

GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2010

Kennzahlen Stand 31.03.2010

■ Aktienkennzahlen

		Stichtag 31.03.2010	Stichtag 31.12.2009
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	27,60	23,70
Marktkapitalisierung	TEUR	490.838	443.664
Free Float	%	4,73	4,50

■ Immobilienbewirtschaftung

		01.01.- 31.03.2010	01.01.- 31.03.2009
Wohnungen	Anzahl	41.856	42.069
Gewerbe	Anzahl	722	622
Wohn- / Nutzfläche	Tsd. m ²	2.823	2.822
mtl. Sollmiete	EUR / m ² / mtl.	5,56	5,41
mtl. Istmiete	EUR / m ² / mtl.	5,05	4,99
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Aufwandsanteile Modernisierung)	EUR /m ²	2,16	2,16

■ Privatisierung

Anzahl erfolgswirksam verkaufter Einheiten		38	54
Wohnfläche	m ²	2.292	3.320
Erlöse	TEUR	3.004	4.350
Erlöse	EUR / m ²	1.311	1.310

■ Bauträgergeschäft

Anzahl erfolgswirksam verkaufter Einheiten	Anzahl	10	7
Erlöse	TEUR	2.066	1.682

■ Bautätigkeit

Fertigstellungen			
Neubau	Anzahl	160	57
Modernisierung	Anzahl	226	357
Ankauf	Anzahl	9	506

GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2010

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

- 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)
- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

A Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Die allgemeinen konjunkturellen Daten haben sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres verbessert und die Prognoseinstitute gehen von einer langsamen Erholung der Wirtschaft aus. Ob dieser Trend auch zu einer nachhaltigen Stabilisierung und Aufwärtsbewegung führt, bleibt abzuwarten. Trotz der realwirtschaftlichen Unsicherheiten ist nach wie vor davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum – gerade in der Region Köln – nicht nachhaltig verschlechtern wird.

Für Köln bedeutet die voraussichtlich stabile Bevölkerungsentwicklung, dass das Investitionsklima für den Konzern nach wie vor gut ist. Trotz den Auswirkungen der Finanzkrise konnte der Konzern das derzeit noch niedrige Zinsniveau für die Objektfinanzierung nutzen.

Auf Grundlage eines Beschlusses der Hauptversammlung in 2009 hat der Vorstand die Einziehung von 936.000 Stückaktien Buchstabe A unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals beschlossen und durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat dieser Maßnahme zugestimmt. Sie wurde zum 02.02.2010 mit Vollzug der letzten Einziehungshandlung wirksam. Die diesbezügliche Eintragung ins Handelsregister erfolgten am 07.01.2010 und am 25.02.2010. Das Grundkapital hat sich somit von TEUR 18.720 auf TEUR 17.784 verringert; der Free Float hat sich somit entsprechend von 4,5 % auf 4,73 % erhöht.

Die Stadt Köln teilte mit, dass ihr rückwirkend seit dem 20.06.2000 mehr als 75 % der Stimmrechte zuzurechnen sind. Es wird auf die entsprechenden Mitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz, die auch auf der Homepage der GAG veröffentlicht sind, verwiesen.

Frau Sybille Wegerich hat zu Beginn des Jahres mit der Verantwortung für das Ressort Immobilienwirtschaft als drittes Vorstandsmitglied ihre Arbeit aufgenommen.

Zu den sonstigen Rahmenbedingungen wurde bereits im letzten Konzernlagebericht berichtet. Wesentliche Änderungen sind hierzu ansonsten nicht mitzuteilen.

B Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Das **Bestandsmanagement**, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31. März 2010 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.03.2010	45.955	2.957 Tsd. m ²	849	138 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	41.856	2.705 Tsd. m ²	722	117 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.099	252 Tsd. m ²	127	21 Tsd. m ²

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von EUR 47,1 Mio. (1. Zwischenmitteilung 2009: EUR 45,8 Mio.).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 31. März 2010 EUR 5,56 je m² Wohn-/Nutzfläche (1. Zwischenmitteilung 2009: EUR 5,41 je m² Wohn-/Nutzfläche).

Unter Hinzurechnung der Erlöse aus abgerechneten Umlagen ergeben sich Vermietungserlöse von insgesamt TEUR 47.092 (1. Zwischenmitteilung 2009: TEUR 45.758). Hiervon sind Mietausfälle von TEUR 4.321 (1. Zwischenmitteilung 2009: TEUR 3.472) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

Mietausfall	01.01.– 31.03.2010			01.01.– 31.03.2009	
	TEUR			TEUR	
Sollmieten	47.100			45.770	
Abgerechnete Umlagen	-8			-12	
Vermietungserlöse	47.092			45.758	
Erlösschmälerungen	3.028	6,43 %		2.534	5,54 %
Mietnachlässe	915	1,94 %		938	2,05 %
sonstige Aufwendungen und Erträge	378	0,81 %		0	0,00 %
Mietausfall	4.321	9,18 %		3.472	7,59 %

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31.03.2010 EUR 5,05 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 31.03.2009: EUR 4,99 je m² Wohn-/Nutzfläche).

