



Halbjahresfinanzbericht

vom 01. Januar bis 30. Juni 2012 des GAG Konzerns

Kennzahlen des 1. Halbjahres 2012

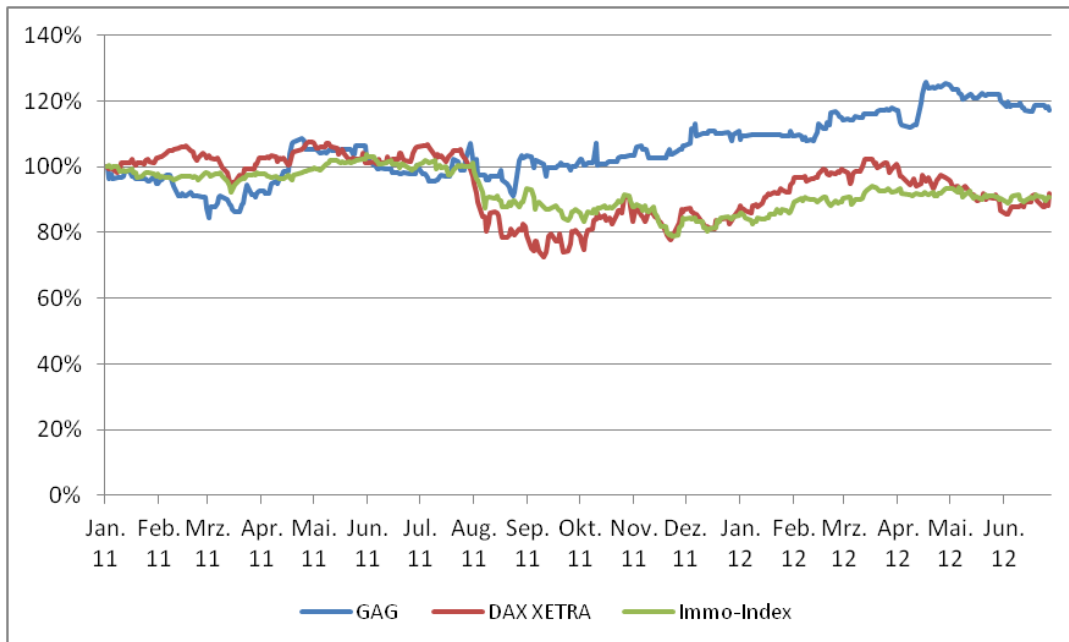
		1. Halbjahr 2012	31. Dezember 2011	+/- in %
Aktienkennzahlen				
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	36,10	33,80	6,8
Marktkapitalisierung	TEUR	605.841	590.927	2,5
Free Float	%	5,02	4,81	4,4
Vermögenslage				
Eigenkapital	TEUR	474.139	467.080	1,5
Bilanzsumme	TEUR	2.357.895	2.318.613	1,7
Eigenkapitalquote	%	20,11	20,14	-0,1
Finanzlage				
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	TEUR	42.313	51.485	-17,8
Free Cashflow	TEUR	22.898	21.242	7,8
Ergebnis und Rentabilität				
Umsatz	TEUR	123.578	114.311	8,1
EBITDA	TEUR	67.154	65.595	2,4
EBIT	TEUR	42.128	39.527	6,6
Konzernergebnis vor Steuern	TEUR	16.156	12.171	32,7
Konzernergebnis	TEUR	16.115	19.756	-18,4
EBITDA-Marge	%	54,34	57,38	-5,3
EBIT-Marge	%	34,09	34,58	-1,4
Eigenkapitalrendite	%	3,40	4,27	-20,4
Zinsdeckung	%	25,13	25,44	-1,2
Immobilienbewirtschaftung				
Wohnungen	Anzahl	42.105	41.900	0,5
Gewerbe	Anzahl	666	642	3,7
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	2.855	2.825	1,1
mtl. Sollmiete	EUR/m ²	5,88	5,77	1,9
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	7,38	7,76	-4,9
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m ²	1,43	0,87	64,4
Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")				
Anzahl verkaufter Einheiten	Anzahl	83	130	-36,2
Wohnfläche	m ²	4.967	7.791	-36,2
Erlöse	TEUR	6.946	10.588	-34,4
Erlöse	EUR/m ²	1.398	1.359	2,9
Bauträgersgeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	26	30	-13,3
Erlöse	TEUR	6.120	7.112	-13,9
Investitionen Gesamt				
Neubau	TEUR	16.434	33.087	-50,3
Modernisierung	TEUR	9.707	7.281	33,3
Ankauf	TEUR	0	264	-100,0
Sonstiges	TEUR	435	325	33,8

