

Halbjahresfinanzbericht

vom 01. Januar 2009 bis 30. Juni 2009 des GAG Konzerns



Kennzahlen des 1. Halbjahres 2009

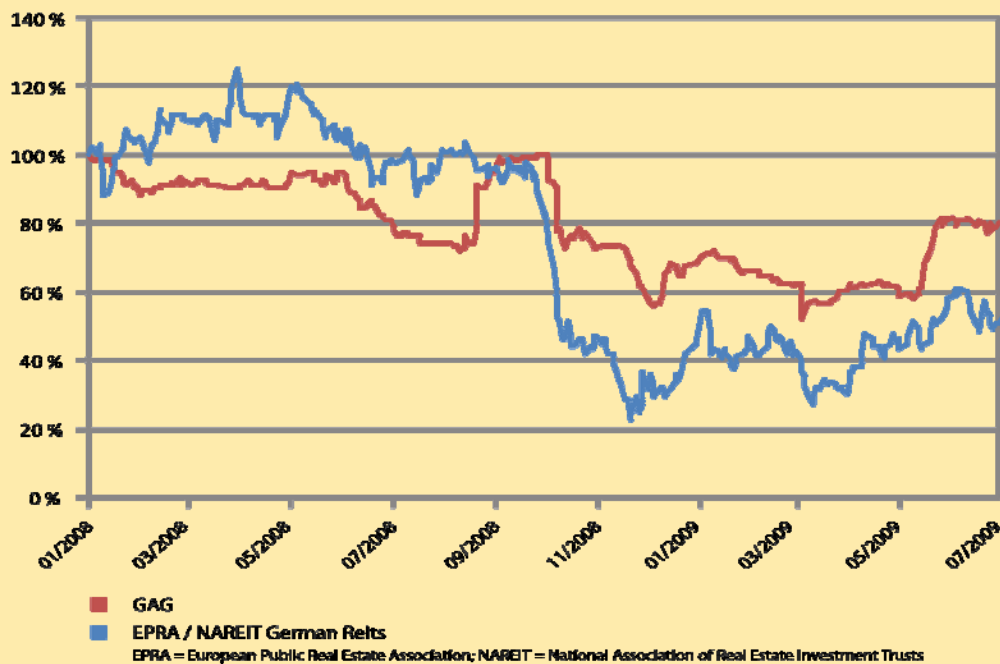
■ Aktienkennzahlen		1. Halbjahr 2009	31. Dezember 2008	%
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	19,90	17,75	12,1
Marktkapitalisierung	TEUR	372.528	332.280	12,1
Free Float	%	4,50	4,50	0,0
■ Vermögenslage				
		1. Halbjahr 2009	31. Dezember 2008	
Eigenkapital	TEUR	428.915	424.238	1,1
Bilanzsumme	TEUR	2.244.250	2.103.102	6,7
Eigenkapitalquote	%	19,11	19,77	-3,3
■ Finanzlage				
		1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR	43.647	16.447	165,4
Free Cashflow	TEUR	-70.984	-52.853	-34,3
■ Ergebnis und Rentabilität				
		1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008	
Umsatz	TEUR	103.877	104.683	-0,8
EBITDA	TEUR	61.140	57.248	6,8
EBIT	TEUR	39.647	37.292	6,3
Konzernergebnis vor Steuern	TEUR	13.343	14.824	-10,0
Konzernergebnis	TEUR	13.809	15.674	-11,9
EBITDA-Marge	%	58,86	54,70	7,6
EBIT-Marge	%	38,17	35,63	7,1
Eigenkapitalrendite	%	3,22	3,50	-8,0
Zinsdeckung	%	18,09	17,90	1,1
Immobilienbewirtschaftung				
Wohnungen	Anzahl	42.130	41.360	1,9
Gewerbe	Anzahl	682	637	7,1
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	2.829	2.762	2,4
mtl. Sollmiete	EUR/m ²	5,42	5,27	2,8
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	8,06	8,95	-9,9
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m ²	3,43	3,15	8,9
Privatisierung				
Anzahl verkaufter Einheiten	Anzahl	112	100	12,0
Wohnfläche	m ²	6.750	6.031	11,9
Erlöse	TEUR	8.813	8.015	10,0
Erlöse	m ² /EUR	1.306	1.344	-2,8
Bauträgergeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	25	39	-35,9
Erlöse	TEUR	5.965	9.536	-37,4
Investitionen				
Ankauf / Neubau / Modernisierung	TEUR	128.924	53.190	142,4
Wirtschaftlicher Übergang				
Neubau	Anzahl	190	127	49,6
Modernisierung	Anzahl	673	565	19,1
Ankauf	Anzahl	532	249	113,7

