

Besser hier zu Hause



Halbjahresfinanzbericht

vom 01. Januar 2011 bis 30. Juni 2011 des GAG Konzerns

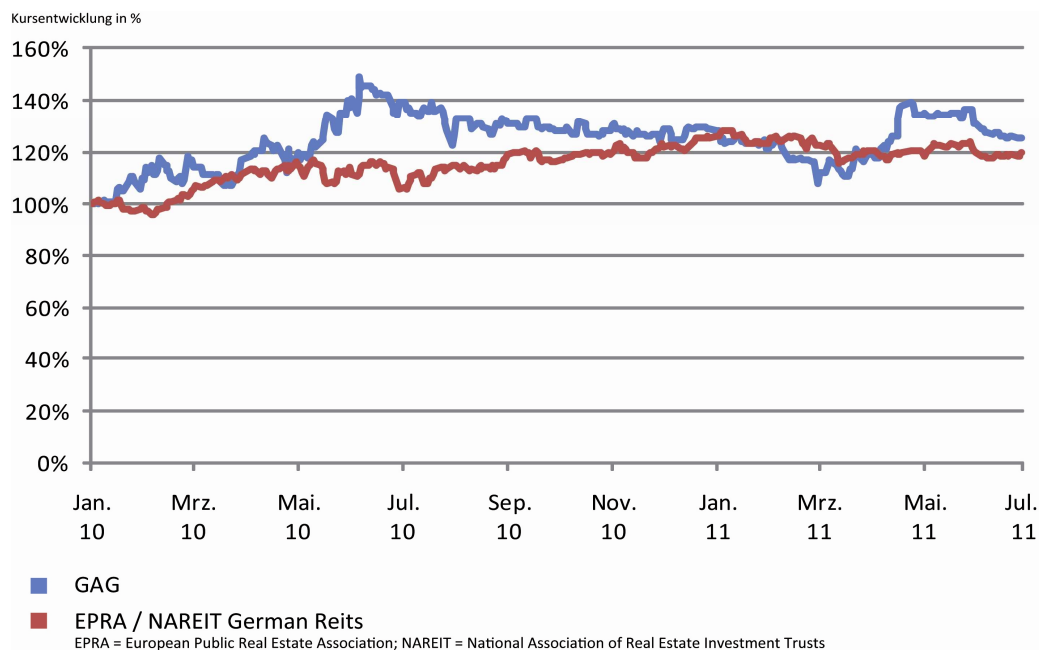
Kennzahlen des 1. Halbjahres 2011

		1. Halbjahr	31. Dezember	%
		2011	2010	
■ Aktienkennzahlen				
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	31,00	30,50	1,6
Marktkapitalisierung	TEUR	551.304	542.412	1,6
Free Float	%	4,73	4,73	0,0
■ Vermögenslage				
		1. Halbjahr	31. Dezember	
		2011	2010	
Eigenkapital	TEUR	463.119	452.146	2,4
Bilanzsumme	TEUR	2.329.481	2.276.562	2,3
Eigenkapitalquote	%	19,88	19,86	0,1
■ Finanzlage				
		1. Halbjahr	1. Halbjahr	
		2011	2010	
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	TEUR	51.485	47.904	7,5
Free Cashflow	TEUR	21.242	12.855	65,2
■ Ergebnis und Rentabilität				
		1. Halbjahr	1. Halbjahr	
		2011	2010	
Umsatz	TEUR	114.311	110.457	3,5
EBITDA	TEUR	65.595	64.509	1,7
EBIT	TEUR	39.527	41.296	-4,3
Konzernergebnis vor Steuern	TEUR	12.171	14.805	-17,8
Konzernergebnis	TEUR	19.756	17.346	13,9
EBITDA-Marge	%	57,38	58,40	-1,7
EBIT-Marge	%	34,58	37,39	-7,5
Eigenkapitalrendite	%	4,27	3,76	13,6
Zinsdeckung *	%	25,44	25,32	0,5
Immobilienbewirtschaftung				
Wohnungen	Anzahl	41.900	41.896	0,0
Gewerbe	Anzahl	642	718	-10,6
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	2.825	2.824	0,0
mtl. Sollmiete	EUR/m ²	5,77	5,58	3,4
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	7,76	6,88	12,8
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m ²	0,87	1,11	-21,6
Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")				
Anzahl verkaufter Einheiten	Anzahl	130	100	30,0
Wohnfläche	m ²	7.791	6.430	21,2
Erlöse	TEUR	10.588	8.613	22,9
Erlöse	EUR/m ²	1.359	1.340	1,4
Bauträgergeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	30	39	-23,1
Erlöse	TEUR	7.112	8.804	-19,2
Investitionen Gesamt				
Neubau	TEUR	33.087	35.358	-6,4
Modernisierung	TEUR	7.281	7.093	2,7
Ankauf	TEUR	264	743	-64,5
Sonstiges	TEUR	325	523	-37,9

* Kennzahldefinition geändert: Bisher nicht berücksichtigte Auswirkungen der Darlehensbewertung nach IAS 39 wurden aufgenommen

