



# Halbjahresfinanzbericht

vom 1. Januar bis 30. Juni 2013 des GAG Konzerns

## Kennzahlen des 1. Halbjahres 2013

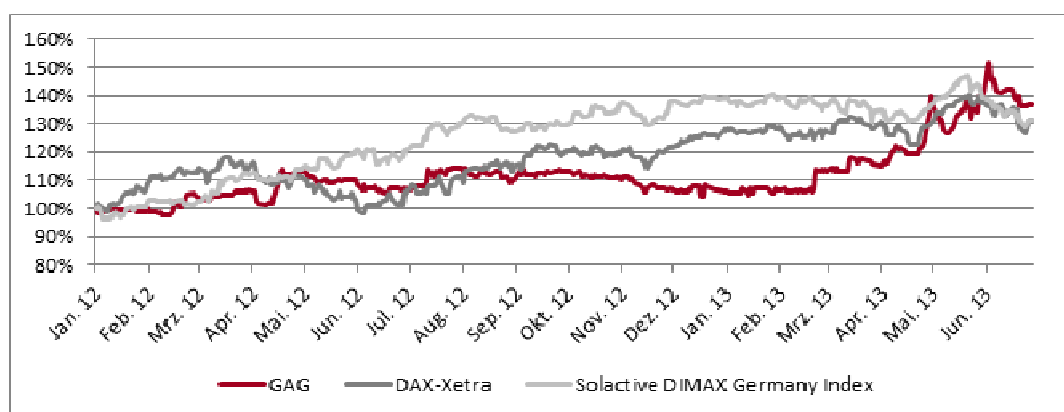
		30. Juni 2013	31. Dezember 2012	+/- in %
<b>Aktienkennzahlen</b>				
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	46,70	35,90	30,1
Marktkapitalisierung	TEUR	781.280	600.599	30,1
Free Float	%	3,26	5,03	-35,2
<b>Vermögenslage</b>				
Eigenkapital	TEUR	463.182	468.810	-1,2
Bilanzsumme	TEUR	2.262.303	2.243.258	0,8
Eigenkapitalquote	%	20,47	20,90	-2,1
<b>Finanzlage</b>				
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	TEUR	49.007	42.274	15,9
Free Cashflow	TEUR	28.523	22.859	24,8
<b>Ergebnis und Rentabilität</b>				
Umsatz	TEUR	155.824	148.696	4,8
EBITDA	TEUR	73.985	67.154	10,2
EBIT	TEUR	48.890	42.128	16,1
Konzernergebnis vor Steuern	TEUR	22.454	16.156	39,0
Konzernergebnis	TEUR	22.666	16.883	34,3
EBITDA-Marge	%	47,48	45,16	5,1
EBIT-Marge	%	31,38	28,33	10,8
Eigenkapitalrendite	%	4,89	3,58	36,6
Zinsdeckung	%	24,90	25,32	-1,7
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>				
Wohnungen	Anzahl	41.852	42.105	-0,6
Gewerbe	Anzahl	640	666	-3,9
Wohn-/Nutzfläche	T m <sup>2</sup>	2.838	2.855	-0,6
mtl. Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,02	5,88	2,4
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup>	7,47	7,38	1,2
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m <sup>2</sup>	0,46	1,43	-67,8
<b>Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")</b>				
Anzahl verkaufter Einheiten	Anzahl	130	83	56,6
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	8.362	4.967	68,4
Erlöse	TEUR	11.477	6.946	65,2
Erlöse	EUR/m <sup>2</sup>	1.373	1.398	-1,8
<b>Bauträrgeschäft</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	33	26	26,9
Erlöse	TEUR	9.932	6.120	62,3
<b>Investitionen Gesamt</b>				
Neubau	TEUR	26.292	16.434	60,0
Modernisierung	TEUR	5.548	9.707	-42,8
Ankauf	TEUR	29	0	100,0
Sonstiges	TEUR	206	435	-52,6