Eckpunkte der Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2009

- Das Konzernergebnis des 1. Halbjahres 2009 verminderte sich gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um TEUR 1.865 auf TEUR 13.809. Die Verminderung des Ergebnisses verläuft planmäßig und ist wie folgt zu erläutern:
- Das Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung sank um TEUR 2.264 auf TEUR 5.070. Den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 4.658 gestiegenen Sollmieten standen im Wesentlichen um TEUR 1.597 gestiegene Erlösschmälerungen und Mietnachlässe, um TEUR 2.959 erhöhte Abschreibungen und Finanzierungsaufwendungen sowie um TEUR 2.254 gestiegene Verwaltungskosten gegenüber. Damit ist das Segmentergebnis geprägt durch die hohe Investitionstätigkeit des Konzerns.
- Das Bauträgerergebnis reduzierte sich wegen gesunkener Gewinnmargen um TEUR 1.268. Die Stichtagsbetrachtung spiegelt jedoch nicht die bereits verkauften, aber erst im 2. Halbjahr erfolgswirksam werdenden Einheiten wider.
- Das Ergebnis von T EUR 5.341 aus der Privatisierung wurde im Wesentlichen im Rahmen des Programms "Mieten werden Eigentümer" erzielt und liegt mit TEUR 354 leicht über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.
- Verschiedene andere Effekte aus den Bereichen Finanzen, neutrales Ergebnis und Steuern, die keinem Geschäftssegment zugordnet sind, saldieren sich zu einer Ergebnisverbesserung im Vergleich zum 1. Halbjahr 2008 um TEUR 1.313 auf TEUR 4.921, die sich im Wesentlichen auf den Ertrag durch die Veräußerung von Finanzanlagen (TEUR 2.942) und verminderte Zinserträge (TEUR 1.587) zurückführen lassen.
- Der Kurs der GAG Aktie stieg im Berichtszeitraum von einem Jahresausgangswert von EUR 17,75 auf einen Schlusskurs zum Ende des Berichtszeitraums von EUR 19,90. Am 31. Juli 2008 wurde ein Kurs von EUR 19,50 notiert. Hier spiegelte sich die allgemeine Kursentwicklung deutscher Immobilienaktien wider.

Kursverlauf der GAG Aktie vom Januar 2008 bis Juli 2009

Kursentwicklung in %



Zwischenlagebericht für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2009

Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Wie bereits in 2008, ist auch das Geschäftsjahr 2009 geprägt von der umfangreichen Investitionstätigkeit zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Immobilienbestandes. Der Konzern wird in 2009 mit der Modernisierung und dem Wohnungsneubau das Investitionsvolumen des Jahres 2008 planmäßig übertreffen.

Darüber hinaus wächst der Konzern durch den Zukauf von Wohnungsbeständen. Nach dem Erwerb von 249 Wohnungen im Geschäftsjahr 2008 konnte diese Strategie mit dem Erwerb von 532 Wohnungen mit einer Wohn- und Nutzfläche von 44.247 m², die bereits in 2008 notariell beurkundet wurden, im 1. Halbjahr 2009 fortgesetzt werden. Weitere Ankäufe von Beständen befinden sich in Vorbereitung.

Diese Strategie der Modernisierung und der Ausweitung des Bestandes wird nach wie vor von der Einschätzung getragen, dass das Investitionsklima im Stadtgebiet Köln, auf das die geschäftliche Tätigkeit des Konzerns ausschließlich fokussiert ist, auch weiterhin nicht durch die Auswirkungen der Finanzkrise bzw. sich allgemein verschlechternden konjunkturellen Aussichten nachhaltig beeinträchtigt wird. Allerdings ist unverändert zu erwarten, dass mit steigenden Zinsen und steigenden Forderungen nach Sicherung der Darlehen das umfangreiche Modernisierungs- und Neubauprogramm unter wachsenden Renditedruck gerät.

Innerhalb des ersten Halbjahres wurde das Dienstverhältnis mit Vorstand Günter Ott beendet. Ab dem 03.04.2009 sind die Ressorts wie folgt eingeteilt. Frau Kathrin Möller ist zuständig für den Bereich Bauwirtschaft (Bauen, Technische Immobilienbewirtschaftung, Vertrieb und Einkauf) und Herr Uwe Eichner ist zuständig für den Bereich Betriebswirtschaft (Finanzmanagement, Wirtschaftliches Baumanagement, Portfoliomanagement, Controlling, Rechnungswesen, Personal, EDV und Liegenschaften). Der von Günter Ott verantwortete Bereich der Immobilienbewirtschaftung wird derzeit interimweise von den vorgenannten Vorständen übernommen. Der Aufsichtsrat sucht nach einem geeigneten Nachfolger für die Immobilienbewirtschaftung, um den dann dreiköpfigen Vorstand zu komplettieren.