- Das Konzernergebnis des 1. Halbjahres 2011 verbesserte sich gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um TEUR 2.410 auf TEUR 19.756. Die Verbesserung des Ergebnisses ist wie folgt zu erläutern:
- Das Segment-EBITDA aus der Immobilienbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 4.187 auf TEUR 70.284 verbessert. Die Verbesserung der Sollmieten um TEUR 3.244 und die Verringerung der Erlösschmälerungen um TEUR 999 haben zusammen mit der Verbesserung der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 1.228 als wesentliche Positionen die Ertragsseite gestärkt. Wesentliche Abweichungen im Aufwandsbereich ergaben sich durch höhere Aufwendungen für die Instandhaltung von TEUR 2.503 und durch ein Absinken der sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Segmentes um TEUR 1.056. Damit ist das Segmentergebnis geprägt durch die Umsatzverbesserungen im Rahmen der hohen Investitionstätigkeit des Konzerns.
- Das EBITDA-Bauträgerergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 342 auf TEUR 365 verbessert. Die Stichtagsbetrachtung spiegelt nicht die bereits verkauften, aber erst im 2. Halbjahr erfolgswirksam werdenden Einheiten wider.
- Das EBITDA-Ergebnis von TEUR 7.365 aus Bestandsverkäufen wurde im Wesentlichen im Rahmen des Programms "Mieter werden Eigentümer" erzielt und liegt um TEUR 1.161 über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.
- Der Kurs der GAG Aktie stieg im Berichtszeitraum von einem Jahresausgangswert 2010 von EUR 30,50 auf einen Wert am 30.06.2011 von EUR 31,00.

Kursverlauf der GAG Aktie vom Januar 2010 bis Juli 2011



Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund des sich fortsetzenden konjunkturellen Anstiegs kann der GAG Konzern davon ausgehen, dass sich Kaufkraft und Nachfrage stabilisieren werden und sich positiv auf den Vermietungsmarkt auswirken. Köln wird damit weiterhin zu den Standorten mit einer überdurchschnittlichen Wohnungsnachfrage gehören. Es besteht insbesondere ein Bedarf an preisgünstigen Wohnungen.

Die Geschäftstätigkeit 2011 ist wiederum geprägt von einer umfangreichen Investitionstätigkeit zur Erweiterung und Verbesserung des Immobilienbestandes. Neben dem Neubau besteht die Herausforderung für den GAG Konzern, seine Wohnungsbestände den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen. Die derzeit noch günstigen Kapitalmarktkonditionen werden zumindest mittelfristig nicht Bestand haben. Die Auswirkungen der zu erwartender Zinserhöhungen auf die Wirtschaftlichkeit der Investitionen werden zu beobachten sein, sofern sie nicht durch das bisherige Zinssicherungsprogramm abgedeckt sind. Die Eigenheimförderung des Landes wurde aktuell ausgesetzt und nimmt hier Anreize für Erwerber unserer Bauträgermaßnahmen. Im Bereich der Grunderwerbsteuer hat das Finanzministerium Nordrhein-Westfalen eine Anpassung von 3,5% auf 5% ab dem 01.10.2011 vorgenommen, die die Kosten zukünftiger Investitionen bei Grundstückskäufen tangiert. Im Rahmen einer Überprüfung von steuerlichen Sachverhalten der vergangenen Jahre wurden Steuererklärungen der GAG Immobilien AG berichtigt und eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 27.05.2011 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2010 in Höhe von TEUR 15.975 mit TEUR 8.385 (EUR 0,50 pro Aktie) für eine Dividendenausschüttung an die Aktionäre verwandt. Der verbleibende Teil des Bilanzgewinns wurde mit TEUR 7.000 in die „anderen Gewinnrücklagen“ und mit TEUR 589 in den Gewinnvortrag eingestellt.

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

Zum 30. Juni 2011 umfasste der GAG Konzern die Gesellschaften

- GAG Immobilien AG (GAG, börsennotiert)
- 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)
- mk Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Die **Immobilienbewirtschaftung**, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 30. Juni 2011 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand	46.630	2.995 Tsd. m ²	770	125 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	41.899	2.721 Tsd. m ²	642	104 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.731	274 Tsd. m ²	128	21 Tsd. m ²

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 97.811 und liegt damit um TEUR 3.244 über der Vergleichszahl des Vorjahres. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. Juni 2011 EUR 5,77 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,19 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 7.504 (1. Halbjahr 2010: TEUR 8.716) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	1. Halbjahr 2011		1. Halbjahr 2010	
	TEUR	%	TEUR	%
Sollmieten	97.811		94.567	
Erlösschmälerungen (ohne Umlagen)	4.772	4,88%	5.942	6,28%
Mietnachteile	1.916	1,96%	1.795	1,90%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	816	0,83%	979	1,04%
Mietausfall	7.504	7,67%	8.716	9,22%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 30.06.2011 EUR 5,33 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 30.06.2010: EUR 5,06 je m² Wohn-/Nutzfläche).