Eckpunkte der Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2012

Das Konzernergebnis des 1. Halbjahres 2012 verringerte sich gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um TEUR 3.641 auf TEUR 16.115. In den operativen Segmenten sind die Veränderungen im Wesentlichen wie folgt zu erläutern:

- >> Das Segment-EBITDA aus der Immobilienbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.169 auf TEUR 71.453 verbessert. Die Verbesserung der Sollmieten um TEUR 2.894 und die Verringerung der Erlösschmälerungen um TEUR 234 haben zusammen mit der Verbesserung der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 1.107 als wesentliche Positionen die Ertragsseite gestärkt. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist eine Zuschreibung in Höhe von TEUR 752, die durch Anhebung der Bodenrichtwerte zum 01. Januar 2012 entstanden ist, enthalten. Wesentliche Abweichungen im Aufwandsbereich ergaben sich durch niedrigere Aufwendungen für die Instandhaltung von TEUR 567 und durch einen Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Segments um TEUR 1.761. 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 37 auf TEUR 402 verbessert. Diese Veränderung war im Wesentlichen durch rückgängige Verkaufserlöse, die sich mit Zuschreibungen im Umlaufvermögen von TEUR 364 saldieren, begründet. Die Stichtagsbetrachtung spiegelt nicht die bereits verkauften, aber erst im 2. Halbjahr erfolgswirksam werdenden Einheiten wider.
- >> Das EBITDA-Ergebnis von TEUR 5.553 aus Bestandsverkäufen wurde im Wesentlichen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ erzielt und liegt um TEUR 1.812 unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Rückgang resultiert aus geringeren Portfolioverkäufen außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ im Vergleich zum Vorjahr.
- >> Der Kurs der GAG Aktie stieg im Berichtszeitraum von einem Jahresausgangswert 2011 von EUR 33,80 auf einen Wert am 30.06.2012 von EUR 36,10.

Kursverlauf der GAG Aktie vom Januar 2011 bis Juli 2012



Zwischenlagebericht für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2012

Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Während das Geschäftsklima insgesamt in Deutschland wieder weniger freundlich ist und viele Branchen negative Auswirkungen der Eurokrise befürchten, stellt sich der Trend für die Bauwirtschaft als stabil mit noch guten Prognosen für das folgende Halbjahr dar. Wohnungsmieten steigen derzeit in den Universitätsstädten an. Vor diesem Hintergrund kann der GAG Konzern davon ausgehen, dass sich die Nachfrage weiterhin stabil darstellen und sich positiv auf den Vermietungsmarkt auswirken wird. Köln wird damit weiterhin zu den Standorten mit einer überdurchschnittlichen Wohnungsnachfrage gehören. Es besteht insbesondere Bedarf an preisgünstigen Wohnungen.

Die Geschäftstätigkeit 2012 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 erwartenden Zinserhöhungen auf die Wirtschaftlichkeit der Investitionen werden zu beobachten sein, sofern sie nicht durch das bisherige Zinssicherungsprogramm abgedeckt sind.

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2012 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2011 in Höhe von TEUR 17.928 mit TEUR 8.361 (EUR 0,50 pro Aktie) für eine Dividendenausschüttung an die Aktionäre verwandt. Der verbleibende Teil des Bilanzgewinns wurde mit TEUR 9.000 in die anderen Gewinnrücklagen und mit TEUR 567 in den Gewinnvortrag eingestellt.