Zu Beginn des Jahres wurde die bisherige wohnungswirtschaftliche Software durch ein modernes SAP System ersetzt. Dieser Veränderungsprozess bindet umfänglich die Kapazitäten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und erfordert in der Anfangsphase einen erhöhten Beratereinsatz.

Zu den weiteren Rahmenbedingungen wurde bereits im letzten Konzernlagebericht sowie im letzten Zwischenlagebericht berichtet. Änderungen hierzu sind nicht mitzuteilen.

Zum 30. Juni 2009 umfasste der GAG Konzern die Gesellschaften

- 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)
- mk Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Das **Bestandsmanagement**, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 30. Juni 2009 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand	45.963	2.955 Tsd. m ²	809	136 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	42.130	2.714 Tsd. m ²	682	115 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	3.833	241 Tsd. m ²	127	21 Tsd. m ²

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von EUR 92,0 Mio. und liegt damit auf TEUR 4.658 über der Vergleichszahl des Vorjahres. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. Juni 2009 EUR 5,42 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,15 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Unter Hinzurechnung der Erlöse aus abgerechneten Umlagen ergeben sich Vermietungserlöse von insgesamt TEUR 92.058 (1. Halbjahr 2008: TEUR 87.422). Hiervon sind Mietausfälle von TEUR 7.558 (1. Halbjahr 2008: TEUR 6.618) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	1. Halbjahr 2009		1. Halbjahr 2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Sollmieten	92.038		87.380	
abgerechnete Umlagen	20		42	
Vermietungserlöse	92.058		87.422	
Erlösschmälerungen	5.252	5,71%	4.165	4,76%
Mietnachteile	2.022	2,20%	1.512	1,73%
sonstige Aufwendungen und Erträge (saldiert)	284	0,31%	941	1,08%
Mietausfall	7.558	8,22%	6.618	7,57%

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

Wohnungsleerstand Konzern	1. Halbjahr 2009		1. Halbjahr 2008	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	2.726	6,5%	2.345	5,7%
davon wegen Baumaßnahmen	674	1,6%	714	1,7%
davon wegen Abrissmaßnahmen	719	1,7%	646	1,6%
davon wegen Verkaufs	184	0,4%	179	0,4%
davon aus sonstigen Gründen	401	1,0%	227	0,6%
davon nachgefragt	748	1,8%	579	1,4%

Von den 748 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30. Juni 2009 leer standen, konnten für 229 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 519 Wohnungen (1,2 %) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug im 1. Halbjahr 2009 3,6% gegenüber 2,7% im 1. Halbjahr 2008.

Im Berichtshalbjahr wurden im Rahmen der laufenden und periodischen Instandhaltung TEUR 13.115 (1. Halbjahr 2008: TEUR 16.029) aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 4,63 je m² Wohn-/Nutzfläche (1. Halbjahr 2008: EUR 5,81 je m² Wohn-/Nutzfläche).

Insgesamt betragen die **Investitionen** der Unternehmensgruppe für den Ankauf, den Neubau und die Modernisierung von Immobilien im Berichtszeitraum TEUR 128.924 und lagen damit um TEUR 75.734 höher als im 1. Halbjahr 2008.

Wirtschaftlicher Übergang	1. Halbjahr	
	2009	2008
Neubau	190	127
Modernisierung	673	565
Ankauf	532	249

■ Privatisierung

Die Privatisierung von Wohnungsbeständen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ konnte trotz der Tatsache, dass keine neuen Bestände zugeführt wurden, erfolgreich weitergeführt werden.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus der Privatisierung	1. Halbjahr	
	2009	2008
Anzahl verkaufter Einheiten	112	100
Wohnfläche (m ²)	6.750	6.031
Erlöse (TEUR)	8.813	8.015
	EUR 1.306/m ²	EUR 1.329/m ²

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Immobilien mit insgesamt 983 m² Wohn-/Nutzfläche zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 992 veräußert.

■ Bauträgergeschäft

Im 1. Halbjahr 2009 wurden 46 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen einschließlich Stellplätzen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 10,5 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 32 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 14 Einheiten zzgl. der 11 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte - insgesamt 25 Kaufverträge - trugen mit Erlösen von EUR 6,0 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	1. Halbjahr		1. Halbjahr	
	2009		2008	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	12	2.611	12	3.660
Grubo Baubetreuung	0	0	18	3.781
GBA	13	3.354	9	2.095
Summe	25	5.965	39	9.536

Des Weiteren wurden unbebaute Bauträgergrundstücke mit Kaufpreisen von insgesamt TEUR 484 (1. Halbjahr 2008: TEUR 743) an Dritte veräußert.