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

Wohnungsleerstand Konzern	1. Halbjahr 2011		1. Halbjahr 2010	
	Anzahl	Quote	Anzahl	Quote
	Wohnungen		Wohnungen	
Gesamt	1.948	4,65%	2.347	5,60%
davon wegen Baumaßnahmen	555	1,32%	561	1,34%
davon wegen Abrissmaßnahmen	157	0,37%	239	0,57%
davon wegen Verkaufs	68	0,16%	143	0,34%
davon aus sonstigen Gründen	369	0,89%	353	0,84%
davon nachgefragt	799	1,91%	1.051	2,51%

Von den 799 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30. Juni 2011 leer standen, konnten für 168 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 631 Wohnungen (1,51 %) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug im 1. Halbjahr 2011 3,9% gegenüber 3,8% im 1. Halbjahr 2010.

Im Berichtshalbjahr wurden im Rahmen der Instandhaltung TEUR 19.441 (ohne Modernisierungsanteile; 1. Halbjahr 2010: TEUR 16.319) aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 6,87 je m² Wohn-/ Nutzfläche (1. Halbjahr 2010: EUR 5,77 je m² Wohn-/Nutzfläche).

Instandhaltung Konzern ohne modernisierungsbegleitende Instandhaltung	1. Halbjahr 2011		1. Halbjahr 2010	
	TEUR	EUR je m ²	TEUR	EUR je m ²
Gesamt	19.441	6,87	16.319	5,77
davon Schönheitsreparaturen	1.131	0,40	2.324	0,82
davon Instandhaltung z.L. Versicherung	1.958	0,70	1.082	0,38
davon laufende Instandhaltung	9.733	3,45	7.911	2,80
davon periodische Instandhaltung	5.291	1,87	3.979	1,41
davon Einzelmodernisierung	1.328	0,45	1.023	0,36

Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 2.467 beziehungsweise EUR 0,87 je m² betragen die Instandhaltungskosten insgesamt TEUR 21.908 beziehungsweise EUR 7,74 je m² und lagen damit um TEUR 2.460 höher als im 1. Halbjahr 2010.

Insgesamt betragen die **Investitionen** der Unternehmensgruppe TEUR 40.957. Auf Immobilieninvestitionen für Ankauf, Neubau, Modernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 40.632 und diese lagen damit um TEUR 2.562 niedriger als im 1. Halbjahr 2010.

Übergang von Wohnungen in den Bestand	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
Neubau	199	246
Modernisierung	70	1
Ankauf	2	9

■ Bestandsveräußerungen

Die Bestandsveräußerungen von Wohnungsbeständen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ konnten trotz der Tatsache, dass keine neuen Bestände zugeführt wurden, erfolgreich weitergeführt werden.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bestandsveräußerungen "Mieter werden Eigentümer"	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
Anzahl verkaufter Einheiten	80	96
Wohnfläche (m ²)	5.194	6.017
Erlöse (TEUR)	6.923	8.073
	EUR 1.333/m ²	EUR 1.342/m ²

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ 50 Einheiten (1. Halbjahr 2010: 4 Einheiten) mit insgesamt 2.596,71 m² Wohn-/Nutzfläche (1. Halbjahr 2010: 413 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 3.665 (1. Halbjahr 2010: TEUR 540) veräußert.

■ Bauträgergeschäft

Im 1. Halbjahr 2011 wurden 27 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen einschließlich Stellplätzen mit einem Kaufpreisvolumen von rund TEUR 5.969 abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 16 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 11 Einheiten zzgl. der 19 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte - insgesamt 30 Kaufverträge -, trugen mit Erlösen von TEUR 7.112 erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	1. Halbjahr 2011		1. Halbjahr 2010	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	11	2.039	37	8.270
GBA	19	5.073	2	534
Summe	30	7.112	39	8.804

Erläuterung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

■ Ertragslage

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition des **Segmentes Immobilienbewirtschaftung** haben sich zum Berichtshalbjahr im Vergleich zum 1. Halbjahr 2010 um TEUR 3.244 von TEUR 94.567 auf TEUR 97.811 erhöht. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand wegen allgemeiner Anpassungen an den Mietpreisspiegel. Eine Verminderung des Mietsolls erfolgte im Wesentlichen auf Grund der Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie durch den Abverkauf von Beständen. Erlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten wurden im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 1.890 erzielt. (1. Halbjahr 2010: TEUR -13 als Korrekturbuchungen dargestellt). Ansonsten wird die erfolgswirksame Betriebs- und Heizkostenabrechnung im 2. Halbjahr realisiert. Nach Abzug der Erlösschmälerungen (inkl. Erlösschmälerungen aus Umlagen) und der Mietnachteile von TEUR 6.739 (1. Halbjahr 2010: TEUR 7.737) und zuzüglich der sonstigen Umsätze inkl. Zinssubvention der öffentlichen Hand von TEUR 12.991 (1. Halbjahr 2010: TEUR 12.976) wurden mit TEUR 105.954 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2010 um TEUR 6.162 höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Mit Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 1.243 (1. Halbjahr 2010: TEUR 1.450) wird in der Immobilienbewirtschaftung ein Segmentumsatz von TEUR 107.196 (1. Halbjahr 2010: TEUR 101.242) erzielt. Diesem Anstieg auf der Ertragsseite stand im Wesentlichen nur ein geringerer Anstieg der Instandhaltungskosten von TEUR 19.723 um TEUR 2.503 auf TEUR 22.227 gegenüber.