Die ordentliche Hauptversammlung der GAG Immobilien AG hat am 01. Juni 2012 zu Tagesordnungspunkt 6 beschlossen, das Grundkapital in Höhe von EUR 16.782.295,00 zum Zwecke der Abrundung des Grundkapitals und der Verwertung eigener Aktien um EUR 52.520,00 durch Einziehung von 52.520 volleingezahlten Stückaktien Buchstabe A (Vorzugsaktien, WKN 586353, ISIN DE 0005863534) im Wege der vereinfachten Kapitalherabsetzung gemäß § 237 Abs. 3 Nr. 2, Abs. 4 und Abs. 5 AktG auf EUR 16.729.775,00 herabzusetzen. Diesem Beschluss der Hauptversammlung haben die Stammaktionäre und die Vorzugsaktionäre mit Sonderbeschlüssen zugestimmt.

Wir weisen darauf hin, dass die Kapitalherabsetzung erst mit Durchführung der Einziehungshandlungen wirksam wird.

In seiner Sitzung vom 29. Juni 2012 hat der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG entschieden, keine Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Köln vom 31. Mai 2012 einzulegen. Das wurde nach eingehender Beratung durch unabhängige Rechtsanwälte beschlossen. In dem Urteil wurde die zivilrechtliche Klage des Unternehmens gegen das frühere Vorstandsmitglied Günter Ott abgewiesen. Nach Meinung der Rechtsexperten seien die Erfolgsaussichten einer Berufung als äußerst gering einzuschätzen.

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

Zum 30. Juni 2012 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 30.06.2012 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand	46.493	3.002 Tsd. m ²	799	139 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	42.105	2.738 Tsd. m ²	666	117 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.388	264 Tsd. m ²	133	22 Tsd. m ²

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 100.705 und liegt damit um TEUR 2.894 über der Vergleichszahl des Vorjahres. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. Juni 2012 EUR 5,88 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 7.607 (1. Halbjahr 2011: TEUR 7.504) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	1. Halbjahr 2012		1. Halbjahr 2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Sollmieten	100.705		97.811	
Erlösschmälerungen (ohne Umlagen)	4.538	4,51%	4.772	4,88%
Mietnachlässe	2.077	2,06%	1.916	1,96%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	992	0,99%	816	0,83%
Mietausfall	7.607	7,55%	7.504	7,67%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 30. Juni 2012 EUR 5,43 je m² Wohn-/Nutzfläche (1. Halbjahr 2011: EUR 5,33 je m² Wohn-/Nutzfläche).

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

Wohnungsl Leerstand Konzern	1. Halbjahr 2012		1. Halbjahr 2011	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	1.598	3,80%	1.948	4,65%
davon wegen Baumaßnahmen	487	1,16%	555	1,32%
davon wegen Abrissmaßnahmen	151	0,36%	157	0,37%
davon wegen Verkaufs	63	0,15%	68	0,16%
davon aus sonstigen Gründen	170	0,40%	369	0,89%
davon nachgefragt	727	1,73%	799	1,91%

Von den 727 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30. Juni 2012 leer standen, konnten für 252 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 475 Wohnungen (1,13%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug im 1. Halbjahr 2012 3,6% gegenüber 3,9% im 1. Halbjahr 2011.

Im Berichtshalbjahr wurden im Rahmen der Instandhaltung TEUR 16.982 (ohne Modernisierungsanteile; 1. Halbjahr 2011: TEUR 19.441) aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 5,95 je m² Wohn-/Nutzfläche (1. Halbjahr 2011: EUR 6,87 je m² Wohn-/Nutzfläche).

Instandhaltung Konzern ohne modernisierungsbegleitende Instandhaltung	1. Halbjahr 2012		1. Halbjahr 2011	
	TEUR	EUR je m ²	TEUR	EUR je m ²
Gesamt	16.982	5,95	19.441	6,87
davon Schönheitsreparaturen	1.078	0,38	1.131	0,40
davon Instandhaltung z.L. Versicherung	1.916	0,67	1.958	0,70
davon laufende Instandhaltung	9.256	3,24	9.733	3,45
davon periodische Instandhaltung	4.043	1,42	5.291	1,87
davon Einzelmodernisierung	689	0,24	1.328	0,45

Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 4.091 beziehungsweise EUR 1,43 je m² betragen die Instandhaltungskosten insgesamt TEUR 21.073 beziehungsweise EUR 7,38 je m² und lagen damit um TEUR 835 niedriger als im 1. Halbjahr 2011.