Erläuterung der Ertrags- Vermögens- und Finanzlage

■ Ertragslage

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition haben sich zum Berichtshalbjahr im Vergleich zum 1. Halbjahr 2008 um TEUR 4.658 von TEUR 87.380 auf TEUR 92.038 erhöht. Dies ergab sich aus dem Ankauf von Beständen, aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand wegen allgemeiner Anpassungen an den Mietpreisspiegel. Eine Verminderung des Mietsolls erfolgte im Wesentlichen auf Grund der Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie durch den Abverkauf von Beständen. Erlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten wurden im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 20 (1. Halbjahr 2008: TEUR 42) erzielt; ansonsten wird die erfolgswirksame Betriebs- und Heizkostenabrechnung im Wesentlichen im 2. Halbjahr realisiert. Nach Abzug der Erlösschmälerungen und der Mietnachlässe von TEUR 7.274 (1. Halbjahr 2008: TEUR 5.677) und zuzüglich der sonstigen Umsätze incl. Zinssubvention der öffentlichen Hand von TEUR 12.459 wurden mit TEUR 97.243 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2008 um TEUR 3.682 höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt.

Insgesamt verminderte sich das **Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung** von TEUR 7.334 im 1. Halbjahr 2008 auf TEUR 5.070. Entscheidend für diese Entwicklung waren neben der Entwicklung der Umsatzerlöse erhöhte Abschreibungen und Finanzierungsaufwendungen von TEUR 2.959. Der Anstieg der Personal- und Sachkosten ist gegenüber dem Vergleichshalbjahr mit TEUR 2.254 ebenfalls ergebnismindernd berücksichtigt. Bereinigt um die Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen beträgt das Ergebnis der Immobilienbewirtschaftung TEUR 14.002 (1. Halbjahr 2008: TEUR 16.027).

Das **Segment Privatisierung** wird im Wesentlichen durch das Programm „Mieter werden Eigentümer“ geprägt. Darüber hinaus wird hier auch der Verkauf von Streubesitz ausgewiesen. Mit TEUR 5.341 wird ein zum 1. Halbjahr 2008 vergleichbares Ergebnis ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft haben sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2008 von TEUR 10.279 um TEUR 3.830 auf TEUR 6.449 gesenkt; insgesamt hat sich das **Segmentergebnis aus dem Bauträgergeschäft** im Konzern von TEUR -255 auf TEUR -1.523 verschlechtert. Im Wesentlichen resultierte die Ergebnisverschlechterung aus sinkenden Gewinnmargen bei den vermarkteten Projekten. Die Stichtagsbetrachtung spiegelt jedoch nicht die bereits verkauften, aber erst im 2. Halbjahr erfolgswirksam werdenden Einheiten wider.

Die nicht **zuzuordnenden Posten** der im Anhang aufgeführten Segmentberichterstattung setzen sich aus den Bereichen Finanzen, neutrales Ergebnis und Steuern zusammen. Latente Steuern wurden zum Halbjahresabschluss mit TEUR 765 erfolgswirksam eingebucht. Nach Verrechnung mit den laufenden Steueraufwendungen von TEUR 299 ergab sich ein **Steuerertrag** von TEUR 466 (1. Halbjahr 2008: TEUR 850).

Das 1. Halbjahr 2009 endete mit einem **Konzernüberschuss** von TEUR 13.809 (1. Halbjahr 2008: TEUR 15.674). Davon steht konzernfremden Gesellschaftern ein Anteil von TEUR 1.566 (1. Halbjahr 2008: TEUR 1.500) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrags von TEUR 77.549 (1. Halbjahr 2008: TEUR 74.831) und nach Abzug der Dividendenzahlung von TEUR 8.433 (1. Halbjahr 2008: TEUR 8.926) beträgt der **Konzernbilanzgewinn** zum 30. Juni 2009 TEUR 81.359 (1. Halbjahr 2008: TEUR 80.079).

■ Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31.12.2008 um EUR 141 Mio. auf EUR 2.244 Mio.

Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Immobilienbeständen in Höhe von EUR 1.915 Mio. (Vorjahr: EUR 1.846 Mio.), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von EUR 125 Mio. (Vorjahr: EUR 87 Mio.) gekennzeichnet. Die Veränderung bei diesen Beständen ergab sich durch die Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Unternehmensgruppe, durch Abschreibungen und durch Abgänge aus der Privatisierung. Ferner sind Bestandsankäufe realisiert worden.

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich, im Wesentlichen geprägt durch planmäßige Abschreibungen, von TEUR 4.220 auf TEUR 3.756 vermindert.

Des Weiteren werden aktive latente Steuern bilanziert, die sich um TEUR 765 auf TEUR 9.620 im Berichtszeitraum erhöht haben.

