

# GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten Halbjahres 2008

## Kennzahlen Stand 30.09.2008

		Stichtag 30.09.2008	Stichtag 31.12.2007
<b>■ Aktienkennzahlen</b>			
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	25,00	24,70
Marktkapitalisierung	TEUR	468.000	462.384
Free Float	%	8,05	9,50
<b>■ Immobilienbewirtschaftung</b>			
		01.01.- 30.09.2008	01.01.- 30.09.2007
Wohnungen	Anzahl	41.418	40.970
Gewerbe	Anzahl	621	669
Wohn- / Nutzfläche	Tsd. m <sup>2</sup>	2.765	2.742
mtl. Sollmiete	EUR / m <sup>2</sup> / mtl.	5,28	5,14
Instandhaltungsaufwendungen	EUR /m <sup>2</sup>	8,17	8,75
<b>■ Privatisierung</b>			
Anzahl erfolgswirksam verkaufter Einheiten		195	213
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	12.361	14.237
Erlöse	TEUR	15.974	19.085
Erlöse	EUR / m <sup>2</sup>	1.292	1.341
<b>■ Bauträgergeschäft</b>			
Anzahl erfolgswirksam verkaufter Einheiten	Anzahl	48	91
Erlöse	TEUR	11.503	20.543
<b>■ Bautätigkeit</b>			
Investitionen Neubau / Modernisierung / Ankäufe	TEUR	105.132	60.308
Fertigstellungen			
Neubau	Anzahl	251	0
Modernisierung	Anzahl	711	963
Ankauf	Anzahl	249	35

## GAG Konzern

### Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten 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 Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Die Finanzmarktkrise war zum Zeitpunkt der Berichtserstellung natürlich auch für die Konzerngesellschaften ein Ereignis, das zu einer eingehenden Prüfung des Kapitalmarktengagements führte. Akute Risiken sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erkennen. Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass der Kapitalbedarf für das umfangreiche Investitionsprogramm am Kreditmarkt zur Verfügung steht. Allerdings bleibt zu beobachten, wie sich die Zins- und Margensituation entwickelt. Voraussichtlich wird es zu einer Verteuerung der Finanzierungsmittel kommen, die sich negativ auf die Renditeerwartung der Investitionen auswirkt.

Auf der Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 20.06.2008 hat die GAG ein Aktienrückkaufprogramm mit bis zu 936.000 Stückaktien Buchstabe A (Vorzugsaktien) gestartet. Es ist befristet bis zum 28.11.2008. Die zu erwerbenden Vorzugsaktien sollen zunächst im Bestand der GAG gehalten werden und können ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eingezogen oder in Übereinstimmung mit der Ermächtigung der Hauptversammlung veräußert werden.

Bis zum 30.09.2008 wurden 270.688 Stückaktien erworben und danach bis zum 17.10.2008 weitere 647.312. Der Vorstand geht davon aus, dass das angestrebte Volumen von 936.000 in Kürze erreicht wird.

Im Berichtszeitraum konnte erneut ein Volumen von 249 Wohnungen und bebaubaren Grundstücken in einer Größe von 22.003 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erworben werden. Somit baut der Konzern in Verbindung mit dem umfangreichen Neubau- und Modernisierungsprogramm seine Position am Kölner weiter aus. Darüber hinaus wurde ein weiterer Bestand von 476 Wohnungen erworben, dessen wirtschaftlicher Übergang allerdings erst zum 01.01.2009 erfolgen wird.

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

## B Entwicklung der Geschäftsfelder

### ■ Immobilienbewirtschaftung

Das Bestandsmanagement, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 30. September 2008 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 30.09.2008	45.209	2.892 Tsd. m <sup>2</sup>	749	133 Tsd. m <sup>2</sup>
davon konzerneigener Bestand	41.418	2.653 Tsd. m <sup>2</sup>	621	112 Tsd. m <sup>2</sup>
davon fremdverwalteter Bestand	3.791	239 Tsd. m <sup>2</sup>	128	21 Tsd. m <sup>2</sup>

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von EUR 131,5 Mio (2. Zwischenmitteilung 2007: EUR 126,7 Mio.).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. September 2008 EUR 5,28 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (2. Zwischenmitteilung 2007: EUR 5,14 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit über den geplanten Ansätzen.

Unter Hinzurechnung der Erlöse aus abgerechneten Umlagen ergeben sich Vermietungserlöse von insgesamt TEUR 184.274 (2. Zwischenmitteilung 2007: TEUR 152.707). Hiervon sind Mietausfälle von TEUR 8.575 (2. Zwischenmitteilung 2007: TEUR 8.514) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

Mietausfall	01.01. - 30.09.2008		01.01. - 30.09.2007	
	TEUR		TEUR	
Sollmieten	131.513		126.723	
Abgerechnete Umlagen	52.761		25.983	
Vermietungserlöse	184.274		152.707	
Erlösschmälerungen	6.247	4,75%	6.259	4,94%
Mietnachteile	2.375	1,81%	1.773	1,40%
sonstige Aufwendungen und Erträge	551	0,42%	482	0,38%
Mietausfall	9.173	6,97%	8.514	6,72%

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungsleerstand	Stichtag 30.09.2008	Quote	Stichtag 30.09.2007	Quote
	Anzahl Wohnungen		Anzahl Wohnungen	
Gesamt	2.369	5,70%	2.329	5,70%
davon wegen Baumaßnahmen	680	1,60%	646	1,60%
davon wegen Abrissmaßnahmen	646	1,60%	773	1,90%
davon wegen Verkaufs	160	0,40%	204	0,50%
davon aus sonstigen Gründen	240	0,50%	221	0,50%
davon nachfragebedingt	643	1,60%	485	1,20%

Von den 643 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30. September 2008 leer standen, konnten für 211 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 432 Wohnungen (1,04%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug zum 30.09.2008 3,9% (30.09.2007: 3,6%).

