

Besser hier zu Hause



GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2013

Kennzahlen Stand 31.03.2013

		Stichtag 31.03.2013	Stichtag 31.12.2012	+/- in %
Aktienkennzahlen				
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	38,80	35,90	8,1
Marktkapitalisierung	TEUR	649.115	600.599	8,1
Free Float	%	5,03	5,03	
Immobilienbewirtschaftung				
		Zeitraum 01.01.- 31.03.2013	Zeitraum 01.01.- 31.03.2012	
Wohnungen	Anzahl	41.929	42.151	-0,5
Gewerbe	Anzahl	640	675	-5,2
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	2.842	2.858	-0,6
mtl. Sollmiete	EUR/m ² /mtl.	6,00	5,84	2,7
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	2,89	2,46	17,5
Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")				
verkaufte Einheiten	Anzahl	52	39	33,3
Wohnfläche	m ²	3.311	2.238	47,9
Erlöse	TEUR	4.524	3.105	45,7
Erlöse	EUR/m ²	1.366	1.387	-1,5
Bauzürgeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	22	18	22,2
Erlöse	TEUR	6.531	4.210	55,1
Bautätigkeit				
Investitionen Gesamt	TEUR	12.767	6.091	109,6
Neubau	TEUR	8.974	5.142	74,5
Modernisierung	TEUR	3.671	748	390,8
Ankauf	TEUR	0	0	
Sonstige	TEUR	122	201	-39,3
Fertigstellungen/Bestandsübergänge				
Neubau	Anzahl	26	101	-74,3
Modernisierung	Anzahl	24	152	-84,2
Ankauf	Anzahl	0	0	

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2013

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 im Frühjahr 2013 gegenüber dem Herbst des vergangenen Jahres deutlich verbessert. Die führenden Forschungsinstitute sehen die Quelle zu einem großen Teil in der Entspannung an den Finanzmärkten, nachdem die Unsicherheit über die Zukunft der Europäischen Währungsunion gesunken ist. Sie rechnen damit, dass die Konjunktur im Verlauf des Jahres weiter an Fahrt aufnimmt. Diese Prognose könnte jedoch durch Irritationen im Zusammenhang mit der europäischen Staatsschuldenkrise belastet werden.

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 Nachfrage nach Wohnraum –gerade in Köln- bleibt stabil. Dies bestätigen die vorliegenden statistischen Daten über die Bevölkerungsentwicklung und insbesondere die Wohnungsdaten für Köln.

Die Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung am 24. Mai 2013 wurde am 12. April 2013 im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht und ist auf der Homepage des Unternehmens verfügbar.

Am 28. März 2013 teilte die GAG Immobilien AG mit, dass das freiwillige öffentliche Kaufangebot vom 25. Februar 2013 mit Nachtrag vom 14. März 2013 zum Rückkauf von eigenen Aktien am 25. März 2013 abgeschlossen wurde. In Rahmen dieses Angebots wurden 296.100 Aktien zurückgekauft.

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

B Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31.03.2013 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.03.2013	46.424	3.019 Tsd. m ²	777	134 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	41.929	2.732 Tsd. m ²	640	110 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.495	287 Tsd. m ²	137	24 Tsd. m ²

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 51.137, die um TEUR 1.072 über der Vergleichszahl des Vorjahres liegen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 31. März 2013 EUR 6,00 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,16 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 2.972 (1. Zwischenmitteilung 2012: TEUR 3.958) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

Mietausfall	01.01.- 31.03.2013		01.01.- 31.03.2012	
	TEUR		TEUR	
Sollmieten	51.137		50.065	
Erlösschmälerungen	1.778	3,47%	2.399	4,79%
Mietnachlässe	955	1,87%	1.028	2,05%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	239	0,47%	531	1,07%
Mietausfall	2.972	5,81%	3.958	7,91%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31.03.2013 EUR 5,65 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 31.03.2012: 5,38 je m² Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um EUR 0,27 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungsleerstand	Stichtag 31.03.2013		Stichtag 31.03.2012	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	1.155	2,75%	1.869	4,44%
davon wegen Baumaßnahmen	404	0,96%	505	1,20%
davon wegen Abrissmaßnahmen	16	0,04%	241	0,57%
davon wegen Verkaufs	59	0,14%	70	0,17%
davon aus sonstigen Gründen	221	0,52%	250	0,59%
davon nachfragebedingt	455	1,09%	803	1,91%

Von den 455 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31.03.2013 leer standen, konnten für 187 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 268 Wohnungen (0,64%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug 1,64% zum 31.03.2013 (Stand 31.03.2012: 1,71%).

