

Besser hier zu Hause



GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten Halbjahres 2012

Kennzahlen Stand 30.09.2012

		Stichtag	Stichtag	%
		30.09.2012	31.12.2011	
■ Aktienkennzahlen				
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	38,10	33,80	12,7
Marktkapitalisierung	TEUR	637.404	590.927	7,9
Free Float	%	5,03	4,81	4,6
■ Immobilienbewirtschaftung				
		01.01.-	01.01.-	
		30.09.2012	30.09.2011	
Wohnungen	Anzahl	41.933	42.029	-0,2
Gewerbe	Anzahl	654	644	1,6
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	2.847	2.837	0,4
Sollmiete	EUR/m ² /mtl.	5,91	5,78	2,2
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	9,86	9,46	4,2
■ Bestandsverkäufe (inkl. „Mieter werden Eigentümer“)				
erfolgswirksam verkaufte Einheiten	Anzahl	131	173	-24,3
Wohnfläche	m ²	8.168	10.595	-22,9
Erlöse	TEUR	11.841	14.586	-18,8
Erlöse	EUR/m ²	1.450	1.377	5,3
■ Bauträgergeschäft				
übergebene Einheiten	Anzahl	31	36	-13,9
Erlöse	TEUR	7.145	7.991	-10,6
■ Bautätigkeit				
Investitionen Gesamt	TEUR	36.135	48.159	-25,0
Neubau	TEUR	24.165	39.902	-39,4
Modernisierung	TEUR	11.159	7.603	46,8
Ankauf	TEUR	0	151	-100,0
Sonstige	TEUR	811	503	61,2
Bestandsübergang				
Neubau	Anzahl	302	402	-20,5
Modernisierung	Anzahl	50	70	-28,6
Ankauf	Anzahl	0	2	-100,0

Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten Halbjahres 2012

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

Das Geschäftsklima in Deutschland trübt sich insgesamt in der zweiten Jahreshälfte ein und viele Branchen erwarten negative Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung. Die Bauwirtschaft beurteilt die zukünftig zu erwartende Entwicklung positiv. Während in vielen Städten Deutschlands ein Bevölkerungsrückgang zu erkennen ist, bleibt die Bevölkerungsentwicklung vor allem in Ballungsgebieten wie in der Rheinschiene positiv. Vor diesem Hintergrund kann der GAG Konzern davon ausgehen, dass sich die Nachfrage ebenfalls weiterhin stabil darstellen und sich positiv auf den Vermietungsmarkt auswirken wird. Köln wird damit auch in Zukunft 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.

Zu den weiteren Rahmenbedingungen wurde bereits im letzten Halbjahresfinanzbericht berichtet. Änderungen hierzu sind nicht mitzuteilen.

B Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 30.09.2012 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 30.09.2012	46.346	3.007 Tsd. m ²	789	139 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	41.933	2.731 Tsd. m ²	654	116 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.413	276 Tsd. m ²	135	23 Tsd. m ²

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 151.428, die um TEUR 3.781 über der Vergleichszahl des Vorjahres liegen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. September 2012 EUR 5,91 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,13 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 11.017 (2. Zwischenmitteilung 2011: TEUR 11.325) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

Mietausfall	01.01.- 30.09.2012		01.01.- 30.09.2011	
	TEUR		TEUR	
Sollmieten	151.428		147.647	
Erlösschmälerungen	6.557	4,33%	7.308	4,95%
Mietnachlässe	3.140	2,07%	2.938	1,99%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	1.320	0,88%	1.079	0,73%
Mietausfall	11.017	7,28%	11.325	7,67%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 30.09.2012 EUR 5,48 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 30.9.2011; 5,34 je m² Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um EUR 0,14 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungsleerstand	Stichtag 30.09.2012		Stichtag 30.09.2011	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	1.275	3,03%	2.022	4,81%
davon wegen Baumaßnahmen	357	0,84%	550	1,31%
davon wegen Abrissmaßnahmen	3	0,01%	151	0,36%
davon wegen Verkaufs	57	0,14%	67	0,16%
davon aus sonstigen Gründen	213	0,50%	332	0,79%
davon nachfragebedingt	645	1,54%	922	2,19%

Von den 645 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30.09.2012 leer standen, konnten für 250 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 395 Wohnungen (0,94%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug 5,27% zum 30.09.2012 (Stand 30.09.2011: 5,83%).

Im Berichtszeitraum bis 30.09.2012 wurden im Rahmen der Instandhaltung - ohne Aufwandsanteile aus den Modernisierungsmaßnahmen - TEUR 28.062 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 9,86 je m² Wohn-/Nutzfläche (2. Zwischenmitteilung 2011: EUR 9,46 je m² Wohn-/Nutzfläche).