Im Berichtszeitraum bis 30.09.2008 wurden im Rahmen der Instandhaltung - ohne Aufwandsanteile aus der Großmodernisierung - TEUR 22.591 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 8,17 je m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche (2. Zwischenmitteilung 2007: EUR 8,75 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

Instandhaltung Konzern ohne Großmodernisierungsanteile	01.01. - 30.09.2008		01.01. - 30.09.2007	
	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>
Gesamt	22.591	8,17	23.997	8,75
davon Schönheitsreparaturen	3.957	1,43	4.908	1,79
davon Instandhaltung z.L. Versicherung	2.001	0,72	2.208	0,81
davon laufende Instandhaltung	8.342	3,02	8.506	3,10
davon periodische Instandhaltung	7.234	2,62	7.700	2,81
davon Einzelmodernisierung	379	0,13	209	0,08
davon Instandhaltung für das Programm Mieter werden Eigentümer	678	0,25	466	0,17

#### ■ Portfolio

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

Erfolgswirksame Kaufverträge aus „Mieter werden Eigentümer“	01.01. - 30.09.2008	01.01. - 30.09.2007
Anzahl verkaufter Einheiten	195	213
Wohnfläche	12.361 m <sup>2</sup>	14.237 m <sup>2</sup>
Erlöse	TEUR 15.974	TEUR 19.085
	EUR 1.292/m <sup>2</sup>	EUR 1.341/m <sup>2</sup>

Außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden des Weiteren durch Portfolioverkäufe Grundstücke mit 6.095 m<sup>2</sup> und Immobilien mit insgesamt 2.763 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 2.576 veräußert.

Grundstücke mit einer Fläche von 41.651 m<sup>2</sup> sowie Immobilien mit 16.401 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche konnten zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 24.563 erworben werden.

#### ■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2008 und dem 30.09.2008 wurden 72 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 18,3 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 50 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 22 Einheiten zzgl. der 26 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte - insgesamt 48 Kaufverträge -, trugen mit Erlösen von EUR 11,5 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	01.01.- 30.09.2008		01.01.- 30.09.2007	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	14	4.235	22	4.890
Grubo Baubetreuung	24	4.924	48	11.267
GBA	10	2.344	21	4.386
Summe	48	11.503	91	20.543

#### ■ Investitionen

Insgesamt betragen die Investitionen der Unternehmensgruppe für den Neubau, die Modernisierung und den Ankauf von Immobilien im Berichtszeitraum TEUR 105.132 (2. Zwischenmitteilung 2007: TEUR 60.308).

Fertigstellungen Wohnungen	30.09.2008	30.09.2007
Neubau	251	0
Modernisierung	711	963
Ankauf	249	35

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

Die Auswirkungen der Finanzkrise erscheinen derzeit als wesentliche Veränderungen der Risikoeinschätzung gegenüber den letzten Finanzberichten des Konzerns. Nach wie vor wird jedoch davon ausgegangen, dass bei dem in der Regel langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel das Zinsänderungsrisiko für die bestehenden Objektfinanzierungsmittel und seine Auswirkung auf die Ertragslage derzeit vergleichsweise gering ist. Allerdings werden die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der umfangreichen Bautätigkeit der Konzerngesellschaften kritisch gesehen.

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 Berichtszeitpunkt nicht zu erkennen. Es existieren derzeit keine den Bestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken.

## D Prognosebericht

Die Entwicklung in den Segmenten verläuft weiterhin insgesamt planmäßig und es liegen keine Erkenntnisse vor, dass das angestrebte Jahresergebnis nicht erreicht wird. Das Ergebnis vor Steueraufwendungen wird allerdings trotz steigender Mieteinnahmen aufgrund der planmäßig rückläufigen Umsätze bei den Portfolioverkäufen und den Bauträgerumsätzen sowie des umfangreichen Investitionsprogramms unterhalb des Vorjahresergebnisses liegen. Das Konzernergebnis nach Steuern wird im Gegensatz zum Geschäftsjahr 2007 wieder positiv ausfallen.

## E Nachtragsbericht

Die in diesem Bericht dargestellten Informationen haben den Stand 30.09.2008. Nach diesem Zeitpunkt bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung.

Köln, im Oktober 2008

Der Vorstand



Uwe Eichner



Günter Ott

## Impressum

**Herausgeber:**

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

**Kontakt:**

**Investor Relations**

Ingo Frömbing  
Tel.: 02 21/20 11-106  
E-Mail: [ingo.froembling@gag-koeln.de](mailto:ingo.froembling@gag-koeln.de)

**Brigitte Normann**

Tel.: 02 21/20 11-250  
E-Mail: [brigitte.normann@gag-koeln.de](mailto:brigitte.normann@gag-koeln.de)

**Unternehmenskommunikation,  
Presse und Marketing**

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