

Besser hier zu Hause



GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2012

Kennzahlen Stand 31.03.2012

		Stichtag	Stichtag	%
		31.03.2012	31.12.2011	
■ Aktienkennzahlen				
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	35,64	33,80	5,4
Marktkapitalisierung	TEUR	623.096	590.927	5,4
Free Float	%	4,81	4,81	0,0
■ Immobilienbewirtschaftung				
		01.01.-	01.01.-	
		31.03.2012	31.03.2011	
Wohnungen	Anzahl	42.151	41.921	0,5
Gewerbe	Anzahl	675	651	3,7
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	2.858	2.820	1,3
Sollmiete	EUR/m ² /mtl.	5,84	5,74	1,7
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	2,46	2,91	-15,5
■ Bestandsverkäufe (inkl. „Mieter werden Eigentümer“)				
erfolgswirksam verkaufte Einheiten	Anzahl	39	74	-47,3
Wohnfläche	m ²	2.238	4.047	-44,7
Erlöse	TEUR	3.105	5.156	-39,8
Erlöse	EUR/m ²	1.387	1.274	8,9
■ Bauträgergeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	18	22	-18,2
Erlöse	TEUR	4.210	5.527	-23,8
■ Bautätigkeit				
Investitionen Gesamt	TEUR	6.091	11.406	-46,6
Neubau	TEUR	5.142	11.090	-53,6
Modernisierung	TEUR	748	149	402,0
Ankauf	TEUR	0	4	-100,0
Sonstige	TEUR	201	163	23,3
Bestandsübergang				
Neubau	Anzahl	101	127	-20,5
Modernisierung	Anzahl	152	0	100,0

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2012

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 Aussichten haben sich in den ersten drei Monaten des neuen Geschäftsjahres leicht verbessert. Die führenden Forschungsinstitute sehen die deutsche Wirtschaft trotz der Euro-Schuldenkrise im Aufwind, jedoch in Bezug auf die Weltwirtschaft fällt die Einschätzung der Institute trotz aktuell aufwärtsgerichteter Vertrauensindikatoren eher gedämpft aus. Die europäische Schuldenkrise ist nach wie vor nicht gelöst und stellt ein Risiko für die Weltwirtschaft dar. Außerdem ist zuletzt durch den gestiegenen Ölpreis ein weiterer belastender Faktor hinzugekommen. Die trotzdem positiven Rahmenbedingungen für die deutsche Wirtschaft wirken sich auch regional aus. Die Nachfrage nach Wohnraum – gerade in Köln – bleibt stabil. Dies bestätigen die vorliegenden statistischen Daten über die Bevölkerungsentwicklung und insbesondere die Wohnungsdaten für Köln. 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 Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung am 01. Juni 2012 wurde am 20. April 2012 im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht und ist auf der Homepage des Unternehmens verfügbar.

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 31.03.2012 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.03.2012	46.494	3.004 Tsd. m ²	807	138 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	42.151	2.741 Tsd. m ²	675	117 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.343	263 Tsd. m ²	132	21 Tsd. m ²

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 50.065, die um TEUR 1.471 über der Vergleichszahl des Vorjahres liegen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 31. März 2012 EUR 5,84 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,10 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 3.958 (1. Zwischenmitteilung 2011: TEUR 3.586) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

Mietausfall	01.01.- 31.03.2012		01.01.- 31.03.2011	
	TEUR		TEUR	
Sollmieten	50.065		48.594	
Erlösschmälerungen	2.399	4,79%	2.365	4,87%
Mietnachlässe	1.028	2,05%	914	1,88%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	531	1,07%	307	0,63%
Mietausfall	3.958	7,91%	3.586	7,38%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31.03.2012 EUR 5,38 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 31.03.2011; 5,32 je m² Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um EUR 0,06 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungsleerstand	Stichtag 31.03.2012		Stichtag 31.03.2011	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	1.869	4,44%	1.983	4,74%
davon wegen Baumaßnahmen	505	1,20%	552	1,32%
davon wegen Abrissmaßnahmen	241	0,57%	180	0,43%
davon wegen Verkaufs	70	0,17%	83	0,20%
davon aus sonstigen Gründen	250	0,59%	330	0,79%
davon nachfragebedingt	803	1,91%	838	2,00%

Von den 803 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31.03.2012 leer standen, konnten für 313 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 490 Wohnungen (1,16%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug 1,71% zum 31.03.2012 (Stand 31.03.2011: 1,95%).