## Eckpunkte der Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2013

Das Konzernergebnis des 1. Halbjahres 2013 erhöhte sich gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um TEUR 5.783 auf TEUR 22.666. Die Veränderung des Ergebnisses ist wie folgt zu erläutern:

- Das Segment-EBITDA aus der Immobilienbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.060 auf TEUR 74.513 verbessert. Die Verbesserung der Sollmieten um TEUR 1.754 und die Verringerung der Erlösschmälerungen um TEUR 1.266 haben trotz der Verringerung der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 523 als wesentliche Positionen die Ertragsseite gestärkt. Wesentliche Abweichungen im Aufwandsbereich ergaben sich durch um TEUR 667 höhere Materialaufwendungen, um TEUR 557 gestiegene Zuwendungen an Arbeitnehmer und durch eine Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Segments um TEUR 1.463. Damit ist das Segmentergebnis geprägt durch die Umsatzverbesserungen im Rahmen der hohen Investitionstätigkeit des Konzerns.
- Das EBITDA-Bauträgerergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 733 auf TEUR 1.135 verbessert. Die Stichtagsbetrachtung spiegelt nicht die bereits verkauften, aber erst im 2. Halbjahr erfolgswirksam werdenden Einheiten wider.
- Das EBITDA-Ergebnis von TEUR 8.429 aus Bestandsverkäufen wurde im Wesentlichen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ erzielt und liegt um TEUR 2.876 über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.
- Der Kurs der GAG Aktie stieg im Berichtszeitraum von einem Jahresausgangswert 2012 von EUR 35,90 auf einen Wert am 30.06.2013 von EUR 46,70.

### Kursverlauf der GAG Aktie vom Januar 2012 bis Juni 2013



## Zwischenlagebericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2013

### Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Während sich das Geschäftsklima in den letzten Monaten in Deutschland wieder gegen ein schwieriges europäisches Umfeld durchgesetzt hat, stellte sich der positive Trend im Baugewerbe nicht ein. Die aktuelle Lage wird zurzeit als geringfügig besser eingeschätzt, bezüglich des weiteren Geschäftsverlaufs wird dies jedoch weniger optimistisch gesehen. Die Wohnungsmieten werden in den meisten Großstädten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen und sich leicht oberhalb der Inflationsrate bewegen. Vor diesem Hintergrund kann der GAG-Konzern davon ausgehen, dass sich die Nachfrage weiterhin stabil darstellen und sich positiv auf den Vermietungsmarkt auswirken wird. Köln wird damit weiterhin zu den Standorten mit einer überdurchschnittlichen Wohnungsnachfrage gehören. Es besteht insbesondere Bedarf an preisgünstigen Wohnungen.

Die Geschäftstätigkeit 2013 ist wiederum geprägt von einer umfangreichen Investitionstätigkeit zur Erweiterung und Verbesserung des Immobilienbestandes. Neben dem Neubau besteht die Herausforderung für den GAG-Konzern, seine Wohnungsbestände den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen. Die derzeit noch günstigen Kapitalmarktkonditionen werden zumindest mittelfristig nicht Bestand haben. Die Auswirkungen der zu erwartenden Zinserhöhungen auf die Wirtschaftlichkeit der Investitionen werden zu beobachten sein, sofern sie nicht durch das bisherige Zinssicherungsprogramm abgedeckt sind.

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. Mai 2013 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2012 in Höhe von TEUR 17.083 mit TEUR 16.393 (EUR 1,00 pro Aktie) für eine Dividendenausschüttung an die Aktionäre verwandt. Der verbleibende Teil des Bilanzgewinns wurde mit TEUR 690 in den Gewinnvortrag eingestellt.

