

GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2008

Kennzahlen Stand 31.03.2008

		31.03.2008	2007
■ Aktienkennzahlen			
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	22,60	24,70
Marktkapitalisierung	TEUR	423.072	462.384
Free Float	%	9,5	9,5
■ Immobilienbewirtschaftung			
Wohnungen	Anzahl	41.188	40.972
Gewerbe	Anzahl	632	663
Wohn- / Nutzfläche	Tsd. m ²	2.746	2.739
mtl. Sollmiete	EUR / m ² / mtl.	5,28	5,15
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Aufwandsanteile Modernisierung)	EUR / m ²	2,34	14,26
■ Privatisierung			
Anzahl verkaufter Einheiten		45	299
Wohnfläche	m ²	2.754	19.448
Erlöse	TEUR	3.687	26.296
Erlöse	m ² / EUR	1.339	1.352
■ Bauträgergeschäft			
verkaufte Einheiten	Anzahl	14	127
Erlöse	TEUR	3.650	30.822
■ Bautätigkeit			
Investitionen Neubau / Modernisierung	TEUR	15.956	76.541
Fertigstellungen			
Neubau	Anzahl	104	107
Modernisierung	Anzahl	200	1.923

GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2008

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)
- Grund und Boden Baubetreuung Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo Baubetreuung)
- 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 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die allgemeinen konjunkturellen Aussichten haben sich in den ersten drei Monaten des neuen Geschäftsjahres zwar leicht verschlechtert; insgesamt ist jedoch nach wie vor davon auszugehen, dass sich Kaufkraft und Nachfrage stabilisieren und diese sich positiv auf den Vermietungsmarkt auswirken werden.

Mit der konjunkturellen Erholung geht allerdings auch eine Baukostensteigerung einher. In Verbindung mit zwar im langjährigen Vergleich noch niedrigen, aber steigenden Zinsen steht das umfangreiche Modernisierungs- und Neubauprogramm des Konzerns unter wachsendem Renditedruck.

Für Köln liegen zwischenzeitlich die statistischen Daten 2007 über die Bevölkerungsentwicklung und die Wohnungsdaten vor und bestätigen erneut, dass bei einer leicht steigenden Bevölkerung das Investitionsklima für den Konzern nach wie vor gut ist.

Weitere, über die bereits im letzten Konzernlagebericht hinaus berichteten Ereignisse, die zu wesentlichen Änderungen des wirtschaftlichen Umfeldes für die verbleibenden Monate des Geschäftsjahres führen könnten, sind nicht eingetreten.

B Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Das Bestandsmanagement, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31. März 2008 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.03.2008	44.247	2.829 Tsd. m ²	754	135 Tsd. m ²
davon konzernerogener Bestand	41.188	2.632 Tsd. m ²	632	114 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	3.059	197 Tsd. m ²	122	21 Tsd. m ²

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von EUR 43,5 Mio.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 31. März 2008 EUR 5,28 je m² Wohn-/Nutzfläche.

Die hiervon abzusetzenden Mietausfälle von TEUR 2.908 (6,7%) ergeben sich aus Leerständen (4,9%), Abschreibungen auf Mietforderungen (0,2%) und Mietschulden (1,6%).

Wohnungsleerstand Konzern (31.03.2008)	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	2.424	5,9%
davon wegen Baumaßnahmen	712	1,7%
davon wegen Abrissmaßnahmen	611	1,5%
davon wegen Verkaufs	198	0,5%
davon aus sonstigen Gründen	401	1,0%
davon nachfragebedingt	502	1,2%

Von den 502 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. März 2008 leer standen, konnten für 165 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 337 Wohnungen (0,8%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug zum 31.03.2008 1,9%.

Im Berichtszeitraum bis 31.03.2008 wurden im Rahmen der Instandhaltung - ohne Aufwandsanteile aus der Großmodernisierung - TEUR 6.431 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 2,34 je m² Wohn-/ Nutzfläche.

Instandhaltung Konzern ohne Großmodernisierungsanteile (31.03.2008)	TEUR	EUR je m ²
Gesamt	6.431	2,34
davon Schönheitsreparaturen	1.370	0,49
davon Instandhaltung z.L. Versicherung	647	0,24
davon laufende Instandhaltung	2.870	1,04
davon periodische Instandhaltung	1.389	0,51
davon Einzelmodernisierung	0	0
davon Instandhaltung für das Programm „Mieter werden Eigentümer“	155	0,06

■ Portfolio

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

Erfolgswirksame Kaufverträge aus „Mieter werden Eigentümer“	31.03.2008	2007
Anzahl verkaufter Einheiten	45	299
Wohnfläche	2.754 m ²	19.448 m ²
Erlöse	TEUR 3.687	TEUR 26.296
	EUR 1.339/m ²	EUR 1.352/m ²

Außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden des Weiteren durch Portfolioverkäufe Grundstücke mit 3.088 m² zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 975 veräußert.

Grundstücks- oder Immobilienankäufe wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt.

■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2008 und dem 31.03.2008 wurden 20 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 5,2 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für alle 20 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. 14 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte, trugen mit Erlösen von EUR 3,7 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	31.03.2008		2007	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	8	2.253	52	13.448
Grubo Baubetreuung	3	714	50	12.125
GBA	3	683	25	5.249
Summe	14	3.650	127	30.822

■ Investitionen

Insgesamt betragen die Investitionen der Unternehmensgruppe für den Neubau und die Modernisierung von Immobilien im Berichtszeitraum TEUR 15.956.

Fertigstellungen Wohnungen	31.03.2008	2007
Neubau	104	107
Modernisierung	200	1.923

C Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Mit der sich erholenden Konjunktur gehen ansteigende Bau- und Kapitalkosten einher. 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 2008 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. Das Konzernergebnis nach Steuern wird im Gegensatz zum Geschäftsjahr 2007 positiv ausfallen.

E Nachtragsbericht

Die in diesem Bericht dargestellten Informationen haben den Stand 31.03.2008. Nach diesem Zeitpunkt bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung.

Köln, im Mai 2008

Der Vorstand

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'Uwe Eichner' and the signature on the right is 'Günter Ott'. Both are written in a cursive, flowing style.

Uwe Eichner

Günter Ott

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

Brigitte Normann

Tel.: 02 21/20 11-250
E-Mail: brigitte.normann@gag-koeln.de

Unternehmenskommunikation, Presse und Marketing

Dirk Kästel
Tel.: 02 21/20 11-242
E-Mail: dirk.kaestel@gag-koeln.de