Die kurzfristigen Vermögensgegenstände umfassen die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte, die sich im Wesentlichen auf Grund von Veränderungen der unfertigen Leistungen um TEUR 40.130 auf TEUR 137.869 erhöht haben. Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte betragen zum Bewertungsstichtag TEUR 21.462 (Vorjahr TEUR 24.367) und die flüssigen Mittel TEUR 5.591 (ohne Treuhandmittel; Vorjahr: TEUR 48.371).

Die Passivseite des Konzerns ist durch Eigenkapital von EUR 429 Mio. (Vorjahr: EUR 424 Mio.) Fremdkapital in Höhe von EUR 1.815 Mio. (Vorjahr: EUR 1.679 Mio.) geprägt. Die Veränderung des Fremdkapitals ist insbesondere durch die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen für unfertige Leistungen im Wesentlichen noch abzurechnende Betriebskosten um EUR 43 Mio. auf EUR 127 Mio. und bei den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Darlehensaufnahmen zur Finanzierung der Ankaufs-, Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen) um EUR 70 Mio. auf EUR 1.263 Mio. bedingt.

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital zu 92,8% gegenüber 93,2% im Vorjahr gedeckt und hat sich im Verhältnis zum Vorjahr leicht verschlechtert. Die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2009 ist im Vergleich zum Vorjahr (19,8%) leicht auf 19,1% gesunken.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2008 um TEUR 27.200 auf TEUR 43.647. Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 114.631 (1. Halbjahr 2008: TEUR 69.300) stand ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 68.159 (1. Halbjahr 2008: TEUR 38.912) gegenüber. Der Finanzmittelfonds am Ende des Berichtszeitraums betrug TEUR 5.591 (1. Halbjahr 2008: TEUR 48.371).

Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das derzeitige Zinsniveau ermöglicht die Aufnahme von günstigen Kreditmitteln. 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 weiterhin beobachtet werden.

Es wird ansonsten auf die Ausführungen im letzten Konzernlagebericht und im letzten Zwischenlagebericht verwiesen. Weitere wesentliche Änderungen der Chancen und Risiken für die verbleibenden Monate des Geschäftsjahres sind zum Berichtszeitpunkt nicht zu erkennen.

Nachtragsbericht

Nachdem die Geschäftstätigkeit der Grund und Boden Baubetreuung GmbH zum 31.12.2008 eingestellt wurde, wurde sie gemäß Eintragung ins Handelsregister am 14.08.2009 auf die Grund und Boden GmbH verschmolzen. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Berichtszeitraums liegen nicht vor.

Prognosebericht

Das Konzernergebnis liegt zwar zum 30. Juni 2009 mit TEUR 13.809 um TEUR 1.865 unter dem Halbjahresergebnis 2008, entwickelt sich aber planmäßig.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung wird das Segmentergebnis bis zum Jahresende im Wesentlichen durch weiter steigende Sollmieten, durch planmäßig höhere Instandhaltungsaufwendungen, die stark durch die Großmodernisierungsmaßnahmen beeinflusst sind, sowie durch steigende Abschreibungen, Finanzierungs- und Verwaltungsaufwendungen geprägt.

Das Ergebnis des Bauträgergeschäftes wird derzeit bei zufriedenstellenden Verkaufszahlen durch nicht ausreichende Gewinnmargen beeinträchtigt. Die bereits erfolgten Kaufvertragsabschlüsse, die aber erst im 2. Halbjahr erfolgswirksam werden, werden nach derzeitiger Einschätzung das Bauträgerergebnis verbessern. Im Bereich der Privatisierung von Wohnungen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wird ebenfalls von einer Zielerreichung ausgegangen. Allerdings werden die angestrebten Vertragsabschlüsse unter den Vorjahreszahlen liegen, da - wie unternehmensstrategisch geplant - keine neuen Bestände dem Verkaufsportfolio zugeführt werden.

Bis auf die Einschränkungen für den Bauträgerbereich verläuft die Entwicklung in den Segmenten planmäßig und es liegen keine Erkenntnisse vor, dass das angestrebte Jahresergebnis nicht erreicht wird. Das Ergebnis wird allerdings aufgrund des umfangreichen Investitionsprogramms unterhalb des Vorjahresergebnisses liegen.