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

Zum 30. Juni 2013 umfasste der GAG Konzern die Gesellschaften

- GAG Immobilien AG (GAG, börsennotiert)
- 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)

## Entwicklung der Geschäftsfelder

### >> Immobilienbewirtschaftung

Die **Immobilienbewirtschaftung**, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 30.06.2013 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand	46.379	3.016 Tsd. m <sup>2</sup>	781	134 Tsd. m <sup>2</sup>
davon konzerneigener Bestand	41.852	2.727 Tsd. m <sup>2</sup>	640	110 Tsd. m <sup>2</sup>
davon fremdverwalteter Bestand	4.527	289 Tsd. m <sup>2</sup>	141	24 Tsd. m <sup>2</sup>

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 102.459 und liegt damit um TEUR 1.754 über der Vergleichszahl des Vorjahres. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. Juni 2013 EUR 6,02 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,14 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 5.781 (1.Halbjahr 2012: TEUR 7.607) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	1. Halbjahr 2013		1. Halbjahr 2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Sollmieten	102.459		100.705	
Erlösschmälerungen (ohne Umlagen)	3.384	3,30%	4.538	4,50%
Mietnachteile	1.910	1,86%	2.077	2,06%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	487	0,48%	992	0,99%
<b>Mietausfall</b>	<b>5.781</b>	<b>5,64%</b>	<b>7.607</b>	<b>7,55%</b>

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 30. Juni 2013 EUR 5,68 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1.Halbjahr 2012: EUR 5,43 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

Wohnungsleerstand Konzern	1. Halbjahr 2013		1. Halbjahr 2012	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	1.039	2,48%	1.598	3,80%
davon wegen Baumaßnahmen	426	1,02%	487	1,16%
davon wegen Abrissmaßnahmen	41	0,10%	151	0,36%
davon wegen Verkaufs	49	0,12%	63	0,15%
davon aus sonstigen Gründen	167	0,39%	170	0,40%
davon nachgefragt	356	0,85%	727	1,73%

Von den 356 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30. Juni 2013 leer standen, konnten für 170 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 186 Wohnungen (0,44%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug im 1. Halbjahr 2013 3,3% gegenüber 3,6% im 1. Halbjahr 2012.

Im Berichtshalbjahr wurden im Rahmen der Instandhaltung TEUR 19.892 (ohne Modernisierungsanteile; 1. Halbjahr 2012: TEUR 16.982) aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 7,01 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1. Halbjahr 2012: EUR 5,95 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

Instandhaltung Konzern ohne modernisierungsbegleitende Instandhaltung	1. Halbjahr 2013		1. Halbjahr 2012	
	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>
Gesamt	19.892	7,01	16.982	5,95
davon Schönheitsreparaturen	1.105	0,39	1.078	0,38
davon Instandhaltung z. L. Versicherung	1.890	0,67	1.916	0,67
davon laufende Instandhaltung	10.143	3,57	9.256	3,24
davon periodische Instandhaltung	5.966	2,10	4.043	1,42
davon Einzelmodernisierung	788	0,28	689	0,24

Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 1.312 beziehungsweise EUR 0,46 je m<sup>2</sup> betragen die Instandhaltungskosten insgesamt TEUR 21.204 beziehungsweise EUR 7,47 je m<sup>2</sup> und lagen damit um TEUR 131 höher als im 1. Halbjahr 2012.

Insgesamt betragen die **Investitionen** der Unternehmensgruppe TEUR 32.075. Auf Immobilieninvestitionen für Ankauf, Neubau, Modernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 31.869 und diese lagen damit um TEUR 5.728 höher als im 1. Halbjahr 2012.

Übergang von Wohnungen in den Bestand	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Neubau	26	228
Modernisierung	0	69
Ankauf	0	0

Im Berichtszeitraum wurden 180 Wohnungen (1. Halbjahr 2012: 337 Wohnungen) aus vier Modernisierungsprojekten fertig gestellt. Davon waren neun Wohnungen (1. Halbjahr 2012: 69 Wohnungen) im entmieteten Zustand, die aus dem Wohnungsbestand entfernt wurden und nach dem Stichtag 30.06.2013 der Neuvermietung zugeführt werden.

### >> Bestandsveräußerungen

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

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bestandsveräußerungen "Mieter werden Eigentümer"	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Anzahl verkaufter Einheiten	126	81
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	7.946	4.852
Erlöse (TEUR)	10.425	6.612
	<b>EUR 1.312/m<sup>2</sup></b>	<b>EUR 1.363/m<sup>2</sup></b>

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ vier Einheiten (1. Halbjahr 2012: zwei Einheiten) mit insgesamt 416 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1. Halbjahr 2012: 115 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 1.052 (1. Halbjahr 2012: TEUR 334) veräußert.

