

# GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten Halbjahres 2010

## Kennzahlen Stand 30.09.2010

■ Aktienkennzahlen		Stichtag 30.09.2010	Stichtag 31.12.2009
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	30,90	23,70
Marktkapitalisierung	TEUR	549.526	443.664
Free Float	%	4,73	4,50
■ Immobilienbewirtschaftung		01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
Wohnungen	Anzahl	41.990	42.138
Gewerbe	Anzahl	654	684
Wohn- / Nutzfläche	Tsd. m <sup>2</sup>	2.815	2.831
mtl. Sollmiete	EUR / m <sup>2</sup> / mtl.	5,58	5,42
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Aufwandsanteile Modernisierung)	EUR / m <sup>2</sup>	9,08	8,54
■ Bestandsverkäufe			
Anzahl erfolgswirksam verkaufter Einheiten		160	173
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	9.508	10.302
Erlöse	TEUR	12.763	13.564
Erlöse	EUR / m <sup>2</sup>	1.342	1.317
■ Bauträgergeschäft			
Anzahl erfolgswirksam verkaufter Einheiten	Anzahl	49	34
Erlöse	TEUR	10.851	8.246
■ Bautätigkeit			
Investitionen	TEUR	58.667	160.868
Fertigstellungen			
Neubau	Anzahl	407	392
Modernisierung	Anzahl	547	829
Ankauf	Anzahl	10	532

## GAG Konzern

### Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten Halbjahres 2010

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 Daten haben sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres verbessert und die Prognoseinstitute gehen von einer weiteren Erholung der Wirtschaft aus. Der ifo-Geschäftsklimaindex zeigt sich nach wie vor freundlich. Trotz der realwirtschaftlichen Auswirkungen der Finanzkrise ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum - gerade in der Region Köln - nicht nachhaltig verschlechtern wird.

Für Köln liegen die statistischen Daten über die Bevölkerungsentwicklung und die Wohnungsdaten vor und bestätigen den Trend einer stabilen Bevölkerungsentwicklung. Das Investitionsklima für den Konzern ist damit nach wie vor als gut einzuschätzen und im Rahmen der demografischen Entwicklung bieten sich auch hier zukünftig Chancen im Bereich der Neubauinvestitionen. Durch die Finanzkrise wird der Arbeitsmarkt entsprechend zeitverzögert belastet; es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf den mit unterschiedlichen Branchen versehenen Arbeitsmarkt in Köln eher moderat sein werden.

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 31.08.2010 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2009 in Höhe von TEUR 8.403 (0,50 EUR pro Aktie) für eine Dividendenausschüttung an die Aktionäre verwandt.

Der verbleibende Teil des Bilanzgewinns wurde mit TEUR 19.000 in die „anderen Gewinnrücklagen“ mit TEUR 521 in den Gewinnvortrag eingestellt.

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 30. September 2010 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 30.09.2010	46.322	2.982 Tsd. m <sup>2</sup>	781	121 Tsd. m <sup>2</sup>
davon konzerneigener Bestand	41.990	2.715 Tsd. m <sup>2</sup>	654	100 Tsd. m <sup>2</sup>
davon fremdverwalteter Bestand	4.332	267 Tsd. m <sup>2</sup>	127	21 Tsd. m <sup>2</sup>

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 141.482, die um TEUR 3.378 über der Vergleichszahl des Vorjahres liegen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. September 2010 EUR 5,58 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,16 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 12.049 (2. Zwischenmitteilung 2009: TEUR 11.552) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

Mietausfall	01.01. - 30.09.2010	01.01. - 30.09.2009	
	TEUR	TEUR	
Sollmieten	141.482	138.104	
Erlösschmälerungen	7.742	8.017	5,80%
Mietnachteile	2.755	3.064	2,22%
sonstige Aufwendungen und Erträge	1.552	471	0,34%
Mietausfall	12.049	11.552	8,36%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 30.09.2010 EUR 5,11 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Stand 30.09.2009; 4,96 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungsleerstand	Stichtag 30.09.2010		Stichtag 30.09.2009	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	2.199	5,24%	2.814	6,68%
davon wegen Baumaßnahmen	583	1,39%	727	1,73%
davon wegen Abrissmaßnahmen	266	0,63%	750	1,78%
davon wegen Verkaufs	125	0,30%	171	0,41%
davon aus sonstigen Gründen	304	0,73%	416	0,98%
davon nachfragebedingt	921	2,19%	750	1,78%