Insgesamt betragen die Investitionen der Unternehmensgruppe TEUR 26.576. Auf Immobilieninvestitionen für Ankauf, Neubau, Modernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 26.141 und diese lagen damit um TEUR 14.491 niedriger als im 1. Halbjahr 2011.

Übergang von Wohnungen in den Bestand	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Neubau	228	199
Modernisierung	337	70
Ankauf	0	2

>> Bestandsverkäufe

Die Bestandsverkäufe 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 2012	1. Halbjahr 2011
Anzahl verkaufter Einheiten	81	80
Wohnfläche (m ²)	4.852	5.194
Erlöse (TEUR)	6.612	6.923
	EUR 1.363/m²	EUR 1.333/m²

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ zwei Einheiten (1. Halbjahr 2011: 50 Einheiten) mit insgesamt 115 m² Wohn-/Nutzfläche (1. Halbjahr 2011: 2.596,71 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 334 (1. Halbjahr 2011: TEUR 3.665) veräußert.

>> Bauträgergeschäft

Im 1. Halbjahr 2012 wurden 34 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen einschließlich Stellplätzen mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 8.603 abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 23 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 11 Einheiten zzgl. der 15 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte – insgesamt 26 Kaufverträge –, trugen mit Erlösen von TEUR 6.120 erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	1. Halbjahr 2012		1. Halbjahr 2011	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	10	1.896	11	2.039
GBA	16	4.224	19	5.073
Summe	26	6.120	30	7.112

Erläuterung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

>> Ertragslage

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition des Segments Immobilienbewirtschaftung haben sich zum Berichtshalbjahr im Vergleich zum 1. Halbjahr 2011 um TEUR 2.894 von TEUR 97.811 auf TEUR 100.705 erhöht. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Miete auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand wegen allgemeiner Anpassungen an den Mietpreisspiegel. Eine Minderung 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 von TEUR 11.125 erzielt (1. Halbjahr 2011: TEUR 1.890). Ansonsten wird die erfolgswirksame Betriebs- und Heizkostenabrechnung im 2. Halbjahr realisiert. Nach Abzug der Erlösschmälerungen (inkl. Erlösschmälerungen aus Umlagen) und der Mietschlässe von TEUR 7.069 (1. Halbjahr 2011: TEUR 6.739) und zuzüglich der sonstigen Umsätze inkl. Zinssubvention der öffentlichen Hand von TEUR 11.359 (1. Halbjahr 2011: TEUR 12.991) wurden mit TEUR 116.120 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2011 um TEUR 10.166 höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Mit Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 1.336 (1. Halbjahr 2011: TEUR 1.243) wird in der Immobilienbewirtschaftung ein Segmentumsatz von TEUR 117.455 (1. Halbjahr 2011: TEUR 107.196) erzielt. Zusätzlich wurden im Bereich der Investment Properties Zuschreibungen in Höhe von TEUR 752 durch Anhebung der Bodenrichtwerte erzielt. Auf der Aufwandsseite verringerten sich die Instandhaltungskosten von TEUR 22.227 um TEUR 567 auf TEUR 21.660.

Unter Berücksichtigung der weiteren Veränderungen bei den Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten, bei den Bestandsveränderungen sowie bei den Verwaltungsaufwendungen verbesserte sich insgesamt das EBITDA-Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung von TEUR 70.284 im 1. Halbjahr 2011 um TEUR 1.169 auf TEUR 71.453.

Das Segment Bestandsverkäufe wird im Wesentlichen durch das Programm „Mieter werden Eigentümer“ geprägt. Darüber hinaus wird hier auch der Verkauf von Streubesitz ausgewiesen, der mit TEUR 339 zum Segmentergebnis beiträgt. Mit TEUR 5.553 wird ein zum 1. Halbjahr 2012 um TEUR 1.812 niedrigeres Segment-EBITDA ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft haben sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2011 von TEUR 7.186 (inkl. sonstiger Grundstücksverkäufe des Segments) um TEUR 1.022 auf TEUR 6.164 verringert; insgesamt hat sich das Segment-EBITDA aus dem Bauträgergeschäft im Konzern von TEUR 365 auf TEUR 402 verbessert. Durch die Anhebung der Bodenrichtwerte zum 01. Januar 2012 ergaben sich Zuschreibungen im Umlaufvermögen von TEUR 364. 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 10.254 gegenüber dem 1. Halbjahr 2011 mit TEUR 12.419 ab.