Köln, im August 2009

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Konzern | verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2009

	1. Halbjahr 2009 TEUR	1. Halbjahr 2008 TEUR
Umsatzerlöse	103.877	104.663
Bestandsveränderungen	41.157	35.229
Sonstige betriebliche Erträge	15.291	11.221
Materialaufwand	-76.618	-72.915
Zuwendungen an Arbeitnehmer	-13.970	-11.801
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.597	-9.149
EBITDA	61.140	57.248
Abschreibungen	-21.493	-19.956
EBIT	39.647	37.292
Finanzergebnis	-26.304	-22.468
Ergebnis vor Steueraufwendungen	13.343	14.824
tatsächliche Steuern	-299	-299
latente Steuern	765	1.149
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	466	850
Ergebnis der fortzuführenden Geschäftsbereiche	13.809	15.674
Ergebnis der zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerte	0	0
Konzernergebnis	13.809	15.674
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	12.243	14.168
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	1.566	1.500

Konzern | verkürzte Bilanz zum 30. Juni 2009

Aktiva	30. Juni 2009 TEUR	31. Dezember 2008 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Investment Properties	1.914.898	1.846.042
Immaterielle Vermögenswerte	3.756	4.220
Sachanlagen	125.011	87.110
Finanzanlagen	2.258	3.171
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.023	1.023
Latente Steuern	9.620	8.855
	2.056.566	1.950.421
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	137.869	97.739
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21.462	24.367
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.353	30.575
	187.684	152.681
Bilanzsumme	2.244.250	2.103.102
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	18.720	18.720
Kapitalrücklage	151.854	151.854
Gewinnrücklagen	95.040	95.040
Konzernbilanzgewinn	81.359	77.549
Minderheitenanteile am Eigenkapital	81.942	81.075
	428.915	424.238
Fremdkapital		
Langfristige Verpflichtungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	462.659	431.603
Rückstellung für Pensionen	32.666	31.468
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	693.684	647.113
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.075	1.502
Rechnungsabgrenzungsposten	287.240	281.431
	1.479.324	1.393.117
Kurzfristige Verpflichtungen		
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	699	1.751
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Finanzschulden)	92.597	101.666
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.213	12.639
Erhaltene Anzahlungen	126.981	83.883
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.364	23.481
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.287	27.696
Sonstige Rückstellungen	10.169	11.075
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	2.764	3.134
Rechnungsabgrenzungsposten	17.937	20.422
	336.011	285.747
Bilanzsumme	2.244.250	2.103.102

Konzern | verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung 01. Januar bis 30. Juni 2009

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Gewinnrücklagen (ohne eigene Anteile) TEUR	In Treuhand gegebene eigene Aktien TEUR	Eigene Anteile TEUR	Minderheitenanteile TEUR	Konzernbilanz- gewinn TEUR	Summe TEUR
Stand Jahresanfang 2008	18.720	151.854	116.827	-322	-410	78.548	74.820	440.037
Dividendenauszahlung Vorjahr							-8.926	-8.926
Übrige Veränderungen				26	-23.081			-23.055
Ergebnis laufendes Jahr			2.000			4.278	11.655	17.933
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital						-1.751		-1.751
Stand Jahresende 2008	18.720	151.854	118.827	-296	-23.491	81.075	77.549	424.238
Dividendenauszahlung Vorjahr							-8.433	-8.433
Übrige Veränderungen				16	-16			
Ergebnis laufendes Jahr						1.566	12.243	13.809
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital						-699		-699
Stand 30.06.2009	18.720	151.854	118.827	-280	-23.507	81.942	81.359	428.915

Konzern |
verkürzte Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2009

	1. Halbjahr 2009 TEUR	1. Halbjahr 2008 TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen	13.343	14.824
+ Abschreibungen	21.493	19.956
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8.231	-7.699
-/+ Verlustübernahme des atypischen stillen Gesellschafters	-421	-624
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	139	337
-/+ Veränderungen von Posten des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten	17.623	-10.048
+/- Cashflow aus Ertragsteuern	-299	-299
I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	43.647	16.447
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens	10.459	9.729
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	3.843	11
+ Ausschüttungen von assoziierten Unternehmen	0	79
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-9	-2.237
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-128.924	-76.882
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-114.631	-69.300
- Bezahlte Dividenden	-8.433	-8.926
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	-1.751	-1.398
- Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Anteile	-16	-16
+ Kreditaufnahme	113.410	73.406
- Tilgung von Darlehen	-35.051	-24.154
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	68.159	38.912
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)	-2.825	-13.941
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01. (ohne Treuhandmittel)	8.416	62.312
= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 30.06. (ohne Treuhandmittel)	5.591	48.371

Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben für den Halbjahresabschluss vom 01. Januar bis 30. Juni 2009

■ Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Halbjahresabschluss ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Die Methoden zur Konsolidierung, Bilanzierung und Bewertung der in den Halbjahresabschluss einbezogenen Konzernunternehmen gelten unverändert gegenüber dem Konzernabschluss 2008. Aufgrund von Ausweisänderungen bei den Darlehensschulden und der Segmentberichterstattung, die erstmals im Konzernabschluss zum 31.12.2008 vorgenommen wurden, mussten die Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2008 angepasst werden. Es wird hierzu auf die Erläuterungen in den Anhangsangaben zum Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2008 verwiesen.