## >> Bauträgergeschäft

Im 1. Halbjahr 2013 wurden 33 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen einschließlich Stellplätzen mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 9.847 abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 29 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen vier Einheiten zzgl. der 29 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte – insgesamt 33 Kaufverträge –, trugen mit Erlösen von TEUR 9.932 erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	1. Halbjahr 2013		1. Halbjahr 2012	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	28	8.643	10	1.896
GBA	5	1.289	16	4.224
Summe	33	9.932	26	6.120

## Erläuterung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### >> Ertragslage

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition des **Segments Immobilienbewirtschaftung** haben sich zum Berichtshalbjahr im Vergleich zum 1. Halbjahr 2012 um TEUR 1.754 von TEUR 100.705 auf TEUR 102.459 erhöht. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Miete auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand wegen allgemeiner Anpassungen an den Mietpreisspiegel. Eine Minderung des Mietsolls erfolgte im Wesentlichen auf Grund der Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie durch den Abverkauf von Beständen. Erlöse aus Umlagen wurden im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 36.650 erzielt (1. Halbjahr 2012: TEUR 36.221). Nach Abzug der Erlösschmälerungen (inkl. Erlösschmälerungen aus Umlagen) und der Mietausfälle von TEUR 5.802 (1. Halbjahr 2012: TEUR 7.069) und zusätzlich der sonstigen Umsätze inkl. Zinssubvention der öffentlichen Hand von TEUR 11.337 (1. Halbjahr 2012: TEUR 11.359) wurden mit TEUR 144.644 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2012 um TEUR 3.428 höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Mit Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 1.251 (1. Halbjahr 2012: TEUR 1.336) wurde in der Immobilienbewirtschaftung ein Segmentumsatz von TEUR 145.895 (1. Halbjahr 2012: TEUR 142.552) erzielt. Auf der Aufwandsseite verringerten sich die Instandhaltungskosten von TEUR 21.661 um TEUR 43 auf TEUR 21.618. Die übrigen Aufwendungen erhöhten sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2012 um TEUR 484 auf TEUR 5.829.

Insgesamt verbesserte sich das **EBITDA-Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung** von TEUR 71.453 im 1. Halbjahr 2012 um TEUR 3.060 auf TEUR 74.513.

Das **Segment Bestandsveräußerungen** wird im Wesentlichen durch das Programm „Mieter werden Eigentümer“ geprägt. Darüber hinaus wird hier auch der Verkauf von Streubesitz ausgewiesen, der mit TEUR 332 zum Segmentergebnis beiträgt. Mit TEUR 8.429 wird ein zum 1. Halbjahr 2013 um TEUR 2.876 höheres Segment-EBITDA ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft haben sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2012 von TEUR 6.184 um TEUR 3.776 auf TEUR 9.960 erhöht; insgesamt hat sich das **Segment-EBITDA aus dem Bauträgergeschäft** im Konzern von TEUR 402 auf TEUR 1.135 verbessert. Die Stichtagsbetrachtung spiegelt nicht die bereits verkauften, aber erst im 2. Halbjahr erfolgswirksam werdenden Einheiten wider.

**Der Zentralbereich**, der die Personal- und Sachaufwendungen der nicht operativen Bereiche beinhaltet, schließt bezogen auf das Segment-EBITDA zur Jahresmitte mit TEUR 10.092 gegenüber dem 1. Halbjahr 2012 mit TEUR 10.254 ab. Die hier enthaltenen sonstigen Erträge sind von TEUR 243 auf TEUR 782 gestiegen. Die Personalkosten in diesem Segment sind von TEUR 6.157 um TEUR 302 auf TEUR 6.459 gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Segments sind von TEUR 5.605 um TEUR 213 auf TEUR 5.818 gestiegen.