Die hier enthaltenen sonstigen Erträge sind von TEUR 263 auf TEUR 243 gesunken. Die Personalkosten in diesem Segment sind von TEUR 6.409 um TEUR 252 auf TEUR 6.157 gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Segments sind von TEUR 7.461 um TEUR 1.856 auf TEUR 5.605 gesunken.

Die Abschreibungen im Konzern sind von TEUR 26.068 um TEUR 1.042 auf TEUR 25.026 gesunken. Auf planmäßige Abschreibungen, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen, entfielen TEUR 24.251. Auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund von Abriss entfielen TEUR 775. Wertberichtigungen auf Buchwerte von Bestandsimmobilien, um diese den Marktwerten anzupassen, mussten nicht vorgenommen werden.

Das Finanzergebnis des Konzerns hat sich um TEUR 1.384 auf TEUR -25.972 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (TEUR -27.356) verbessert.

Latente Steuern wurden zum Halbjahresabschluss mit TEUR 133 erfolgswirksam gebucht. Zusammen mit tatsächlichen Steuern in Höhe von TEUR -174 ergab sich ein Steueraufwand in Höhe von TEUR -41 (1. Halbjahr 2011: TEUR 7.585).

Das 1. Halbjahr 2012 endete mit einem Konzernüberschuss von TEUR 16.115 (1. Halbjahr 2011: TEUR 19.756). Davon steht konzernfremden Gesellschaften ein Anteil von TEUR 1.285 (1. Halbjahr 2011: TEUR 416) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrages von TEUR 36.839 (1. Halbjahr 2011: TEUR 45.359; nach Abzug der Dividendenzahlung) und nach Abzug der Dividendenzahlung von TEUR 8.361 beträgt der Konzernbilanzgewinn zum 30. Juni 2012 TEUR 43.308 (1. Halbjahr 2011: 56.314).

>> Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2011 um TEUR 39.282 auf TEUR 2.357.895. Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Immobilienbeständen in Höhe von TEUR 2.122.500 (Vorjahr: TEUR 2.120.548), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von TEUR 14.596 (Vorjahr: TEUR 14.926) gekennzeichnet. Die Veränderung bei diesen Beständen ergab sich durch die Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Unternehmensgruppe, durch Abschreibungen und durch Abgänge aus Bestandsverkäufen. Die immateriellen Vermögenswerte haben sich, im Wesentlichen geprägt durch planmäßige Abschreibungen, von TEUR 1.953 auf TEUR 1.604 vermindert.

Die kurzfristigen Vermögenswerte, die die zum Kauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte beinhalten, sind von TEUR 156.889 um TEUR 37.877 auf TEUR 194.766 gestiegen. Die Verkaufsgrundstücke und Vorräte haben sich von TEUR 91.720 um TEUR 24.523 auf TEUR 116.243 erhöht. Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte betragen zum Bewertungsstichtag TEUR 12.725 (Vorjahr: TEUR 8.507) und die flüssigen Mittel TEUR 40.483 (ohne Treuhandmittel; Vorjahr: TEUR 31.790).

Die Passivseite des Konzerns ist durch Eigenkapital in Höhe von TEUR 474.139 (Vorjahr: TEUR 467.080) und Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.883.756 (Vorjahr: TEUR 1.851.533) geprägt.

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Fremdkapital zu 98,3% (Vorjahr: 96,9%) gedeckt und hat sich somit im Verhältnis zum Vorjahr um 1,4% verändert. Die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2012 beträgt 20,11% (Vorjahr: 20,14%).

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verringerte sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2011 um TEUR 9.172 auf TEUR 42.313. Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR -19.415 (1. Halbjahr 2011: TEUR -30.243) stand ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR -14.205 (1. Halbjahr 2011: TEUR -17.687) gegenüber. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Berichtszeitraumes betrug TEUR 40.483 (1. Halbjahr 2011: TEUR 9.480).