	01.01.- 30.09.2012		01.01.- 30.09.2011	
	TEUR	EUR je m ²	TEUR	EUR je m ²
Instandhaltung Konzern ohne Modernisierungsmaßnahmen				
Gesamt	28.062	9,86	26.847	9,46
davon Schönheitsreparaturen	1.640	0,58	1.616	0,57
davon Instandhaltung z. L. Versicherung	2.939	1,03	2.717	0,96
davon laufende Instandhaltung	13.649	4,79	13.454	4,74
davon periodische Instandhaltung	8.851	3,11	7.168	2,53
davon Einzelmodernisierung	983	0,35	1.892	0,66

Insgesamt betragen die Investitionen der Unternehmensgruppe TEUR 36.135. Auf Immobilieninvestitionen für Neubau und Modernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 35.324 und diese lagen damit um TEUR 12.181 niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Im Berichtszeitraum 01.01. – 30.09.2012 wurden 302 Neubauwohnungen in den Bestand übernommen. Zusätzlich wurden 541 Wohnungen aus 10 Modernisierungsprojekten fertig gestellt. Von diesen waren 168 Einheiten entmietet. Zum Stichtag 30.09.2012 wurden 50 Einheiten der Neuvermietung zugeführt und in den Bestand übernommen. Vor dem Betrachtungszeitraum sind bereits 69 Einheiten in den Bestand übernommen worden. Die restlichen 49 Einheiten gehen nach dem Stichtag 30.09.2012 in den Bestand über.

Übergang von Wohnungen in den Bestand	30.09.2012	30.09.2011
Neubau	302	402
Modernisierung	50	70
Ankauf	0	2

■ 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.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011
Anzahl verkaufter Einheiten	123	120
Wohnfläche (m ²)	7.255	7.657
Erlöse (TEUR)	9.849	10.251
	EUR 1.358/m ²	EUR 1.339/m ²

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkauf außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ 8 Einheiten (1. Zwischenmitteilung 2011: 53 Einheiten) zu einem Kaufpreis von TEUR 1.992 (1. Zwischenmitteilung 2011: TEUR 4.335) veräußert.

■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2012 und dem 30.09.2012 wurden 55 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 13,9 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 39 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 16 Einheiten zzgl. der 15 Einheiten, für die vor dem

Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte - insgesamt 31 Kaufverträge -, trugen mit Erlösen von EUR 7,1 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	01.01.- 30.09.2012		01.01.- 30.09.2011	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	14	2.634	17	2.918
GBA	17	4.511	19	5.073
Summe	31	7.145	36	7.991

C 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.

Bei den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen besteht derzeit ein wesentliches Risiko. Nach einem aktuellen Gutachten vom September ergeben sich versicherungsmathematische Verluste von EUR 4,5 Mio. zum 31.12.2012. Diese liegen um ca. EUR 2,5 Mio. über dem geplanten Wert. Erstmals werden diese zum 31.12.2012 im sonstigen Ergebnis ausgewiesen und haben damit keine Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung, sondern nur auf das Konzerngesamtergebnis. Um dieses Risiko frühzeitig zu erkennen, werden zukünftig am Anfang und zum 3. Quartal eines Jahres versicherungsmathematische Gutachten erstellt.

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

D Prognosebericht

Das Konzernergebnis liegt zum 30. September 2012 mit TEUR 18.824 um TEUR 10.206 unter dem Ergebnis zum 30.09.2011 und entwickelt sich überplanmäßig.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung liegt das Segmentergebnis (EBITDA) mit TEUR 107.552 um TEUR 6.014 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 unter denen des Vorjahres liegen, da – wie unternehmensstrategisch geplant – keine neuen Bestände dem Verkaufsportfolio zugeführt werden. Ferner liegen die Portfolioverkäufe außerhalb dieses 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 8.387 um TEUR 1.535 unter dem Wert des Vorjahres.

Das Bauträgergeschäft verläuft derzeit zufriedenstellend. Das Segmentergebnis (EBITDA) liegt mit TEUR 181 um TEUR 219 unter dem Ergebnis des Vorjahres. Es werden noch 5 weitere Übergaben in diesem Jahr erwartet.

In Summe weisen die Segmente inklusive des Zentralbereichs ein EBITDA von insgesamt TEUR 99.983 aus; die Summe der Segmente liegt damit um TEUR 2.917 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 121,5 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 15 Mio. gerechnet.

E Nachtragsbericht

Die in diesem Bericht dargestellten Informationen haben den Stand 30.09.2012. Am 14.08.2012 teilte die GAG Immobilien AG mit, dass die Gesamtzahl der Stimmrechte am Ende des Monats Juli 2012 insgesamt 16.729.775 Stimmrechte beträgt.

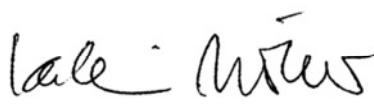
Nach dem 30.09.2012 bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung der beschriebenen Lage im GAG Konzern.

Köln, im November 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