Insgesamt verbesserte sich das **EBITDA-Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung** von TEUR 66.097 im 1. Halbjahr 2011 um TEUR 4.187 auf TEUR 70.284.

Das **Segment Bestandsveräußerungen** wird im Wesentlichen durch das Programm „Mieter werden Eigentümer“ geprägt. Darüber hinaus wird hier auch der Verkauf von Streubesitz ausgewiesen, der mit TEUR 2.638 zum Segmentergebnis beiträgt. Mit TEUR 7.365 wird ein zum 1. Halbjahr 2010 um TEUR 1.161 höheres Segment-EBITDA ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft haben sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2010 von TEUR 9.224 (inkl. sonstiger Grundstücksverkäufe des Segments) um TEUR 2.038 auf TEUR 7.186 verringert; insgesamt hat sich das **Segment-EBITDA aus dem Bauträgergeschäft** im Konzern von TEUR 23 auf TEUR 365 verbessert. Die Stichtagsbetrachtung spiegelt nicht die bereits verkauften, aber erst im 2. Halbjahr erfolgswirksam werdenden Einheiten wider.

Der Zentralbereich, der die Personal- und Sachaufwendungen der nicht operativen Bereiche beinhaltet, schließt bezogen auf das Segment-EBITDA zur Jahresmitte mit TEUR -12.419 gegenüber dem 1. Halbjahr 2010 mit TEUR -7.816 ab. Die hier enthaltenen sonstigen Erträge sind von TEUR 716 auf TEUR 263 gesunken. Die Personalkosten in diesem Segment sind von TEUR -5.135 um TEUR -1.274 auf TEUR -6.409 gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Segmentes sind von TEUR -4.989 um TEUR -2.472 auf TEUR -7.461 gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der o.g. Steuerrückstellung und erhöhten sonstigen Verwaltungsaufwendungen.

Abschreibungen sind von TEUR 23.213 um TEUR 2.855 auf TEUR 26.068 gestiegen. Hierbei resultiert der Anstieg aus der fortdauernden Investitionstätigkeit. Auf planmäßige Abschreibungen, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen, entfielen TEUR 23.463. Auf außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund von Abriss entfielen TEUR 561. Wertberichtigungen auf Buchwerte von Bestandsimmobilien, um diese den Marktwerten anzupassen, beliefen sich auf TEUR 1.978. Ferner gab es außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von TEUR 67.

Das Finanzergebnis des Konzerns hat sich um TEUR 866 auf TEUR -27.356 verschlechtert. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den zusätzlichen Zinsaufwendungen für neu aufgenommene langfristige Fremdmittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (TEUR -26.490).

Latente Steuern wurden zum Halbjahresabschluss mit TEUR 7.951 erfolgswirksam eingebucht. Ursache hierfür sind neue Erkenntnisse aus der überarbeiteten Steuerplanung, die eine erweiterte Nutzung von Verlustvorträgen und temporären Differenzen betreffen. Zusammen mit tatsächlichen Steuern in Höhe von TEUR 366 ergab sich ein **Steuertrag** von TEUR 7.585 (1. Halbjahr 2010: TEUR 2.541).

Das 1. Halbjahr 2011 endete mit einem **Konzernüberschuss** von TEUR 19.756 (1. Halbjahr 2010: TEUR 17.346). Davon steht konzernfremden Gesellschaftern ein Anteil von TEUR 416 (1. Halbjahr 2010: TEUR 1.110) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrags von TEUR 45.359 (1. Halbjahr 2010: TEUR 70.960; nach Abzug der Dividendenzahlung) und nach Abzug der Dividendenzahlung von TEUR 8.385 beträgt der **Konzernbilanzgewinn** zum 30. Juni 2011 TEUR 56.314 (1. Halbjahr 2010: TEUR 87.196).

■ Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31.12.2010 um TEUR 52.919 auf TEUR 2.329.481. Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Immobilienbeständen in Höhe von TEUR 2.028.422 (Vorjahr: TEUR 1.998.770), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von TEUR 103.806 (Vorjahr: TEUR 120.675) gekennzeichnet. Die Veränderung bei diesen Beständen ergab sich durch die Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Unternehmensgruppe, durch Abschreibungen und durch Abgänge aus Bestandsverkäufen. Ferner sind Bestandsankäufe realisiert worden. Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich, im Wesentlichen geprägt durch planmäßige Abschreibungen, von TEUR 2.809 auf TEUR 2.383 vermindert.

Die kurzfristigen Vermögenswerte, die die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte beinhalten, sind von TEUR 134.270 um TEUR 32.619 auf TEUR 166.889 gestiegen. Die Veränderungen beziehen sich im Wesentlichen auf Verkaufsgrundstücke und Vorräte, die sich von TEUR 93.975 um TEUR 29.568 auf TEUR 123.543 erhöht haben. Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte betragen zum Bewertungsstichtag TEUR 9.604 (Vorjahr: TEUR 10.305) und die flüssigen Mittel TEUR 9.480 (ohne Treuhandmittel; Vorjahr: TEUR 5.925).