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 und im letzten Zwischenlagebericht verwiesen. Weitere wesentliche Änderungen der Chancen und Risiken für die verbleibenden Monate des Geschäftsjahres sind zum Berichtszeitraum nicht zu erkennen.

Nachtragsbericht

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

Prognosebericht

Das Konzernergebnis liegt zum 30. Juni 2012 mit TEUR 16.115 um TEUR 3.641 unter dem Halbjahresergebnis 2011 und entwickelt sich planmäßig.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung liegt das Segmentergebnis (EBITDA) mit TEUR 71.453 um TEUR 1.169 über dem Wert des Vorjahres. Bis zum Jahresende wird es weiterhin im Wesentlichen durch steigende Sollmieten und durch die Auswirkungen von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geprägt sein.

Im Bereich der Bestandsverkäufe von Wohnungen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wird ebenfalls von einer Zielerreichung ausgegangen. Allerdings werden die angestrebten Vertragsabschlüsse unter denen des Vorjahres liegen, da – wie unternehmensstrategisch geplant – keine neuen Bestände dem Verkaufsportfolio zugeführt werden. Ferner liegen die Portfolioverkäufe außerhalb des o.g. Programms weit unter denen des Vorjahres. Die guten Ergebnisse des letzten Jahres, die durch nicht geplante Sonderverkäufe erzielt wurden, werden bei weitem nicht erreicht. Insgesamt liegt das Segmentergebnis (EBITDA) mit TEUR 5.553 um TEUR 1.812 unter dem Wert des Vorjahres.

Das Bauträgergeschäft verläuft derzeit zufriedenstellend und das Segmentergebnis (EBITDA) liegt mit TEUR 402 um TEUR 37 über dem Ergebnis des 1. Halbjahres 2011. 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 5 weitere Übergaben in diesem Jahr erwartet.

In Summe weisen die Segmente inklusive des Zentralbereichs ein EBITDA von insgesamt TEUR 67.154 aus; die Summe der Segmente liegt damit um TEUR 1.559 über der des Vorjahres.

Die Entwicklung verläuft planmäßig und es liegen keine Erkenntnisse vor, dass das angestrebte Jahresergebnis nicht erreicht wird. Das Ergebnis wird allerdings durch die umfangreichen bestandsverbessernden Maßnahmen beeinträchtigt. Erst sukzessive erwartet der Vorstand Kompensation durch das wirksam werdende Mietsteigerungspotential. Die Bestandsverkäufe an Mieter werden planmäßig geringere Ergebnisbeiträge als in der Vergangenheit erwirtschaften, da das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird. Ferner wird voraussichtlich das Segmentergebnis aus dem Bauträgerbereich geringer ausfallen. Das EBITDA wird damit voraussichtlich mit EUR 122,1 Mio. zum 31.12.2012 unterhalb dem des Vorjahres (Vorjahr: EUR 130,4 Mio.) liegen. Des Weiteren wird das Konzernergebnis aus heutiger Sicht im Vergleich zum Vorjahr wegen Effekten aus latenten Steuern geringer ausfallen. Insgesamt wird für 2012 mit einem Konzernergebnis von rd. EUR 12 Mio. gerechnet.

Köln, den 13. August 2012

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller



Sybille Wegerich

Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2012

	1. Halbjahr 2012 TEUR	1. Halbjahr 2011 TEUR
Umsatzerlöse	123.578	114.311
Bestandsveränderungen	25.002	31.249
Sonstige betriebliche Erträge	10.285	10.946
Materialaufwand	-66.253	-65.324
Zuwendungen an Arbeitnehmer	-14.285	-14.213
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.173	-11.374
EBITDA	67.154	65.595
Abschreibungen	-25.026	-26.068
EBIT	42.128	39.527
Finanzergebnis	-25.972	-27.356
Ergebnis vor Steueraufwendungen	16.156	12.171
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
tatsächliche Steuern	-174	-366
latente Steuern	133	7.951
	-41	7.585
Konzernergebnis	16.115	19.756
Sonstiges Ergebnis	4	302
Konzerngesamtergebnis	16.119	20.058
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	14.830	19.341
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	1.285	416
GAG-Aktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	14.832	19.528
Minderheitsaktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	1.287	530
unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Stammaktie (in EUR)	0,88	1,15
unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)	0,89	1,15

