

# GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten Halbjahres 2009

## Kennzahlen Stand 30.09.2009

		Stichtag 30.09.2009	Stichtag 31.12.2008
<b>■ Aktienkennzahlen</b>			
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	19,99	17,75
Marktkapitalisierung	TEUR	374.213	332.280
Free Float	%	4,50	4,50
		01.01.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2008
<b>■ Immobilienbewirtschaftung</b>			
Wohnungen	Anzahl	42.138	41.418
Gewerbe	Anzahl	684	621
Wohn- / Nutzfläche	Tsd. m <sup>2</sup>	2.831	2.765
mtl. Sollmiete	EUR / m <sup>2</sup> / mtl.	5,42	5,28
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Aufwandsanteile Modernisierung)	EUR /m <sup>2</sup>	8,54	8,17
<b>■ Privatisierung</b>			
Anzahl erfolgswirksam verkaufter Einheiten		173	195
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	10.302	12.361
Erlöse	TEUR	13.564	15.974
Erlöse	EUR / m <sup>2</sup>	1.317	1.292
<b>■ Bauträgergeschäft</b>			
Anzahl erfolgswirksam verkaufter Einheiten	Anzahl	34	48
Erlöse	TEUR	8.246	11.503
<b>■ Bautätigkeit</b>			
Investitionen Neubau / Modernisierung / Ankäufe	TEUR	160.868	105.132
Fertigstellungen			
Neubau	Anzahl	392	251
Modernisierung	Anzahl	829	711
Ankauf	Anzahl	532	249

## GAG Konzern

### Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten Halbjahres 2009

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

Noch immer ist die gesamtwirtschaftliche Lage im Wesentlichen durch die internationale Finanzkrise und damit einhergehend von einem konjunkturellen Abschwung geprägt. Die allgemeinen konjunkturellen Daten haben sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres zwar weiter verschlechtert; der ifo-Geschäftsklimaindex, der als Frühwarnindikator für die wirtschaftliche Entwicklung herangezogen werden kann, hat jedoch im Jahresverlauf bereits wieder kontinuierlich 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 leicht steigenden Bevölkerung und einer steigenden Anzahl von Haushalten das Investitionsklima für den Konzern nach wie vor gut ist. Durch die Finanzkrise wird derzeit der Transfer liquider Mittel zwischen den Banken erschwert und deren Kreditvergabespielräume begrenzt. Gleichwohl konnte die Gesellschaft das derzeit niedrige Zinsniveau für die Objektfinanzierung nutzen.

Nachdem zum 1. Januar 2009 Frau Kathrin Möller als neues Vorstandsmitglied für das Ressort Bauen verpflichtet werden konnte, wird das verbleibende freie Vorstandsressort Immobilienbewirtschaftung zum 01.01.2010 mit Frau Sybille Wegerich besetzt werden.

Gemäß Eintragung ins Handelsregister am 14.08.2009 wurde die Grund und Boden Baubetreuung GmbH auf die Grund und Boden GmbH verschmolzen. Sie hatte zum 31.12.2008 ihre Geschäftstätigkeit eingestellt.

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

## B Entwicklung der Geschäftsfelder

### ■ Immobilienbewirtschaftung

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

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 30.09.2009	46.031	2.961 Tsd. m <sup>2</sup>	811	136 Tsd. m <sup>2</sup>
davon konzerneigener Bestand	42.138	2.716 Tsd. m <sup>2</sup>	684	115 Tsd. m <sup>2</sup>
davon fremdverwalteter Bestand	3.893	245 Tsd. m <sup>2</sup>	127	21 Tsd. m <sup>2</sup>

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von EUR 138,1 Mio (2. Zwischenmitteilung 2008: EUR 131,5 Mio.).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. September 2009 EUR 5,42 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (2. 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 159.671 (2. Zwischenmitteilung 2008: TEUR 184.274). Hiervon sind Mietausfälle von TEUR 11.552 (2. Zwischenmitteilung 2008: TEUR 9.173) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

