

Besser hier zu Hause



GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten Halbjahres 2011

Kennzahlen Stand 30.09.2011

		Stichtag		%
		30.09.2011	31.12.2010	
■ Aktienkennzahlen				
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	31,30	30,50	2,6
Marktkapitalisierung	TEUR	556.639	542.412	2,6
Free Float	%	4,81	4,73	1,7
■ Immobilienbewirtschaftung				
		01.01.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2010	
Wohnungen	Anzahl	42.029	41.990	0,1
Gewerbe	Anzahl	644	654	-1,5
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	2.837	2.815	0,8
mtl. Sollmiete	EUR/m ²	5,78	5,58	3,6
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	9,46	9,08	4,2
■ Bestandsverkäufe (inkl. „Mieter werden Eigentümer“)				
Anzahl erfolgswirksam verkaufter Einheiten	Anzahl	173	169	2,4
Wohnfläche	m ²	10.595	10.349	2,4
Erlöse	TEUR	14.586	13.728	6,3
Erlöse	EUR/m ²	1.377	1.327	3,8
■ Bauträgergeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	36	49	-26,5
Erlöse	TEUR	7.991	10.851	-26,4
■ Bautätigkeit				
Investitionen Gesamt	TEUR	48.159	58.667	-17,9
Neubau	TEUR	39.902	54.642	-27,0
Modernisierung	TEUR	7.603	2.484	206,1
Ankauf	TEUR	151	777	-80,6
Sonstige	TEUR	503	764	-34,2
Bestandsübergang				
Neubau	Anzahl	402	340	18,2
Modernisierung	Anzahl	70	70	-0,0
Ankauf	Anzahl	2	9	-77,8

Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten Halbjahres 2011

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

Im Sommer 2011 haben sich die Aussichten für die Weltwirtschaft deutlich verschlechtert. Insbesondere droht in Europa die Staatsschuldenkrise sich zu einer Bankenkrise auszuweiten. Wieweit sich diese Unsicherheit auf die inländische Konjunktur und Nachfrage auswirkt, bleibt abzuwarten. Das größte Risiko für die Inlandskonjunktur besteht in einer Zuspitzung der europäischen Schulden- und Vertrauenskrise, durch die sich die Finanzierungsbedingungen für die Wirtschaft merklich verschlechtern könnten. Die Wirtschaftspolitik in der EU konzentriert sich darauf, die Insolvenz eines Eurostaates mit allen Mitteln zu verhindern.

Die zunehmende Unsicherheit im Bankensektor beschert derzeit auf der einen Seite noch ein niedriges Zinsniveau für die Aufnahme von langfristigen Finanzierungen, andererseits ist mit Risikozuschlägen und ausfallenden Finanzierungspartnern zu rechnen.

In der Branche der Immobilienbewirtschaftung sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die zunehmenden Anforderungen an die energetische Sanierung von Wohnungsbeständen so gesetzt, dass die Wirtschaftlichkeit von Investitionsmaßnahmen zunehmend unter Druck gerät und sich das Klima für derlei Investitionen durch fehlende Anreize in der Subventionspolitik verschlechtert.

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 Investitionsklima für den Konzern ist damit aber am Standort Köln 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.

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 30.09.2011 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 30.09.2011	46.950	3.012 Tsd. m ²	772	126 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	42.029	2.732 Tsd. m ²	644	105 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.921	280 Tsd. m ²	128	21 Tsd. m ²

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 147.647, die um TEUR 6.165 über der Vergleichszahl des Vorjahres liegen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. September 2011 EUR 5,78 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,20 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 11.325 (2. Zwischenmitteilung 2010: TEUR 12.049) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

Mietausfall	01.01.- 30.09.2011		01.01.- 30.09.2010	
	TEUR		TEUR	
Sollmieten	147.647		141.482	
Erlösschmälerungen	7.308	4,95%	7.742	5,47%
Mietnachlässe	2.938	1,99%	2.755	1,95%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	1.079	0,73%	1.552	1,10%
Mietausfall	11.325	7,67%	12.049	8,52%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 30.09.2011 EUR 5,34 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 30.09.2010; 5,11 je m² Wohn-/Nutzfläche).

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungseerstand	Stichtag 30.09.2011		Stichtag 30.09.2010	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	2.022	4,81%	2.199	5,24%
davon wegen Baumaßnahmen	550	1,31%	583	1,39%
davon wegen Abrissmaßnahmen	151	0,36%	266	0,63%
davon wegen Verkaufs	67	0,16%	125	0,30%
davon aus sonstigen Gründen	332	0,79%	304	0,73%
davon nachfragebedingt	922	2,19%	921	2,19%

Von den 922 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30.09.2011 leer standen, konnten für 233 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 689 Wohnungen (1,64%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug 5,83% zum 30.09.2011 (Stand 30.09.2010: 5,84%).