Die **Abschreibungen im Konzern** sind von TEUR 25.026 um TEUR 69 auf TEUR 25.095 gestiegen. Auf planmäßige Abschreibungen, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen, entfielen TEUR 25.088. Auf außerplanmäßige Abschreibungen entfielen TEUR 7. Wertberichtigungen auf Buchwerte von Bestandsimmobilien, um diese den Marktwerten anzupassen, mussten nicht vorgenommen werden.

Das **Finanzergebnis des Konzerns** hat sich um TEUR 464 auf TEUR -26.436 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (TEUR -25.972) verschlechtert.

Latente Steuern wurden zum Halbjahresabschluss mit TEUR 402 erfolgswirksam gebucht. Zusammen mit tatsächlichen Steuern in Höhe von TEUR -190 ergab sich ein **Steuerertrag** in Höhe von TEUR 212 (1. Halbjahr 2012: TEUR 728).

Das 1. Halbjahr 2013 endete mit einem **Konzernüberschuss** von TEUR 22.666 (1. Halbjahr 2012: TEUR 16.883). Davon steht konzernfremden Gesellschaften ein Anteil von TEUR 1.174 (1. Halbjahr 2012: TEUR 1.285) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrages von TEUR 33.282 (1. Halbjahr 2012: TEUR 38.393) und nach Abzug der Dividendenzahlung von TEUR 16.393 beträgt der Konzernbilanzgewinn zum 30. Juni 2013 TEUR 38.381 (1. Halbjahr 2012: 45.630).

## **>> Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2012 um TEUR 19.045 auf TEUR 2.262.303. Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Immobilienbeständen in Höhe von TEUR 2.120.078 (Vorjahr: TEUR 2.114.233), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von TEUR 14.433 (Vorjahr: TEUR 14.830) gekennzeichnet. Die Veränderung bei diesen Immobilienbeständen ergab sich durch die Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Unternehmensgruppe, durch Abschreibungen und durch Abgänge aus Bestandsverkäufen. Die immateriellen Vermögenswerte haben sich, im Wesentlichen geprägt durch planmäßige Abschreibungen, von TEUR 1.206 auf TEUR 667 vermindert.

Die kurzfristigen Vermögenswerte, die die zum Kauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte beinhalten, sind von TEUR 89.235 um TEUR 14.216 auf TEUR 103.451 gestiegen. Die Verkaufsgrundstücke und Vorräte haben sich von TEUR 22.014 um TEUR 3.494 auf TEUR 18.520 vermindert. Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte betragen zum Bewertungsstichtag TEUR 38.350 (Vorjahr: TEUR 35.234) und die flüssigen Mittel TEUR 46.581 (ohne Treuhandmittel; Vorjahr: TEUR 31.987).

Die Passivseite des Konzerns ist durch Eigenkapital in Höhe von TEUR 463.182 (Vorjahr: TEUR 468.810) und Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.799.121 (Vorjahr: 1.774.448) geprägt.

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Fremdkapital zu 96,5% (Vorjahr: 97,6%) gedeckt und hat sich somit im Verhältnis zum Vorjahr um 1,1% verändert. Die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2013 beträgt 20,47% (Vorjahr: 20,90%).

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2012 um TEUR 6.733 auf TEUR 49.007. Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR -20.484 (1. Halbjahr 2012: TEUR -19.415) stand ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR -13.929 (1. Halbjahr 2012: TEUR -14.205) gegenüber. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Berichtszeitraumes betrug TEUR 46.581 (1. Halbjahr 2012: TEUR 40.730).



## Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das derzeitige Zinsniveau ermöglicht weiterhin die Aufnahme von günstigen Kreditmitteln. Bei dem langfristigen Charakter der bestehenden Kreditfinanzierungen und dem erreichten Absicherungsniveau ist das Zinsänderungsrisiko für die bestehenden Objektfinanzierungen und seine Auswirkung auf die Ertragslage derzeit vergleichsweise gering.

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 Berichtszeitraum nicht zu erkennen.

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Berichtszeitraumes liegen nicht vor.