Im Berichtszeitraum bis 31.03.2013 wurden im Rahmen der Instandhaltung - ohne Aufwandsanteile aus den Modernisierungsmaßnahmen - TEUR 8.209 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 2,89 je m² Wohn-/Nutzfläche (1. Zwischenmitteilung 2012: EUR 2,46 je m² Wohn-/Nutzfläche).

	01.01.- 31.03.2013		01.01.- 31.03.2012	
	TEUR	EUR je m ²	TEUR	EUR je m ²
Instandhaltung Konzern ohne Modernisierungsmaßnahmen				
Gesamt	8.209	2,89	7.027	2,46
davon Schönheitsreparaturen	495	0,17	481	0,17
davon Instandhaltung z. L. Versicherung	1.031	0,36	1.040	0,36
davon laufende Instandhaltung	4.695	1,67	4.445	1,57
davon periodische Instandhaltung	1.705	0,60	797	0,28
davon Einzelmodernisierung	283	0,09	264	0,08

Insgesamt betragen die Investitionen der Unternehmensgruppe TEUR 12.767. Auf Immobilieninvestitionen für Neubau und Modernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 12.645 und diese lagen damit um TEUR 6.755 höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Im Berichtszeitraum 01.01. – 31.03.2013 wurden 26 Neubauwohnungen in den Bestand übernommen. Zusätzlich wurden 24 Wohnungen aus einem Modernisierungsprojekt fertiggestellt.

Übergang von Wohnungen in den Bestand	31.03.2013	31.03.2012
Neubau	26	101
Modernisierung*	24	152
Ankauf	0	0

* Hierbei handelt es sich um Fertigstellungen zum Stichtag 31.03.2013

■ 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.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Anzahl verkaufter Einheiten	50	38
Wohnfläche (m ²)	3.034	2.238
Erlöse (TEUR)	3.978	2.992
	EUR 1.311/m ²	EUR 1.337/m ²

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkauf außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ zwei Einheiten und drei Tiefgaragenstellplätze (1. Zwischenmitteilung 2012: eine Einheit) zu einem Kaufpreis von TEUR 546 (1. Zwischenmitteilung 2012: TEUR 113) veräußert.

■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2013 und dem 31.03.2013 wurden 15 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 4,4 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 15 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 22 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte, trugen mit Erlösen von EUR 6,5 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	01.01.- 31.03.2013		01.01.- 31.03.2012	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	22	6.531	7	1.306
GBA	0	0	11	2.904
Summe	22	6.531	18	4.210

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.

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

Die vorliegenden Zahlen und Erkenntnisse lassen eine planmäßige Entwicklung des Geschäftsverlaufs erwarten. Demnach wird das Ergebnis 2013 auch weiterhin durch die hohe Investitionstätigkeit belastet. Das EBITDA wird mit geplanten EUR 122,6 Mio. um EUR 2,4 Mio. auf EUR 125 Mio. aus heutiger Sicht zum 31.12.2013 (Vorjahr: EUR 128,7 Mio.) höher ausfallen. Bedingt durch höhere Ergebnisbeiträge aus dem Bereich Bestandsverkäufe, kann mit einem um rd. EUR 2,5 Mio. auf EUR 18,8 Mio. (Vorjahr: EUR 20,2 Mio.) höheren Konzernergebnis vor Steuern gegenüber der Planung ausgegangen werden.

E Nachtragsbericht

Die in diesem Bericht dargestellten Informationen haben den Stand 31. März 2013.

Nach dem 31. März 2013 bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung der beschriebenen Lage im GAG Konzern.

Köln, im Mai 2013

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