Verkürzte Bilanz zum 30. Juni 2012

Aktiva	1. Halbjahr	31. Dezember
	2012	2011
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Investment Properties	2.122.500	2.120.548
Immaterielle Vermögenswerte	1.604	1.953
Sachanlagen	14.596	14.926
Finanzanlagen	1.144	1.146
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	15	15
Latente Steuern	23.270	23.136
	2.163.129	2.161.724
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	116.243	91.720
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12.725	8.507
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	65.798	56.662
	194.766	156.889
Bilanzsumme	2.357.895	2.318.613
 Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	16.782	17.483
Kapitalrücklage	153.091	153.091
Gewinnrücklagen	179.741	179.040
Rücklage aus erfolgsneutraler Bewertung	-1.093	-1.095
Konzernbilanzgewinn	43.308	36.839
Minderheitenanteile am Eigenkapital	82.310	81.722
	474.139	467.080
Fremdkapital		
Langfristige Verpflichtungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.345.147	1.311.523
Rückstellung für Pensionen	38.170	38.312
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.923	5.927
Rechnungsabgrenzungsposten	262.824	272.237
	1.652.064	1.627.999
Kurzfristige Verpflichtungen		
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	699	1.398
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	35.791	63.637
Erhaltene Anzahlungen	116.549	88.174
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.122	30.668
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.851	22.566
Steuerrückstellungen	1.247	1.334
Sonstige Rückstellungen	5.325	5.363
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	1.797	1.488
Rechnungsabgrenzungsposten	8.311	8.906
	231.692	223.534
Bilanzsumme	2.357.895	2.318.613

Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung 01. Januar bis 30. Juni 2012

	Gezeichnet es Kapital TEUR	Kapital- rücklage TEUR	Rücklage aus erfolgs- neutraler Bewertung TEUR	Gewinn- rücklagen (ohne eigene Anteile) TEUR	Eigene Anteile und in Treuhand gegebene eigene Aktien TEUR	Minderheiten- anteile TEUR	Konzern- bilanz- gewinn TEUR	Summe TEUR
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								
Einstellungen in Gewinnrücklagen								
Ergebnis laufendes Jahr						415	19.341	19.756
Übrige Veränderungen			187			115		302
Konzerngesamt- ergebnis			187			530	19.341	20.058
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
Stand Jahresende 2011	17.483	153.091	-1.095	179.624	-584	81.722	36.839	467.080
Dividendenauszahlung Vorjahr							-8.361	-8.361
Einzug eigener Aktien	-701			356	345			
Einstellungen in Gewinnrücklagen								
Ergebnis laufendes Jahr						1.285	14.830	16.115
Übrige Veränderungen			2			2		4
Konzerngesamt- ergebnis			2			1.287	14.830	16.119
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital						-699		-699
Stand 30.06.2012	16.782	153.091	-1.093	179.980	-239	82.310	43.308	474.139

Verkürzte Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2012

	1. Halbjahr 2012 TEUR	1. Halbjahr 2011 TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen	16.155	12.171
Finanzergebnis	25.972	27.356
- Gezahlte Zinsen	-17.712	-18.016
+ Erhaltene Zinsen	395	94
+ Abschreibungen	25.026	26.068
- Zuschreibungen	-752	
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6.130	-8.162
-/+ Ergebnisübernahme des atypischen stillen Gesellschafters	1.056	755
+/- Nicht zahlungswirksame Zuwendungen der öffentlichen Hand (s. 4.1)	-9.189	-9.495
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	914	490
-/+ Veränderungen von Posten des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten	6.839	20.590
+/- Cashflow aus Ertragsteuern	-261	-366
I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	42.313	51.485
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens und Investment Properties	7.160	10.694
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	17	20
- Gezahlte Zinsen	-303	-465
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-143	-70
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-26.131	-40.422
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-15	0
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.415	-30.243
- Bezahlte Dividenden	-8.361	-8.385
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	-1.398	0
+ Kreditaufnahme	58.061	40.340
- Tilgung von Darlehen	-62.507	-49.642
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.205	-17.687
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)	8.693	3.555
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01. (ohne Treuhandmittel)	31.790	5.925
= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 30.06. (ohne Treuhandmittel)	40.483	9.480

Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben für den Halbjahresabschluss vom 01. Januar bis 30. Juni 2012

>> 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 2011. Der Halbjahresabschluss wird nach kaufmännischer Rundung ohne Nachkommastellen in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Auf Grund 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 einzelnen Segments verwendet das Unternehmen einheitlich die betriebswirtschaftliche Kennzahl EBITDA (Ergebnis 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 sind separat im Zentralbereich (Overhead) ausgewiesen.

Die Summe aus der Segmentberichterstattung weist ein EBITDA von TEUR 67.154 (Vorjahr: TEUR 65.595) aus und entspricht unmittelbar dem EBITDA des Konzerns. Die saldierten Überleitungspositionen im EBITDA betreffen im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit anderen Segmenten (TEUR 1.443; Vorjahr: TEUR 1.377) und Materialaufwendungen (TEUR 1.443; Vorjahr: TEUR 1.377).

Segmentberichterstattung	Immobilienbewirtschaftung		Bestandsverkäufe		Bauträgergeschäft		Zentralbereich		Summe	
	1. Halb- jahr 2012	1. Halb- jahr 2011	1. Halb- jahr 2012	1. Halb- jahr 2011	1. Halb- jahr 2012	1. Halb- jahr 2011	1. Halb- jahr 2012	1. Halb- jahr 2011	1. Halb- jahr 2012	1. Halb- jahr 2011
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Umsatzerlöse laut Abschluss	117.455	107.195	0	0	6.123	7.116	0	0	123.578	114.311
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten	0	0	0	0	41	70	1.402	1.307	1.443	1.377
Umsatzerlöse gesamt	117.455	107.195	0	0	6.164	7.186	1.402	1.307	125.021	115.688
Bestandsveränderungen	25.096	32.217	0	0	-95	-968	0	0	25.001	31.248
Sonstige Erträge	3.494	2.387	6.182	8.226	366	71	243	263	10.285	10.946
Instandhaltungskosten	-21.660	-22.227	0	-6	0	0	0	0	-21.660	-22.233
sonstige Materialaufwendungen	-40.155	-38.688	-42	-71	-5.702	-5.591	-137	-117	-46.036	-44.467
Sonstige Aufwendungen	-12.777	-10.601	-587	-783	-331	-333	-11.762	-13.870	-25.457	-25.587
EBITDA der Segmente	71.453	70.284	5.553	7.365	402	365	-10.254	-12.419	67.154	65.595

>> Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

GAG, Grubo und GBA haben zur Sicherstellung von durchzuführenden Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen und Erschließungsverträgen mit der Stadt Köln sowie von Prozessen und Kaufpreisen Bürgschaften von insgesamt TEUR 4.953 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	1.913
fällig zwischen 2 und 5 Jahren	5.810
fällig nach mehr als 5 Jahren	1.676
Summe	9.399

Für zukünftige Instandhaltungs- und 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 104.080. 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 1. Halbjahr 2012	TEUR 31. Dezember 2011
B I L A N Z		
Forderungen aus Vermietung		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	607	607
Sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen an die Stadt Köln		
aus Gewährleistungsverpflichtungen	0	0
Übrige	277	277
	277	277
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate	277	277
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	49.726	50.351
Sonstige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten an die Stadt Köln aus Gewährleistungsverpflichtungen	118	59
GuV	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungs- und Zinszuschüsse der Stadt Köln	696	923
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	1.053	1.429
Sonstige Angaben	1. Halbjahr 2012	31. Dezember 2011
Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind	686.207	660.727

Die Stadt Köln hat mit der GAG und der Grubo einen Belegungsrechtsvertrag 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

>> **Prüfung des Halbjahresfinanzberichtes**

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

>> **Bilanzzeit des Vorstandes**

„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 im Konzern verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Köln, den 13. August 2012

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