Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Die allgemeinen konjunkturellen Daten stellen sich in den ersten drei Monaten des neuen Geschäftsjahres freundlich dar; die Prognoseinstitute gehen von einem weiteren Aufschwung der internationalen und nationalen Wirtschaft aus. Die positiven Rahmenbedingungen wirken sich auch regional aus. Die Nachfrage nach Wohnraum - gerade in der Region Köln - bleibt stabil. Dies bestätigen die vorliegenden statistischen Daten über die Bevölkerungsentwicklung und die Wohnungsdaten für Köln. Das Zinsniveau ist trotz der realisierten Zinserhöhungen auf dem Kapitalmarkt im langfristigen Vergleich immer noch als niedrig zu beurteilen. Das Investitionsklima für den Konzern ist damit nach wie vor als gut einzuschätzen und im Rahmen der demografischen Entwicklung bieten sich auch hier künftig weitere Chancen im Bereich der Neubau- und Modernisierungsinvestitionen.

Der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG hat auf der Sitzung am 29. März 2011 Herrn Uwe Eichner mit Wirkung zum 1. Juni 2011 zum Vorstandsvorsitzenden bestellt und seine Bestellung bis zum 31. Mai 2016 verlängert. Herr Uwe Eichner ist zuständig für die Bereiche Betriebswirtschaft, Personal, Revision, EDV und Liegenschaften. Dem Vorstand der GAG Immobilien AG gehören darüber hinaus Frau Kathrin Möller als Technikvorstand und Frau Sybille Wegerich als für die Immobilienbewirtschaftung verantwortliches Vorstandsmitglied an.

Die Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung am 27. Mai 2011 wurde am 18. April 2011 im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht und ist auf der Homepage des Unternehmens verfügbar.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung befindet sich ein Restrukturierungsprojekt mit dem Ziel einer effizienteren Prozessgestaltung und verstärkter Kundenorientierung vor dem Abschluss. Die Teilbereiche des Forderungsmanagements und des Neuvermietungsmanagements werden zentralisiert und die derzeit elf Geschäftsstellen werden zu fünf Kundencentren zusammengelegt.

Zu den sonstigen Rahmenbedingungen wurde bereits im letzten Konzernlagebericht berichtet. Wesentliche Änderungen sind hierzu ansonsten nicht mitzuteilen.

B Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31. März 2011 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.03.2011	46.565	2.988 Tsd. m ²	779	121 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	41.921	2.720 Tsd. m ²	651	100 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.644	268 Tsd. m ²	128	21 Tsd. m ²

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 48.594, die um TEUR 1.494 über der Vergleichszahl des Vorjahres liegen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 31. März 2011 EUR 5,74 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,18 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 3.586 (1. Zwischenmitteilung 2010: TEUR 4.321) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

Mietausfall	01.01. - 31.03.2011	01.01. - 31.03.2010	
	TEUR	TEUR	
Sollmieten	48.594	47.100	
Erlösschmälerungen	2.365	3.028	6,43%
Mietnachteile	914	915	1,94%
sonstige Aufwendungen und Erträge	307	378	0,81%
Mietausfall	3.586	4.321	9,18%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31.03.2011 EUR 5,32 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 31.03.2010; 5,05 je m² Wohn-/Nutzfläche).

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungsleerstand	Stichtag 31.03.2011		Stichtag 31.03.2010	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	1.983	4,74%	2.423	5,78%
davon wegen Baumaßnahmen	552	1,32%	641	1,53%
davon wegen Abrissmaßnahmen	180	0,43%	295	0,70%
davon wegen Verkaufs	83	0,20%	144	0,34%
davon aus sonstigen Gründen	330	0,79%	335	0,80%
davon nachfragebedingt	838	2,00%	1.008	2,41%

Von den 838 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31.03.2011 leer standen, konnten für 297 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 541 Wohnungen (1,3%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug 2,0% zum 31.03.2011 (Stand 31.03.2010: 1,1%).