Die Passivseite des Konzerns ist durch Eigenkapital von TEUR 463.119 (Vorjahr: TEUR 452.146) und Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.866.362 (Vorjahr: TEUR 1.824.416) geprägt.

Im Bereich der Förderdarlehen mussten im Rahmen der Umsetzung des „Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen“ Schätzungen der Vergangenheit korrigiert werden. Hieraus ergaben sich in der Berichtsperiode eine Werterhöhung der Darlehensverbindlichkeiten und eine Verminderung der im passiven Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzten, zukünftigen Umsatzerlöse um TEUR 4.603 (gem IAS 39.40 i.V.m. AG62, IAS 39 AG8,

IAS 20.32 i.V.m. IAS 8.36). Auswirkungen auf die Gesamtergebnisrechnung ergaben sich hieraus nur in geringem Maße.

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital zu 96,4% (Vorjahr: 96,2 %) gedeckt und hat sich somit im Verhältnis zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2011 beträgt 19,88% (Vorjahr: 19,86%).

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum 1. Halbjahr: 2010 um TEUR 3.581 auf TEUR 51.485. Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR -30.243 (1. Halbjahr: 2010 TEUR -35.049) stand ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR -17.687 (1. Halbjahr: 2010 TEUR -13.472) gegenüber. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Berichtszeitraums betrug TEUR 9.480 (1. Halbjahr: 2010 TEUR 9.957).

Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das derzeitige Zinsniveau ermöglicht noch immer die Aufnahme von günstigen Kreditmitteln. 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 weiterhin beobachtet werden.

Es wird ansonsten auf die Ausführungen im letzten Konzernlagebericht und im letzten Zwischenlagebericht verwiesen. Weitere wesentliche Änderungen der Chancen und Risiken für die verbleibenden Monate des Geschäftsjahres sind zum Berichtszeitpunkt nicht zu erkennen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Berichtszeitraums liegen nicht vor.

Prognosebericht

Das Konzernergebnis liegt zum 30. Juni 2011 mit TEUR 19.756 um TEUR 2.410 über dem Halbjahresergebnis 2010 und entwickelt sich leicht überplanmäßig.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung liegt das Segmentergebnis (EBITDA) TEUR 70.284 mit TEUR 4.187 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.

Im Bereich der Bestandsveräußerungen von Wohnungen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wird ebenfalls von einer Zielerreichung ausgegangen. Allerdings werden die angestrebten Vertragsabschlüsse auch hier unter denen des Vorjahres liegen, da - wie unternehmensstrategisch geplant - keine neuen Bestände dem Verkaufsportfolio zugeführt werden. Ferner liegen im Bereich der sonstigen Verkäufe außerhalb des o.g. Programms bereits gute Ergebnisse vor. Insgesamt liegt das Segmentergebnis (EBITDA) mit TEUR 7.365 um TEUR 1.161 über dem Wert des Vorjahres.

Das Bauträgergeschäft verläuft derzeit zufriedenstellend und das Segmentergebnis (EBITDA) liegt mit TEUR 365 um TEUR 342 über dem Ergebnis des 1. Halbjahres 2010. Das Jahresergebnis wird aufgrund von planmäßig leicht höherem Verkaufsvolumen geringfügig höher ausfallen als im Vorjahr. Dies ist jedoch von dem weiteren Abverkauf und entsprechenden Übergaben in diesem Jahr abhängig. Sollten Fertigstellungen, die für das Ende des Jahres geplant sind, erst im nächsten Jahr erfolgen, so werden diese Einheiten auch erst eine Ergebniswirkung im Folgejahr entfalten. Es werden noch 15 weitere Übergaben in diesem Jahr erwartet. Die zum 01.10.2011 eingeführte erhöhte Grunderwerbsteuer wird sich erfahrungsgemäß zunächst negativ auf die Verkäufe auswirken.

In Summe weisen die Segmente inklusive des Zentralbereichs ein EBITDA von insgesamt TEUR 65.595 aus; die Summe der Segmente liegt damit um TEUR 1.087 über dem des Vorjahres.

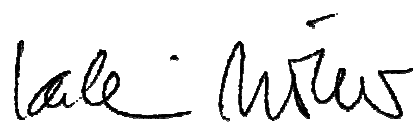
Insgesamt verläuft die Entwicklung planmäßig und es liegen keine Erkenntnisse vor, dass das angestrebte Jahresergebnis nicht erreicht wird. Das Ergebnis wird allerdings erwartungsgemäß durch die mit der umfangreichen Investitionstätigkeit zusammenhängenden steigenden Abschreibungen und Finanzierungskosten beeinträchtigt. Erst in den kommenden Jahren erwartet der Vorstand eine sukzessive Kompensation durch das dann wirksam werdende Mietsteigerungspotential. Die Bestandsveräußerungen an Mieter werden planmäßig geringere Ergebnisbeiträge als in der Vergangenheit erwirtschaften, da das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird. Das Konzernergebnis wird damit planmäßig niedriger als im Vorjahr ausfallen. Das EBITDA wird mit EUR 124,2 Mio. zum 31.12.2011 (Vorjahr: EUR 120,4 Mio.) etwas höher ausfallen. Bedingt durch steigende Zinsen und Abschreibungen muss aus heutiger Sicht mit einem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Konzernergebnis von rd. EUR 14 Mio. gerechnet werden.