Von den 921 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30. September 2010 leer standen, konnten für 341 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 580 Wohnungen (1,4%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug zum 30.09.2010 5,8% (30.09.2009: 5,5%).

Im Berichtszeitraum bis 30.09.2010 wurden im Rahmen der Instandhaltung - ohne Aufwandsanteile aus den Modernisierungsmaßnahmen - TEUR 25.560 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 9,08 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (2. Zwischenmitteilung 2009: EUR 8,54 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

	01.01.- 30.09.2010		01.01.- 30.09.2009	
	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>
Instandhaltung Konzern ohne Modernisierungsmaßnahmen				
<b>Gesamt</b>	<b>25.560</b>	<b>9,08</b>	<b>24.183</b>	<b>8,54</b>
davon Schönheitsreparaturen	2.817	1,00	4.629	1,64
davon Instandhaltung z.L. Versicherung	1.916	0,68	2.153	0,76
davon laufende Instandhaltung	11.101	3,94	9.308	3,29
davon periodische Instandhaltung	7.936	2,82	6.692	2,36
davon Einzelmodernisierung	1.790	0,64	1.146	0,40
davon Instandhaltung für das Programm Mieter werden Eigentümer	0,00	0,00	255	0,09

#### ■ Bestandsverkäufe

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

	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
Erfolgswirksame Kaufverträge aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“		
Anzahl verkaufter Einheiten	160	173
Wohnfläche	9.508 m <sup>2</sup>	10.302 m <sup>2</sup>
Erlöse	TEUR 12.763	TEUR 13.564
	EUR 1.342/m <sup>2</sup>	EUR 1.317/m <sup>2</sup>

Außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden des Weiteren durch Portfolioverkäufe Immobilien mit 1.017 m<sup>2</sup> Grundstücks- sowie 841 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 965 veräußert.

Grundstücke mit einer Fläche von 8.658 m<sup>2</sup> sowie Immobilien mit 591 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche konnten erworben werden.

#### ■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2010 und dem 30.09.2010 wurden 52 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 11,8 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 21 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 31 Einheiten zzgl. der 18 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte - insgesamt 49 Kaufverträge -, trugen mit Erlösen von EUR 10,9 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	01.01.- 30.09.2010		01.01.- 30.09.2010	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	47	10.303	18	4.195
GBA	2	548	16	4.051
<b>Summe</b>	<b>49</b>	<b>10.851</b>	<b>34</b>	<b>8.246</b>

Zusätzlich wurden im Berichtszeitraum Erlöse von TEUR 1.566 aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken erzielt.

#### ■ Investitionen

Im Berichtszeitraum 01.01.-30.09.2010 wurden neben 407 fertiggestellten Neubauwohnungen und 547 fertig modernisierten Bestandswohnungen 10 weitere Wohneinheiten erworben. Durch diesen Ankauf konnte das Portfolio im Stadtteil Kalk entsprechend ergänzt werden.

Fertigstellungen Wohnungen	30.09.2010	30.09.2009
Neubau	407	392
Modernisierung	547	829
Ankauf	10	532

## C Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Baukosten steigen nach wie vor nur 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 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, so dass mit einem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Konzernergebnis vor Steuern gerechnet wird.

## E Nachtragsbericht

Die in diesem Bericht dargestellten Informationen haben den Stand 30.09.2010. Nach dem 30.09.2010 bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung.

Köln, im Oktober 2010

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.: 02 21/20 11-125  
E-Mail: [markus.thiele@gag-koeln.de](mailto:markus.thiele@gag-koeln.de)