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungsleerstand	Stichtag 31.03.2010		Stichtag 31.03.2009	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	2.423	5,78 %	2.677	6,40 %
davon wegen Baumaßnahmen	641	1,53 %	627	1,50 %
davon wegen Abrissmaßnahmen	295	0,70 %	697	1,70 %
davon wegen Verkaufs	144	0,34 %	160	0,40 %
davon aus sonstigen Gründen	335	0,80 %	558	1,30 %
davon nachfragebedingt	1008	2,41 %	635	1,50 %

Von den 1.008 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. März 2010 leer standen, konnten für 367 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 641 Wohnungen (1,53 %) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug zum 31.03.2010 1,1 % (31.03.2009: 1,4 %).

Im Berichtszeitraum bis 31.03.2010 wurden im Rahmen der Instandhaltung – ohne Aufwandsanteile aus der Großmodernisierung – TEUR 6.113 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 2,16 je m² Wohn-/Nutzfläche (1. Zwischenmitteilung 2009: EUR 2,16 je m² Wohn-/Nutzfläche).

Instandhaltung Konzern ohne Großmodernisierungsanteile	01.01.– 31.03.2010		01.01.– 31.03.2009	
	TEUR	EUR je m ²	TEUR	EUR je m ²
Gesamt	6.113	2,16	6.088	2,16
davon Schönheitsreparaturen	1.580	0,56	1.365	0,48
davon Instandhaltung z.L. Versicherung	378	0,13	581	0,21
davon laufende Instandhaltung	2.883	1,02	3.017	1,07
davon periodische Instandhaltung	851	0,30	929	0,33
davon Einzelmodernisierung	381	0,14	72	0,03
davon Instandhaltung für das Programm Mieter werden Eigentümer	40	0,01	124	0,04

■ Portfolio

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

Erfolgswirksame Kaufverträge aus „Mieter werden Eigentümer“	01.01.– 31.03.2010	01.01.– 31.03.2009
Anzahl verkaufter Einheiten	38	54
Wohnfläche	2.292	3.320 m ²
Erlöse	TEUR 3.004	TEUR 4.350
	EUR 1.311/m ²	EUR 1.310/m ²

Es konnten 9 Wohneinheiten mit 591 m² Wohn-/Nutzfläche erworben werden.

■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2010 und dem 31.03.2010 wurden 21 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 5,0 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 20 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebene 1 Einheit zzgl. der 9 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte – insgesamt 10 Kaufverträge –, trugen mit Erlösen von EUR 2,1 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	01.01.– 31.03.2010		01.01.– 31.03.2009	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	9	1.812	4	987
GBA	1	254	2	509
Grubo	–	–	1	186
Summe	10	2.066	7	1.682

■ Investitionen

Neben 160 fertiggestellten Neubauwohnungen und 226 fertig modernisierten Bestandswohnungen konnte das Unternehmen 9 weitere Wohneinheiten erwerben. Durch diesen Ankauf konnten Lücken im Blockbestand des Portfolios im Stadtteil Kalk geschlossen werden.

Fertigstellungen Wohnungen	31.03.2010	31.03.2009
Neubau	160	57
Modernisierung	226	357
Ankauf	9	506

C Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Baukosten steigen nach wie vor moderat an. Das derzeitige Zinsniveau ermöglicht die Aufnahme von günstigen Mitteln. Bei dem in der Regel langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel ist das Zinsänderungsrisiko für die bestehenden Objektfinanzierungsmittel und seine Auswirkung auf die Ertragslage derzeit vergleichsweise gering. Allerdings müssen weiterhin die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der umfangreichen Bautätigkeit der Konzerngesellschaften beobachtet werden.

Es wird ansonsten auf die Ausführungen im letzten Konzernlagebericht verwiesen. Weitere wesentliche Änderungen der Chancen und Risiken für die ersten Monate des Geschäftsjahres 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 2010 durch die hohe Investitionstätigkeit belastet und die Ergebnisbeiträge der Privatisierung werden planmäßig rückläufig ausfallen.

E Nachtragsbericht

Die in diesem Bericht dargestellten Informationen haben den Stand 31.03.2010. Nach dem 31.03.2010 bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung.

Köln, im Mai 2010

6

Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller



Sybille Wegerich

Impressum

Herausgeber:

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

Kontakt:

Investor Relations

Ingo Frömbling
Tel.: 02 21/20 11-106
E-Mail: ingo.froembling@gag-koeln.de

Öffentlichkeitsarbeit

Markus Thiele
Tel.: 02 21/20 11-125
E-Mail: markus.thiele@gag-koeln.de