Köln, den 10. August 2011

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller



Sybille Wegerich

Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2011

	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	114.311	110.457
Bestandsveränderungen	31.249	29.354
Sonstige betriebliche Erträge	10.946	8.854
Materialaufwand	-65.324	-61.393
Zuwendungen an Arbeitnehmer	-14.213	-12.853
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.374	-9.910
EBITDA	65.595	64.509
Abschreibungen	-26.068	-23.213
EBIT	39.527	41.296
Finanzergebnis	-27.356	-26.490
Ergebnis vor Steueraufwendungen	12.171	14.805
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
tatsächliche Steuern	-366	679
latente Steuern	7.951	1.862
	7.585	2.541
Ergebnis der fortzuführenden Geschäftsbereiche	19.756	17.346
Konzernergebnis	19.756	17.346
Sonstiges Ergebnis	302	239
Konzerngesamtergebnis	20.058	17.585
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	19.341	16.236
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	416	1.110
GAG-Aktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	19.528	16.384
Minderheitsaktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	530	1.201
unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Stammaktie (in EUR)	1,15	0,96
unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)	1,15	0,97

Verkürzte Bilanz zum 30.06.2011

Aktiva	30. Juni 2011	31. Dezember 2010
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Investment Properties	2.028.422	1.998.770
Immaterielle Vermögenswerte	2.383	2.809
Sachanlagen	103.806	120.675
Finanzanlagen	1.149	1.169
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	29	17
Latente Steuern	26.803	18.852
	2.162.592	2.142.292
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	123.543	93.975
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.604	10.305
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	33.742	29.990
	166.889	134.270
Bilanzsumme	2.329.481	2.276.562
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	17.784	17.784
Kapitalrücklage	152.790	152.790
Gewinnrücklagen	155.540	155.540
Rücklage aus erfolgsneutraler Bewertung	-846	-1.032
Konzernbilanzgewinn	56.314	45.358
Minderheitenanteile am Eigenkapital	81.537	81.706
	463.119	452.146
Fremdkapital		
Langfristige Verpflichtungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	452.526	445.103
Rückstellung für Pensionen	35.756	35.756
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	845.303	832.924
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	6.238	6.534
Rechnungsabgrenzungsposten	281.602	287.867
	1.621.425	1.608.184
Kurzfristige Verpflichtungen		
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	2.098	1.398
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.029	46.402
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.560	13.621
Erhaltene Anzahlungen	126.319	88.838
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.847	28.395
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.369	22.335
Steuerrückstellungen	0	89
Sonstige Rückstellungen	4.747	4.682
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	3.092	1.408
Rechnungsabgrenzungsposten	9.876	9.064
	244.937	216.232
Bilanzsumme	2.329.481	2.276.562

Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung 01. Januar bis 30. Juni 2011

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Rücklage aus er- folgsneu- traler Be- wertung TEUR	Gewinnrückla- gen (ohne eigene Anteile) TEUR	Eigene Anteile und in Treuhand gegebene eigene Aktien TEUR	Minderhei- ten- anteile TEUR	Konzernbilanz- gewinn TEUR	Summe TEUR
Stand Jahresende 2009	18.720	151.854	-967	145.327	-23.787	81.785	70.960	443.892
Dividendenauszahlung Vorjahr								
Einzug eigener Aktien	-936	936		-23.055	23.055			
Einstellung in Gewinnrücklagen								
Ergebnis laufendes Jahr						1.110	16.236	17.346
Übrige Veränderungen			149,00			91		240
Konzerngesamtergebnis						1.201		
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital						-699		-699
Stand 30.06.2010	17.784	152.790	-818	122.272	-732	82.287	87.196	460.779
Stand Jahresende 2010	17.784	152.790	-1.033	156.272	-732	81.706	45.358	452.145
Dividendenauszahlung Vorjahr							-8.385	-8.385
Einzug eigener Aktien	0	0		0	0			
Übrige Veränderungen			187			115		302
Ergebnis laufendes Jahr						415	19.341	19.756
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital						-699		-699
Stand 30.06.2011	17.784	152.790	-846	156.272	-732	81.537	56.314	463.119

Verkürzte Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2011

	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen	12.171	14.805
Finanzergebnis	27.356	26.490
- Gezahlte Zinsen	-18.016	-17.727
+ Erhaltene Zinsen	94	144
+ Abschreibungen	26.068	23.213
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8.162	-6.881
-/+ Ergebnisübernahme des atypischen stillen Gesellschafters	755	1.355
+/- Nicht zahlungswirksame Zuwendungen der öffentlichen Hand	-9.495	-9.170
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	490	1.001
-/+ Veränderungen von Posten des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten	20.590	13.995
+/- Cashflow aus Ertragsteuern	-366	679
I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	51.485	47.904
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens und Investment Properties	10.694	8.649
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	20	18
- Gezahlte Zinsen	-465	-380
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-70	-109
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-40.422	-43.227
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-30.243	-35.049
- Bezahlte Dividenden	-8.385	0
+ Kreditaufnahme	40.340	65.145
- Tilgung von Darlehen	-49.642	-78.617
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-17.687	-13.472
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)	3.555	-617
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01. (ohne Treuhandmittel)	5.925	10.574
= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 30.06. (ohne Treuhandmittel)	9.480	9.957

Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben für den Halbjahresabschluss vom 01. Januar bis 30. Juni 2011

■ Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Halbjahresabschluss ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt und entspricht den Vorschriften des IAS 34. Die Methoden zur Konsolidierung, Bilanzierung und Bewertung der in den Halbjahresabschluss einbezogenen Konzernunternehmen gelten unverändert gegenüber dem Konzernabschluss 2010. Der Halbjahresabschluss wird nach kaufmännischer Rundung ohne Nachkommastellen in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Aufgrund der Rundungen können sich rechnerische Differenzen ergeben.

■ Segmentberichterstattung

Die Identifikation der Segmente erfolgt entsprechend der vom Vorstand zur Steuerung genutzten internen Berichterstattung. Diese wiederum orientiert sich an der Relevanz der unterschiedlichen Produkte und Dienstleistungen. Hierbei grenzen sich die Immobilienbewirtschaftung, die Bestandsveräußerung und das Bauträgergeschäft voneinander ab. Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung sind die Vermietung und Verwaltung des eigenen Bestandes und der Bestände von Dritten zusammengefasst. Der Bereich der Bestandsveräußerungen fasst die Aktivitäten des Verkaufsprogramms „Mieter werden Eigentümer“ und sonstige Bestandsverkäufe zusammen. Das Bauträgergeschäft umfasst die Entwicklung von Grundstücken mit dem Ziel der Vermarktung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern.

Eine separate Berichterstattung über geografische Gebiete wird wegen der rein regionalen Tätigkeit im Stadtgebiet von Köln nicht vorgenommen. In keinem der angegebenen Segmente besteht ein berichtenswerter Abhängigkeitsgrad zu einem speziellen Kunden.

Die Zuordnung von Umsätzen und Aufwendungen sowie Vermögenspositionen zu den einzelnen Segmenten erfolgt auf Basis der zur internen Steuerung verwendeten Controllinginformationen. Als Maßstab für die Bewertung der Ertragskraft eines Segments verwendet das Unternehmen einheitlich die betriebswirtschaftliche Kennzahl EBITDA (Ertrag vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen). Das Immobilienvermögen, das im Segment „Bestandsverkäufe“ zu Umsätzen führt, wird bis zur Veräußerung im Segment „Immobilienbewirtschaftung“ ausgewiesen. Durch die Wahl des EBITDA als Bewertungsmaßstab sind unter anderem Abschreibungen, Zinsergebnis und Steueraufwendungen nicht in der Betrachtung der Segmentergebnisse enthalten.

Zentral anfallende Kosten werden nicht den operativen Segmenten zugerechnet, sondern separat im Zentralbereich (Overhead) ausgewiesen. Die im Vorjahr nach IAS 14 dargestellten Segmentergebnisse auf Basis der Ergebnisse vor Steuern enthielten einen verrechneten Overheadanteil nach dem Tragfähigkeitsprinzip auf der Grundlage der erzielten Gesamtleistung. Das Unternehmen hat sich entschieden, bei der internen Steuerung diese Umlage aus Gründen der Transparenz nicht mehr durchzuführen. Dem Management Approach folgend, sind diese Aufwendungen daher auch in der Segmentberichterstattung im Zentralbereich ausgewiesen.

Die Summe aus der Segmentberichterstattung weist ein EBITDA von TEUR 65.595 (Vorjahr: TEUR 64.509) aus und entspricht unmittelbar dem EBITDA des Konzerns. Die saldierten Überleitungspositionen im EBITDA betreffen im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit anderen Segmenten (TEUR 1.377; Vorjahr: TEUR 1.645) und Materialaufwendungen (TEUR 1.377; Vorjahr: TEUR 1.645).

Segmentberichterstattung	Immobilienbewirtschaftung		Bestandsverkäufe		Bauträrgeschäft		Zentralbereich		Summe	
	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Umsatzerlöse laut Abschluss	107.195	101.242	0	0	7.116	9.215	0	0	114.311	110.457
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten	0	0	0	0	70	9	1.307	1.636	1.377	1.645
Umsatzerlöse gesamt	107.195	101.242	0	0	7.186	9.224	1.307	1.636	115.688	112.102
Bestandsveränderungen	32.217	32.710	0	0	-968	-3.355	0	0	31.249	29.354
Sonstige Erträge	2.387	1.159	8.226	6.884	71	95	263	716	10.947	8.854
Instandhaltungskosten	-22.227	-19.723	-6	0	0	0	0	0	-22.233	-19.723
sonstige Materialaufwendungen	-38.688	-37.729	-71	-10	-5.591	-5.533	-117	-44	-44.468	-43.315
Sonstige Aufwendungen	-10.601	-11.560	-783	-670	-333	-408	-13.870	-10.125	-25.588	-22.763
EBITDA der Segmente	70.284	66.097	7.365	6.204	365	23	-12.419	-7.816	65.595	64.509

■ Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

Der GAG, der Grubo und der GBA sind von Versicherungen und Kreditinstituten Kreditlinien Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und Vertragserfüllungsbürgschaften eingeräumt worden. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ergibt sich zum Berichtsstichtag 30.06.2011 eine nicht passivierte Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 2.391.