■ Segmentberichterstattung

Der Konzern hat drei bedeutende Geschäftsfelder, die im Rahmen der Segmentberichterstattung gemäß IAS 14 „Segment Reporting“ als primäre Berichtsformate angesehen werden.

Ein sekundäres Berichtsformat entfällt wegen der auf die Region beschränkten Aktivitäten.

Diese Aufgliederung orientiert sich an der internen Steuerung sowie Berichterstattung und berücksichtigt die unterschiedlichen Risiko- und Ertragsstrukturen der Geschäftsfelder.

Segmenterlöse und -aufwendungen, die aus der betrieblichen Tätigkeit eines Segmentes resultieren, sind die Beträge, die einem Segment direkt oder durch sachgerechte Schlüsselung zugeordnet werden können. Das Segmentergebnis wird vor Steuern und Dividenden dargestellt. Folglich gehören Gewinne und/oder Verluste aus dem Steuerergebnis und dem nicht zuzuordnenden Finanzergebnis nicht zu den Segmentergebnissen.

Da das Gesamtkostenverfahren zur Anwendung kommt, wird die Veränderung der halbfertigen und fertigen Arbeiten als Ertrag oder Aufwand ausgewiesen. Diese Erträge beziehungsweise Aufwendungen werden bei der Ermittlung des Segmentergebnisses erfasst. Minderheitenanteile sind nicht einzubeziehen. Die Überleitung auf das Konzernergebnis beinhaltet die konsolidierungs- und segmentübergreifenden Aktivitäten. Ausweis- und Bewertungsmethoden sind identisch mit denen des Konzernabschlusses.

Die Segmenterlöse aus der Immobilienbewirtschaftung enthalten die Mieterlöse aus den Investment Properties. Neben den Aufwendungen für die Neubau-, Umbau- und Modernisierungstätigkeit sind auch die Aufwendungen für Instandhaltung in diesem Geschäftsfeld abzubilden. Die GAG wickelt das Bestandsmanagement (Mietverwaltung) im gesamten Konzernverbund ab.

Das Segment „Privatisierung“ beinhaltet das Sonderprogramm „Mieter werden Eigentümer“ und den sonstigen Verkauf von Investment Properties.

Das Bauträgergeschäft wird im Wesentlichen in der GAG sowie der GBA abgewickelt. Beide Konzernunternehmen sind in unterschiedlicher Ausprägung mit der Errichtung, der Baubetreuung sowie der entsprechenden Vertriebstätigkeit der Bauträgerobjekte betraut.

Die nicht zuzuordnenden Posten beinhalten die Bereiche Finanzen (TEUR 3.031), neutrales Ergebnis (TEUR 1.424) und Steuern (TEUR 466).

Segmentberichterstat- tung	Immobilien- bewirtschaftung		Privatisierung		Bauträgergeschäft		nicht zuzuordnende Posten		Summe	
	1. Halb- jahr 2009	1. Halb- jahr 2008	1. Halb- jahr 2009	1. Halb- jahr 2008	1. Halb- jahr 2009	1. Halb- jahr 2008	1. Halb- jahr 2009	1. Halb- jahr 2008	1. Halb- jahr 2009	1. Halb- jahr 2008
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Umsätze insgesamt	97.428	101.302			6.449	10.832			103.877	112.134
Intersegment-/ Innenumsätze		6.918				553				7.471
Umsatzerlöse lt. Abschluss	97.428	94.384			6.449	10.279			103.877	104.663
Ergebnis der Segmente	5.070	7.334	5.341	4.987	-1.523	-255	4.921	3.608	13.809	15.674
hierin enthalten:										
- Aufwendungen für Großmodernisierungen	-8.932	-8.693							-8.932	-8.693
- Zwischengewinnelimi- nierung aus Leistung an andere Segmente						-106				-106
- Abschreibungen	-21.329	-19.890				-41	-164	-25	-21.493	-19.956

■ Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

Der GAG, der Grubo Baubetreuung und der GBA sind von Versicherungen und Kreditinstituten Kreditlinien für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und für Vertragserfüllungsbürgschaften eingeräumt worden. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ergibt sich zum Berichtsstichtag eine nicht passivierte Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 6.032.

Darüber hinaus haben GAG, Grubo Baubetreuung und GBA zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen oder Erschließungsverträgen gegenüber der Stadt Köln und der Stadt Wesseling Avalkredite über insgesamt TEUR 4.993 aufgenommen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die GAG hat als Mutterunternehmen die Verwaltungsräumlichkeiten des Konzerns in der Josef-Lammerting-Allee 20-22 seit dem 01. November 2003 mit einer festen Laufzeit bis zum 31.10.2018 angemietet. Es besteht eine Verlängerungsoption und auf Verlangen des Vermieters eine Rückbauverpflichtung.

