

# GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2009

## Kennzahlen Stand 31.03.2009

		Stichtag 31.03.2009	Stichtag 31.12.2008
<b>■ Aktienkennzahlen</b>			
Aktienkurs (Borse Frankfurt)	EUR	15,35	17,75
Marktkapitalisierung	TEUR	287.352	332.280
Free Float	%	4,50	4,50
<hr/>			
		01.01.- 31.03.2009	01.01.- 31.03.2008
<b>■ Immobilienbewirtschaftung</b>			
Wohnungen	Anzahl	42.069	41.188
Gewerbe	Anzahl	622	632
Wohn- / Nutzfläche	Tsd. m <sup>2</sup>	2.822	2.746
mtl. Sollmiete	EUR / m <sup>2</sup> / mtl.	5,41	5,28
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Aufwandsanteile Modernisierung)	EUR /m <sup>2</sup>	2,16	2,34
<b>■ Privatisierung</b>			
Anzahl erfolgswirksam verkaufter Einheiten		54	45
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	3.320	2.754
Erlöse	TEUR	4.350	3.687
Erlöse	EUR / m <sup>2</sup>	1.310	1.339
<b>■ Bauträgergeschäft</b>			
Anzahl erfolgswirksam verkaufter Einheiten	Anzahl	7	14
Erlöse	TEUR	1.682	3.650
<b>■ Bautätigkeit</b>			
Fertigstellungen			
Neubau	Anzahl	57	104
Modernisierung	Anzahl	357	200
Ankauf	Anzahl	506	0

## GAG Konzern

### Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2009

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

Derzeit ist die allgemeinwirtschaftliche Lage im Wesentlichen durch die internationale Finanzkrise und damit einhergehend von einem konjunkturellen Abschwung geprägt. Die allgemeinen konjunkturellen Daten haben sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres zwar weiter verschlechtert; der ifo-Geschäftsklimaindex, der als Frühwarnindikator für die wirtschaftliche Entwicklung herangezogen werden kann, hat jedoch im April bereits wieder leicht zugenommen. Insgesamt ist jedoch trotz der allgemein negativen Entwicklung nach wie vor 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, dass bei einer relativ stabilen Bevölkerung größer als eine Million Einwohner das Investitionsklima für den Konzern nach wie vor gut ist. Durch die Finanzkrise wird derzeit der Transfer liquider Mittel zwischen den Banken erschwert. Gleichwohl konnte die Gesellschaft das derzeit niedrige Zinsniveau für die Objektfinanzierung nutzen.

Zum 1. Januar 2009 wurde Frau Kathrin Möller als neues Vorstandsmitglied für das Ressort Bauen verpflichtet. Damit sind die drei tragenden Säulen des GAG-Konzerns, bestehend aus der Immobilienbewirtschaftung, der Betriebswirtschaft und der Bauwirtschaft, auch in den Vorstandsressorts abgebildet. Mit Wirkung zum 03.04.2009 wurde einvernehmlich die Vorstandstätigkeit von Herrn Günter Ott für das Ressort Immobilienbewirtschaftung beendet. Die GAG prüft derzeit die Möglichkeit von zivilrechtlichen Schadensersatzansprüchen gegen Herrn Günter Ott.

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 2009 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.03.2009	45.963	2.955 Tsd. m <sup>2</sup>	747	115 Tsd. m <sup>2</sup>
davon konzerneigener Bestand	42.069	2.706 Tsd. m <sup>2</sup>	622	95 Tsd. m <sup>2</sup>
davon fremdverwalteter Bestand	3.894	249 Tsd. m <sup>2</sup>	125	20 Tsd. m <sup>2</sup>

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von EUR 45,8 Mio (1. Zwischenmitteilung 2008: EUR 43,5 Mio.).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 31. März 2009 EUR 5,41 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1. Zwischenmitteilung 2008: EUR 5,28 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

Unter Hinzurechnung der Erlöse aus abgerechneten Umlagen ergeben sich Vermietungserlöse von insgesamt TEUR 45.758 (1. Zwischenmitteilung 2008: TEUR 43.484). Hiervon sind Mietausfälle von TEUR 3.472 (1. Zwischenmitteilung 2008: TEUR 2.908) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