Darüber hinaus haben GAG, Grubo und GBA zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen oder Erschließungsverträgen gegenüber der Stadt Köln insgesamt TEUR 3.987 aufgenommen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die GAG hat als Mutterunternehmen die Verwaltungsräumlichkeiten des Konzerns in der Josef-Lammerting-Allee 20-22 seit dem 01. November 2003 mit einer festen Laufzeit bis zum 31.10.2018 angemietet. Es besteht eine Verlängerungsoption und auf Verlangen des Vermieters eine Rückbauverpflichtung.

Die Summe der Mindest-Leasingzahlungen aus diesem und zahlreichen anderen Mietverhältnissen (PKW, Betriebs- und Geschäftsausstattung) setzt sich nach Fälligkeiten wie folgt zusammen:

Nominale Mietzahlungsverpflichtungen	TEUR
fällig innerhalb eines Jahres	1.711
fällig zwischen 2 und 5 Jahren	4.279
fällig nach mehr als 5 Jahren	1.899
	7.889

Für zukünftige Instandhaltungs- einschließlich Modernisierungsmaßnahmen wurde ein umfangreiches, mehrjähriges Programm aufgestellt. Die Finanzierung ist teilweise durch branchenübliche Fremdfinanzierung und teilweise durch Mittelzuflüsse aus den zukünftigen Jahresergebnissen und aus Grundstücksverkäufen vorgesehen. Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach Abzug der unter den Positionen „Anlagen im Bau“ und „Grundstücke mit Wohnbauten“ bereits aktivierten Beträge bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 109.451. Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite gedeckt.

■ Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Unter nahestehenden Personen im Sinne des IAS 24 sind die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie nahe Angehörige dieser Personen zu verstehen. Mit diesem Personenkreis gab es keine geschäftlichen Transaktionen. Angestellte im Sinne des IAS 24 gibt es im Konzern nicht.

Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Köln	TEUR	TEUR
B I L A N Z	30. Juni 2011	31. Dezember 2010
Forderungen aus Vermietung		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	929	954
Sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen an die Stadt Köln		
aus Gewährleistungsverpflichtungen	1.175	1.892
Übrige	663	663
	1.838	2.555
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate	1.838	2.555
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	50.810	51.026
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Aufwendungszuschüsse der Stadt Köln	7	7
GuV		
	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungs- und Zinszuschüsse der Stadt Köln	923	1.161
Erträge aus Belegungsvertrag Stadt Köln	1.429	1.503
Sonstige Angaben		
	30. Juni 2011	31. Dezember 2010
Darlehen, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind		
- gegenüber Kreditinstituten	145.324	148.454
- gegenüber anderen Kreditgebern	518.995	508.886

Die Stadt Köln hat mit der GAG und der Grubo einen Belegungsvertrag abgeschlossen. Die Wohnungsgesellschaften räumen der Stadt Köln für die im Vertrag genannten Objekte Belegungsrechte ein und verpflichten sich, mit den von der Stadt Köln benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen.

■ Schätzungen, Beurteilungen und zukunftsgerichtete Annahmen bei der Bilanzierung

Die Aufstellung des Halbjahresabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert bei verschiedenen Positionen, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und des Fremdkapitals, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Schätzungen und Annahmen sind insbesondere erforderlich bei

- dem Ansatz und der Bemessung der Rückstellungen
- der Einschätzung der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern
- den Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstigen Vermögenswerten
- Darlehensverbindlichkeiten/passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Darüber hinaus fließen in den Halbjahresabschluss zukunftsgerichtete Aussagen ein, die natürlichen Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie beruhen auf bestimmten Annahmen, erläutern zukünftige Erwartungen, beschreiben Zukunftspläne und –strategien, enthalten Vorhersagen zu operativen oder finanziellen Ergebnissen oder bringen andere zukunftsgerichtete Informationen zum Ausdruck.

Die Möglichkeiten, Ergebnisse bzw. die tatsächlichen Auswirkungen von Zukunftsplänen und –strategien vorherzusagen, sind begrenzt. Während derzeit davon ausgegangen werden kann, dass die Erwartungen, die durch zukunftsgerichtete Aussagen zum Ausdruck gebracht werden, auf angemessenen Annahmen beruhen, kann es bei den tatsächlich eintretenden Ergebnissen und Entwicklungen zu wesentlichen Abweichungen von den in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellten Informationen kommen.

■ Prüfung des Halbjahresfinanzberichts

Der Halbjahresabschluss und der Halbjahreslagebericht wurden keiner prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen.

■ Bilanzzeit des Vorstands

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind“.

Köln, den 10. August 2011

Der 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