## Prognosebericht

Das Konzernergebnis liegt zum 30. Juni 2013 mit TEUR 22.666 um TEUR 5.783 über dem Halbjahresergebnis 2012 und entwickelt sich überplanmäßig.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung liegt das Segmentergebnis (EBITDA) mit TEUR 74.513 um TEUR 3.060 über dem Wert des Vorjahres. Bis zum Jahresende wird es weiterhin im Wesentlichen durch steigende Sollmieten und durch die Instandhaltungsaufwendungen geprägt sein. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2013 mit EUR 136,6 Mio. um EUR 3,2 Mio. höher ausfällt als geplant.

Im Bereich der Bestandsveräußerungen von Wohnungen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wird ebenfalls von einer Übererfüllung der gesetzten Planziele ausgegangen. Das Segmentergebnis (EBITDA) liegt mit TEUR 8.429 um TEUR 2.876 über dem Wert des Vorjahres. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2013 mit EUR 13,0 Mio. um EUR 4,9 Mio. höher ausfällt als geplant.

Das Bauträgergeschäft verläuft derzeit zufriedenstellend und das Segmentergebnis (EBITDA) liegt mit TEUR 1.135 um TEUR 733 über dem Ergebnis des 1. Halbjahres 2012. Es werden noch 23 weitere Übergaben in diesem Jahr erwartet. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2013 mit EUR 1,4 Mio. um EUR 0,1 Mio. geringer ausfällt als geplant.

In Summe weisen die Segmente inklusive des Zentralbereichs ein EBITDA von insgesamt TEUR 73.985 aus; die Summe der Segmente liegt damit um TEUR 6.832 über der des Vorjahres. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2013 mit EUR 129,6 Mio. um EUR 7,1 Mio. besser ausfällt als geplant.

Das Konzernergebnis wird sich aufgrund des anhaltend in allen Segmentbereichen sehr guten Marktumfeldes voraussichtlich auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr bewegen.

Köln, den 12. August 2013

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

## Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2013

	1. Halbjahr 2013 TEUR	1. Halbjahr 2012 TEUR
Umsatzerlöse	155.824	148.696
Bestandsveränderungen	-3.643	-116
Sonstige betriebliche Erträge	13.140	10.285
Materialaufwand	-66.093	-66.253
Zuwendungen an Arbeitnehmer	-15.200	-14.285
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.043	-11.173
<b>EBITDA</b>	<b>73.985</b>	<b>67.154</b>
Abschreibungen	-25.095	-25.026
<b>EBIT</b>	<b>48.890</b>	<b>42.128</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-26.436</b>	<b>-25.972</b>
<b>Ergebnis vor Steueraufwendungen</b>	<b>22.454</b>	<b>16.156</b>
tatsächliche Steuern	-190	-174
latente Steuern	402	901
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>212</b>	<b>727</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>22.666</b>	<b>16.883</b>
Sonstiges Ergebnis	345	8
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>23.011</b>	<b>16.891</b>
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	21.492	15.598
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	1.174	1.285
GAG-Aktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	21.706	15.604
Minderheitsaktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	1.305	1.287
<b>unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Stammaktie (in EUR)</b>	<b>1,28</b>	<b>0,93</b>
<b>unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)</b>	<b>1,29</b>	<b>0,94</b>