Mietausfall	01.01. - 31.03.2009			01.01. - 31.03.2008	
	TEUR			TEUR	
Sollmieten	45.770			43.519	
Abgerechnete Umlagen	-12			-35	
Vermietungserlöse	45.758			45.484	
Erlösschmälerungen	2.534	5,54%		2.113	4,86%
Mietnachteile	938	2,05%		715	1,64%
sonstige Aufwendungen und Erträge	0	0,00%		80	0,19%
Mietausfall	3.472	7,59%		2.908	6,69%

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungsleerstand	Stichtag 31.03.2009	Quote	Stichtag 31.03.2008	Quote
	Anzahl Wohnungen		Anzahl Wohnungen	
Gesamt	2.677	6,40%	2.424	5,90%
davon wegen Baumaßnahmen	627	1,50%	712	1,70%
davon wegen Abrissmaßnahmen	697	1,70%	611	1,50%
davon wegen Verkaufs	160	0,40%	198	0,50%
davon aus sonstigen Gründen	558	1,30%	401	1,00%
davon nachfragebedingt	635	1,50%	502	1,20%

Von den 635 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. März 2009 leer standen, konnten für 204 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 431 Wohnungen (1,0%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug zum 31.03.2009 1,4% (31.03.2008: 1,9%).

Im Berichtszeitraum bis 31.03.2009 wurden im Rahmen der Instandhaltung - ohne Aufwandsanteile aus der Großmodernisierung - TEUR 6.088 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 2,16 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1. Zwischenmitteilung 2008: EUR 2,34 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

Instandhaltung Konzern ohne Großmodernisierungsanteile	01.01. - 31.03.2009		01.01. - 31.03.2008	
	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>
Gesamt	6.088	2,16	6.431	2,34
davon Schönheitsreparaturen	1.365	0,48	1.370	0,49
davon Instandhaltung z.L. Versicherung	581	0,21	647	0,24
davon laufende Instandhaltung	3.017	1,07	2.870	1,04
davon periodische Instandhaltung	929	0,33	1.389	0,51
davon Einzelmodernisierung	72	0,03	0	0
davon Instandhaltung für das Programm „Mieter werden Eigentümer“	124	0,04	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“	01.01. - 31.03.2009	01.01. - 31.03.2008
Anzahl verkaufter Einheiten	54	45
Wohnfläche	3.320 m <sup>2</sup>	2.754 m <sup>2</sup>
Erlöse	TEUR 4.350	TEUR 3.687
	EUR 1.310/m <sup>2</sup>	EUR 1.339/m <sup>2</sup>

Außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden des Weiteren durch Portfolioverkäufe Immobilien mit 2.152 m<sup>2</sup> Grundstücks- sowie 348 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 507 veräußert.

Grundstücke mit einer Fläche von 13.618 m<sup>2</sup> sowie Immobilien mit 42.192 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche konnten erworben werden.

#### ■ Bauträgersgeschäft

Zwischen dem 01.01.2009 und dem 31.03.2009 wurden 13 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 3,0 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 11 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 2 Einheiten zzgl. der 5 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte - insgesamt 7 Kaufverträge -, trugen mit Erlösen von EUR 1,7 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	01.01.- 31.03.2009		01.01.- 31.03.2008	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	4	987	8	2.253
Grubo Baubetreuung	1	186	3	714
GBA	2	509	3	683
Summe	7	1.682	14	3.650

#### ■ Investitionen

Neben 57 fertiggestellten Neubauwohnungen und 357 fertig modernisierten Bestandswohnungen konnte das Unternehmen ein Wohnungspaket von 476 Wohneinheiten sowie 30 weitere Wohneinheiten erwerben. Durch diesen Ankauf konnte das Portfolio in den Stadtteilen Buchforst, Porz und Ossendorf entsprechend ergänzt werden.

Fertigstellungen Wohnungen	31.03.2009	31.03.2008
Neubau	57	104
Modernisierung	357	200
Ankauf	506	0

## 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 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 2009 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 31.03.2009. Nach dem 31.03.2009 bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung.

Köln, im Mai 2009

Der Vorstand

6



Uwe Eichner



Kathrin Möller

## 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](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)