Im Berichtszeitraum bis 31.03.2012 wurden im Rahmen der Instandhaltung - ohne Aufwandsanteile aus den Modernisierungsmaßnahmen - TEUR 7.027 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 2,46 je m² Wohn-/Nutzfläche (1. Zwischenmitteilung 2011: EUR 2,91 je m² Wohn-/Nutzfläche).

	01.01.- 31.03.2012		01.01.- 31.03.2011	
	TEUR	EUR je m ²	TEUR	EUR je m ²
Instandhaltung Konzern ohne Modernisierungsmaßnahmen				
Gesamt	7.027	2,46	8.209	2,91
davon Schönheitsreparaturen	481	0,17	497	0,18
davon Instandhaltung z. L. Versicherung	1.040	0,36	1.113	0,39
davon laufende Instandhaltung	4.445	1,57	4.443	1,58
davon periodische Instandhaltung	797	0,28	1.495	0,53
davon Einzelmodernisierung	264	0,08	661	0,23

Insgesamt betragen die Investitionen der Unternehmensgruppe TEUR 6.091. Auf Immobilieninvestitionen für Neubau und Modernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 5.890 und diese lagen damit um TEUR 5.353 niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Im Berichtszeitraum 01.01. – 31.03.2012 wurden 101 Neubauwohnungen in den Bestand übernommen. Zusätzlich wurde bei 152 Wohnungen die Modernisierung fertiggestellt.

Übergang von Wohnungen in den Bestand	31.03.2012	31.03.2011
Neubau	101	127
Modernisierung*	152	0
Ankauf	0	0

*Hierbei handelt es sich um Fertigstellungen zum Stichtag 31.03.2012.

■ 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.- 31.03.2012	01.01.- 31.03.2011
Anzahl verkaufter Einheiten	38	38
Wohnfläche (m ²)	2.238	2.426
Erlöse (TEUR)	2.992	3.205
	EUR 1.337/m ²	EUR 1.321/m ²

Des Weiteren wurde durch Portfolioverkauf außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ eine Einheit (1. Zwischenmitteilung 2011: 36 Einheiten) zu einem Kaufpreis von TEUR 113 (1. Zwischenmitteilung 2011: TEUR 1.951) veräußert.

■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2012 und dem 31.03.2012 wurden 12 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 2,7 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 9 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 3 Einheiten zzgl. der 15 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte - insgesamt 18 Kaufverträge -, trugen mit Erlösen von EUR 4,2 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	01.01.- 31.03.2012		01.01.- 31.03.2011	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	7	1.306	5	970
GBA	11	2.904	17	4.557
Summe	18	4.210	22	5.527

C Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Baukostenindex für Wohngebäude in NRW weist für den Zeitraum von Februar 2011 bis Februar 2012 eine Steigerung um 2,9% aus und liegt damit um 1,1% über dem 10-Jahresdurchschnitt. Auf Grund der guten Auslastung des Baugewerbes wird keine Senkung der Steigerungsrate erwartet. Das 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 Kapitalmarktfinanzierungen und seine Auswirkung auf die Ertragslage derzeit vergleichsweise gering. Allerdings müssen die Auswirkungen insbesondere mögliche Zinsanhebungen im Bereich der zinssubventionierten Wohnungsbauförderungsmittel beobachtet und ggf. risikobegrenzende Maßnahmen ergriffen werden.

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 2012 auch weiterhin durch die hohe Investitionstätigkeit belastet. Das EBITDA wird mit geplanten EUR 122,1 Mio. zum 31.12.2012 (Vorjahr: EUR 130,4 Mio.) geringer ausfallen. Bedingt durch geringer geplante Ergebnisbeiträge aus Bauträgermaßnahmen und Bestandsverkäufen sowie steigende Zinsen und Abschreibungen muss mit einem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Konzernergebnis vor Steuern von rd. EUR 9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 22,3 Mio.) ausgegangen werden.

E Nachtragsbericht

Die in diesem Bericht dargestellten Informationen haben den Stand 31.03.2012. Der Stimmrechtsanteil der GAG Immobilien AG hat am 20.04.2012 die Schwelle von 3% unterschritten und hat an diesem Tage noch 0,33% betragen.

Nach dem 31.03.2012 bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung der beschriebenen Lage im GAG Konzern.

Köln, im Mai 2012

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