## Verkürzte Bilanz zum 30. Juni 2013

Aktiva	30. Juni 2013 TEUR	31. Dezember 2012 TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Investment Properties	2.120.078	2.114.233
Immaterielle Vermögenswerte	667	1.206
Sachanlagen	14.433	14.830
Finanzanlagen	949	985
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	13	459
Latente Steuern	22.712	22.310
	<b>2.158.852</b>	<b>2.154.023</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	18.520	22.014
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	38.350	35.234
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	46.581	31.987
	<b>103.451</b>	<b>89.235</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.262.303</b>	<b>2.243.258</b>
 <b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	16.730	16.730
Kapitalrücklage	153.844	153.844
Gewinnrücklagen	183.992	195.540
Rücklage aus IAS 19R.93B	-12.477	-12.477
Neubewertungsrücklage Cash-Flow-Hedge	-731	-945
Konzernbilanzgewinn	38.381	33.282
Minderheitenanteile am Eigenkapital	83.443	82.836
	<b>463.182</b>	<b>468.810</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Langfristige Verpflichtungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.341.322	1.346.018
Rückstellung für Pensionen	46.811	46.993
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.454	5.633
Rechnungsabgrenzungsposten	227.380	235.886
	<b>1.620.967</b>	<b>1.634.530</b>
Kurzfristige Verpflichtungen		
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	699	1.398
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	86.995	56.928
Passivüberhang aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten	6.366	8.694
Erhaltene Anzahlungen	7.701	5.416
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.809	29.987
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.826	22.103
Steuerrückstellungen	362	312
Sonstige Rückstellungen	4.925	5.359
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	1.476	1.844
Rechnungsabgrenzungsposten	7.995	7.877
	<b>178.154</b>	<b>139.918</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.262.303</b>	<b>2.243.258</b>

## Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung 1. Januar bis 30. Juni 2013

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage aus IAS 19R.93B	Neubewertungs- rücklage Cash- Flow-Hedge	Gewinn- rücklagen (ohne eigene Anteile)	Eigene Anteile und in Treuhand gegebene eigene Aktien	Minderheiten- anteile	Konzernbilanz- gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand Jahresende 2011</b>	<b>17.483</b>	<b>153.091</b>	<b>-4.471</b>	<b>-1.044</b>	<b>179.624</b>	<b>-584</b>	<b>81.722</b>	<b>38.393</b>	<b>464.214</b>
Dividendenauszahlung Vorjahr								-8.361	-8.361
Einzug eigener Aktien	-701	701			-345	345			
Einstellungen in Gewinnrücklagen									
Ergebnis laufendes Jahr							1.285	15.598	16.883
Übrige Veränderungen			4	2			2		8
<b>Konzerngesamtergebnis</b>			<b>4</b>				<b>1.287</b>	<b>15.598</b>	<b>16.891</b>
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital							-699		-699
<b>Stand 30.06.2012</b>	<b>16.782</b>	<b>153.792</b>	<b>-4.467</b>	<b>-1.042</b>	<b>179.279</b>	<b>-239</b>	<b>82.310</b>	<b>45.630</b>	<b>472.045</b>
<b>Stand Jahresende 2012</b>	<b>16.730</b>	<b>153.844</b>	<b>-12.477</b>	<b>-945</b>	<b>195.743</b>	<b>-203</b>	<b>82.837</b>	<b>33.282</b>	<b>468.811</b>
Dividendenauszahlung Vorjahr								-16.393	-16.393
Einzug eigener Aktien						-11.548			-11.548
Einstellungen in Gewinnrücklagen									
Ergebnis laufendes Jahr							1.174	21.492	22.666
Übrige Veränderungen				214			131		345
<b>Konzerngesamtergebnis</b>				<b>214</b>			<b>1.305</b>	<b>21.492</b>	<b>23.011</b>
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital							-699		-699
<b>Stand 30.06.2013</b>	<b>16.730</b>	<b>153.844</b>	<b>-12.477</b>	<b>-731</b>	<b>195.743</b>	<b>-11.751</b>	<b>83.443</b>	<b>38.381</b>	<b>463.182</b>