Im Berichtszeitraum bis 30.09.2011 wurden im Rahmen der Instandhaltung - ohne Aufwandsanteile aus den Modernisierungsmaßnahmen - TEUR 26.847 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 9,46 je m² Wohn-/Nutzfläche (2. Zwischenmitteilung 2010: EUR 9,08 je m² Wohn-/Nutzfläche).

	01.01.- 30.09.2011		01.01.- 30.09.2010	
Instandhaltung Konzern ohne Modernisierungsmaßnahmen	TEUR	EUR je m ²	TEUR	EUR je m ²
Gesamt	26.847	9,46	25.560	9,08
davon Schönheitsreparaturen	1.616	0,57	2.817	1,00
davon Instandhaltung z. L. Versicherung	2.717	0,96	1.916	0,68
davon laufende Instandhaltung	13.454	4,74	11.101	3,94
davon periodische Instandhaltung	7.168	2,53	7.936	2,82
davon Einzelmodernisierung	1.892	0,66	1.790	0,64

Insgesamt betragen die **Investitionen** der Unternehmensgruppe TEUR 48.159. Auf Immobilieninvestitionen für Ankauf, Neubau, Modernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 47.656 und diese lagen damit um TEUR 10.247 niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Im Berichtszeitraum 01.01.-30.09.2011 wurden neben 402 fertiggestellten Neubauwohnungen und 70 fertig modernisierten Bestandswohnungen 2 Wohneinheiten durch Rückkauf in den Wohnungsbestand übernommen.

Übergang von Wohnungen in den Bestand	30.09.2011	30.09.2010
Neubau	402	340
Modernisierung	70	70
Ankauf	2	9

■ Bestandsverkäufe

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

Erfolgswirksame Kaufverträge aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“	01.01.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2010
Anzahl verkaufter Einheiten	120	160
Wohnfläche	7.657 m ²	9.508 m ²
Erlöse	TEUR 10.251	TEUR 12.763
	EUR 1.339/m ²	EUR 1.342/m ²

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ 53 Einheiten (2. Zwischenmitteilung 2010: 9 Einheiten) mit insgesamt 2.938,40 m² Wohn-/Nutzfläche (2. Zwischenmitteilung 2010: 841,23 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 4.335 (2. Zwischenmitteilung 2010: TEUR 965) veräußert.

■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2011 und dem 30.09.2011 wurden 47 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 10,4 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 30 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 17 Einheiten zzgl. der 19 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte - insgesamt 36 Kaufverträge -, trugen mit Erlösen von EUR 8 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	01.01.- 30.09.2011		01.01.- 30.09.2010	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	17	2.918	47	10.303
GBA	19	5.073	2	548
Summe	36	7.991	49	10.851

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 und unter Berücksichtigung der bereits ergriffenen Zinssicherungsmaßnahmen 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. Auch für diese Fälle wurde teilweise Vorsorge getroffen.

Es wird ansonsten auf die Ausführungen im letzten Konzernlagebericht verwiesen. Weitere wesentliche Änderungen der Chancen und Risiken, die auf das Unternehmen wirken, 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. Gleichwohl wird das geplante EBITDA von EUR 124,2 Mio. zum 31.12.2011 (Vorjahr: EUR 120,4 Mio.) voraussichtlich wegen verringerten Aufwendungen in den operativen Bereichen und nicht geplanten, zusätzlichen Erträgen aus Grundstücksgeschäften überschritten. Nach Abzug der planmäßig im Vergleich zum Vorjahr höher ausfallenden Zinsaufwendungen und Abschreibungen kann von einer voraussichtlichen Verbesserung des bisher geplanten Konzernergebnisses vor Steuern (Plan 2011: EUR 14,5 Mio., Vorjahr: EUR 14,9 Mio.) ausgegangen werden.

E Nachtragsbericht

Die in diesem Bericht dargestellten Informationen haben den Stand 30.09.2011. Nach dem 30.09.2011 bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung.

Köln, im November 2011

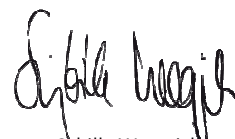
Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller



Sybille Wegerich



Impressum

Herausgeber:

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

Kontakt:

Investor Relations
Markus Thiele
Tel.: 0221-2011-125
E-Mail: markus.thiele@gag-koeln.de