Mietausfall	01.01.- 30.09.2009			01.01.- 30.09.2008	
	TEUR			TEUR	
Sollmieten	138.104			131.513	
Abgerechnete Umlagen	21.567			52.761	
Vermietungserlöse	159.671			184.274	
Erlösschmälerungen	8.017	5,80%		6.247	4,75%
Mietnachteile	3.064	2,22%		2.375	1,81%
sonstige Aufwendungen und Erträge	471	0,34%		551	0,42%
Mietausfall	11.552	8,36%		9.173	6,97%

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungseerstand	Stichtag 30.09.2009			Stichtag 30.09.2008	
	Anzahl Wohnungen	Quote		Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	2.814	6,68%		2.369	5,70%
davon wegen Baumaßnahmen	727	1,73%		680	1,60%
davon wegen Abrissmaßnahmen	750	1,78%		646	1,60%
davon wegen Verkaufs	171	0,41%		160	0,40%
davon aus sonstigen Gründen	416	0,98%		240	0,50%
davon nachfragebedingt	750	1,78%		643	1,60%

Von den 750 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30. September 2009 leer standen, konnten für 251 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 499 Wohnungen (1,2%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug zum 30.09.2009 5,5% (30.09.2008: 3,9%).

Im Berichtszeitraum bis 30.09.2009 wurden im Rahmen der Instandhaltung - ohne Aufwandsanteile aus der Großmodernisierung - TEUR 24.183 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 8,54 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (2. Zwischenmitteilung 2008: EUR 8,17 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

	01.01.- 30.09.2009		01.01.- 30.09.2008	
	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>
Instandhaltung Konzern ohne Großmodernisierungsanteile				
Gesamt	24.183	8,54	22.591	8,17
davon Schönheitsreparaturen	4.629	1,64	3.957	1,43
davon Instandhaltung z.L. Versicherung	2.153	0,76	2.001	0,72
davon laufende Instandhaltung	9.308	3,29	8.342	3,02
davon periodische Instandhaltung	6.692	2,36	7.234	2,62
davon Einzelmodernisierung	1.146	0,40	379	0,13
davon Instandhaltung für das Programm Mieter werden Eigentümer	255	0,09	678	0,25

#### ■ Portfolio

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

Erfolgswirksame Kaufverträge aus „Mieter werden Eigentümer“	01.01.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2008
Anzahl verkaufter Einheiten	173	195
Wohnfläche	10.302 m <sup>2</sup>	12.361 m <sup>2</sup>
Erlöse	TEUR 13.564	TEUR 15.974
	EUR 1.317/m <sup>2</sup>	EUR 1.292/m <sup>2</sup>

Außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden des Weiteren durch Portfolioverkäufe Immobilien mit 5.083 m<sup>2</sup> Grundstücks- sowie 1.100 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 1.167 veräußert.

Grundstücke mit einer Fläche von 17.329 m<sup>2</sup> sowie Immobilien mit 44.247 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche konnten erworben werden.

#### ■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2009 und dem 30.09.2009 wurden 68 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 16,1 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 45 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 23 Einheiten zzgl. der 11 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte - insgesamt 34 Kaufverträge -, trugen mit Erlösen von EUR 8,2 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei. Weiterhin wurden 38 Kaufvertragsabschlüsse mit einem Kaufpreisvolumen von 10,8 Mio. getätigt, die vor dem Berichtszeitraum mit wirtschaftlichem Übergang nach dem Berichtszeitraum liegen.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	01.01.- 30.09.2009		01.01.- 30.09.2008	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	18	4.195	14	4.235
Grubo Baubetreuung	0	0	24	4.924
GBA	16	4.051	10	2.344
Summe	34	8.246	48	11.503

#### ■ Investitionen

Im Berichtszeitraum 01.01.-30.09.2009 wurden neben 392 fertiggestellten Neubauwohnungen und 829 fertig modernisierten Bestandswohnungen ein Wohnungspaket von 476 Wohneinheiten sowie 56 weitere Wohneinheiten erworben. Durch diesen Ankauf konnte das Portfolio in den Stadtteilen Buchforst, Porz, Ossendorf, Raderberg und Weiden entsprechend ergänzt werden.

Fertigstellungen Wohnungen	30.09.2009	30.09.2008
Neubau	392	251
Modernisierung	829	711
Ankauf	532	249

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

Die 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 30.09.2009. Nach dem 30.09.2009 bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung.

Köln, im Oktober 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)

#### Öffentlichkeitsarbeit

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