Die Summe der Mindest-Leasingzahlungen aus diesem und zahlreichen anderen Mietverhältnissen (PKW, Betriebs- und Geschäftsausstattung) setzt sich nach Fälligkeiten wie folgt zusammen:

Nominale Mietzahlungsverpflichtungen	TEUR
fällig innerhalb eines Jahres	1.413
fällig zwischen 2 und 5 Jahren	5.214
fällig nach mehr als 5 Jahren	4.290
Summe	10.917

Bei der GAG wurde für zukünftige Instandhaltungs- einschließlich Modernisierungsmaßnahmen ein umfangreiches, mehrjähriges Programm aufgestellt. Die Finanzierung ist teilweise durch branchenübliche Fremdfinanzierung und teilweise durch Mittelzuflüsse aus den zukünftigen Jahresergebnissen und aus Grundstücksverkäufen vorgesehen. Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach Abzug der unter den Positionen „Anlagen im Bau“ und „Grundstücke mit Wohnbauten“ bereits aktivierten Beträge bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 240.640. Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite gedeckt.

■ Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Unter nahestehenden Personen im Sinne des IAS 24 sind die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie nahe Angehörige dieser Personen zu verstehen. Mit diesem Personenkreis gab es keine geschäftlichen Transaktionen. Angestellte im Sinne des IAS 24 gibt es im Konzern nicht.

Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Köln	TEUR	TEUR
B I L A N Z	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008
Forderungen aus Vermietung		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	907	883
Sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen an die Stadt Köln		
aus Gewährleistungsverpflichtungen	2.571	2.048
Übrige	485	306
	3.056	2.354
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate	3.056	2.354
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	24.726	20.698
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Aufwendungszuschüsse der Stadt Köln	91	221
GuV		
	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungs- und Zinszuschüsse der Stadt Köln	1.220	2.042
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	1.534	1.068
Sonstige Angaben		
	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008
Darlehen, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind		
- gegenüber Kreditinstituten	156.565	159.142
- gegenüber anderen Kreditgebern	467.753	449.883

Die Stadt Köln hat mit der GAG und der Grubo einen Belegungsrechtsvertrag abgeschlossen. Die Wohnungsgesellschaften räumen der Stadt Köln für die im Vertrag genannten Objekte Belegungsrechte ein und verpflichten sich, mit den von der Stadt Köln benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen.

■ Schätzungen, Beurteilungen und zukunftsgerichtete Annahmen bei der Bilanzierung

Die Aufstellung des Halbjahresabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert bei verschiedenen Positionen, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und des Fremdkapitals, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Schätzungen und Annahmen sind insbesondere erforderlich bei

- dem Ansatz und der Bemessung der Rückstellungen
- der Einschätzung der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern
- den Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte
- Darlehensverbindlichkeiten/passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Darüber hinaus fließen in den Halbjahresabschluss zukunftsgerichtete Aussagen ein, die natürlichen Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie beruhen auf bestimmten Annahmen, erläutern zukünftige Erwartungen, beschreiben Zukunftspläne und –strategien, enthalten Vorhersagen zu operativen oder finanziellen Ergebnissen oder bringen andere zukunftsgerichtete Informationen zum Ausdruck.

Die Möglichkeiten, Ergebnisse bzw. die tatsächlichen Auswirkungen von Zukunftsplänen und –strategien vorherzusagen, sind begrenzt. Während derzeit davon ausgegangen werden kann, dass die Erwartungen, die durch zukunftsgerichtete Aussagen zum Ausdruck gebracht werden, auf angemessenen Annahmen beruhen, kann es bei den tatsächlich eintretenden Ergebnissen und Entwicklungen zu wesentlichen Abweichungen von den in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellten Informationen kommen.

■ Prüfung des Halbjahresfinanzberichts

Der Halbjahresabschluss und der Halbjahreslagebericht wurden keiner prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen.

■ Bilanzzeit des Vorstands

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Köln, im August 2009

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Impressum

Herausgeber:

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

Kontakt:

Investor Relations
Ingo Frömbling
Tel.: 0221-2011-106
E-Mail: ingo.froembling@gag-koeln.de

Öffentlichkeitsarbeit
Markus Thiele
Tel.: 0221-2011-125
E-Mail: markus.thiele@gag-koeln.de

GAG Immobilien AG
Josef-Lammerting-Allee 20-22
50933 Köln
Tel.: 02 21/20 11-0
Fax: 02 21/20 11-222
E-Mail: info@gag-koeln.de
www.gag-koeln.de