Im Berichtszeitraum bis 31.03.2011 wurden im Rahmen der Instandhaltung - ohne Aufwandsanteile aus den Modernisierungsmaßnahmen - TEUR 8.209 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 2,91 je m² Wohn-/Nutzfläche (1. Zwischenmitteilung 2010: EUR 2,16 je m² Wohn-/Nutzfläche).

	01.01.- 31.03.2011		01.01.- 31.03.2010	
	TEUR	EUR je m ²	TEUR	EUR je m ²
Instandhaltung Konzern ohne Modernisierungsmaßnahmen				
Gesamt	8.209	2,91	6.113	2,16
davon Schönheitsreparaturen	497	0,18	1.580	0,56
davon Instandhaltung z. L. Versicherung	1.113	0,39	378	0,13
davon laufende Instandhaltung	4.443	1,58	2.883	1,02
davon periodische Instandhaltung	1.495	0,53	851	0,30
davon Einzelmodernisierung	661	0,23	381	0,14
davon Instandhaltung für das Programm Mieter werden Eigentümer	0,00	0,00	40	0,01

■ Bestandsverkäufe

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

	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.03.2010
Erfolgswirksame Kaufverträge aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“		
Anzahl verkaufter Einheiten	38	38
Wohnfläche	2.426 m ²	2.292 m ²
Erlöse	TEUR 3.205	TEUR 3.004
	EUR 1.321/m ²	EUR 1.311/m ²

Außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden des Weiteren durch Portfolioverkäufe Immobilien mit 4.463 m² Grundstücks- sowie 1.621 m² Wohn-/Nutzfläche zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 1.951 veräußert.

■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2011 und dem 31.03.2011 wurden 18 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 4,1 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 14 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 4 Einheiten zzgl. der 18 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte - insgesamt 22 Kaufverträge -, trugen mit Erlösen von EUR 5,5 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

	01.01.- 31.03.2011		01.01.- 31.03.2010	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen				
GAG	5	970	9	1.812
GBA	17	4.557	1	254
Summe	22	5.527	10	2.066

■ Investitionen

Im Berichtszeitraum 01.01.-31.03.2011 wurden 127 fertiggestellte Neubauwohnungen in den Bestand übernommen.

Fertigstellungen Wohnungen	31.03.2011	31.03.2010
Neubau	127	160
Modernisierung	0	226
Ankauf	0	9

C Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Baukosten steigen nach wie vor nur moderat an. Das noch niedrige Zinsniveau ermöglicht die Aufnahme von günstigen Mitteln. Bei dem in der Regel langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel ist das Zinsänderungsrisiko für die bestehenden Objektfinanzierungsmittel und seine Auswirkung auf die Ertragslage derzeit vergleichsweise gering. Allerdings müssen die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der umfangreichen Bautätigkeit der Konzerngesellschaften bei derzeit erwarteter Zinssteigerung beobachtet werden.

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

D Prognosebericht

Die vorliegenden Zahlen und Erkenntnisse lassen eine planmäßige Entwicklung des Geschäftsverlaufs erwarten. Demnach wird das Ergebnis 2011 auch weiterhin durch die hohe Investitionstätigkeit belastet und die Ergebnisbeiträge der Privatisierung werden planmäßig rückläufig ausfallen. Das EBITDA wird mit 124,2 Mio. zum 31.12.2011 (Vorjahr: 120,4 Mio.) etwas höher ausfallen. Bedingt durch steigende Zinsen und Abschreibungen muss mit einem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Konzernergebnis vor Steuern von rd. 14,5 Mio. gerechnet werden.

E Nachtragsbericht

Die in diesem Bericht dargestellten Informationen haben den Stand 31.03.2011. Nach dem 31.03.2011 bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung.

Köln, im Mai 2011

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.: 02 21/20 11-125
E-Mail: markus.thiele@gag-koeln.de