## Verkürzte Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2013

	1. Halbjahr 2013 TEUR	1. Halbjahr 2012 TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen	22.454	16.155
+ Finanzergebnis	26.436	25.972
- Gezahlte Zinsen	-17.613	-17.712
+ Erhaltene Zinsen	233	395
+ Abschreibungen	25.095	25.026
- Zuschreibungen	-293	-752
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9.237	-6.130
-/+ Ergebnisübernahme des atypischen stillen Gesellschafters	1.076	1.056
+/- Nicht zahlungswirksame Zuwendungen der öffentlichen Hand (s. 4.1)	-9.200	-9.189
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	470	914
-/+ Veränderungen von Posten des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten	9.726	6.504
+/- Cashflow aus Ertragsteuern	-140	35
<b>I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>49.007</b>	<b>42.274</b>
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens und Investment Properties	11.603	7.160
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	36	17
- Gezahlte Zinsen	-332	-303
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7	-143
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-31.784	-26.131
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-15
<b>II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-20.484</b>	<b>-19.415</b>
- Bezahlte Dividenden	-16.393	-8.361
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	-1.398	-1.398
- Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Anteile	-11.548	0
+ Kreditaufnahme	169.419	58.061
- Tilgung von Darlehen	-154.009	-62.507
<b>III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-13.929</b>	<b>-14.205</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)</b>	<b>14.594</b>	<b>8.654</b>
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01. (ohne Treuhandmittel)	31.987	32.076
<b>= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 30.06. (ohne Treuhandmittel)</b>	<b>46.581</b>	<b>40.730</b>

## **Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben für den Halbjahresabschluss vom 1. Januar bis 30. Juni 2013**

### **▪ Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Halbjahresabschluss ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt und entspricht den Vorschriften des IAS 34. Die Methoden zur Konsolidierung, Bilanzierung und Bewertung der in den Halbjahresabschluss einbezogenen Konzernunternehmen gelten unverändert gegenüber dem Konzernabschluss zum 31.12.2012. Wegen der zum 31.12.2012 rückwirkend vorgenommenen Korrekturen und Ausweisänderungen wurden die Vorjahreswerte, sofern sie sich auf den 30.06.2012 beziehen, entsprechend angepasst. Näheres hierzu siehe Tz 3.1 des Konzernanhangs zum 31.12.2012.

Der Halbjahresabschluss wird nach kaufmännischer Rundung ohne Nachkommastellen in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Auf Grund der Rundungen können sich rechnerische Differenzen ergeben.

### **▪ Segmentberichterstattung**

Die Identifikation der Segmente erfolgt entsprechend der vom Vorstand zur Steuerung genutzten internen Berichterstattung. Diese wiederum orientiert sich an der Relevanz der unterschiedlichen Produkte und Dienstleistungen. Hierbei grenzen sich die Immobilienbewirtschaftung, die Bestandsveräußerung und das Bauträgergeschäft voneinander ab. Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung sind die Vermietung und Verwaltung des eigenen Bestandes und der Bestände von Dritten zusammengefasst. Der Bereich der Bestandsveräußerungen fasst die Aktivitäten des Verkaufsprogramms „Mieter werden Eigentümer“ und sonstige Bestandsverkäufe zusammen. Das Bauträgergeschäft umfasst die Entwicklung von Grundstücken mit dem Ziel der Vermarktung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern.

Eine separate Berichterstattung über geografische Gebiete wird wegen der rein regionalen Tätigkeit im Stadtgebiet von Köln nicht vorgenommen. In keinem der angegebenen Segmente besteht ein berichtenswerter Abhängigkeitsgrad zu einem speziellen Kunden.

Die Zuordnung von Umsätzen und Aufwendungen sowie Vermögenspositionen zu den einzelnen Segmenten erfolgt auf Basis der zur internen Steuerung verwendeten Controllinginformationen. Als Maßstab für die Bewertung der Ertragskraft eines einzelnen Segments verwendet das Unternehmen einheitlich die betriebswirtschaftliche Kennzahl EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen). Das Immobilienvermögen, das im Segment „Bestandsverkäufe“ zu Umsätzen führt, wird bis zur Veräußerung im Segment „Immobilienbewirtschaftung“ ausgewiesen. Durch die Wahl des EBITDA als Bewertungsmaßstab sind unter anderem Abschreibungen, Zinsergebnis und Steueraufwendungen nicht in der Betrachtung der Segmentergebnisse enthalten.

Zentral anfallende Kosten werden nicht den operativen Segmenten zugerechnet, sondern sind separat im Zentralbereich (Overhead) ausgewiesen.

Die Summe aus der Segmentberichterstattung weist ein EBITDA von TEUR 73.985 (Vorjahr: TEUR 67.154) aus und entspricht unmittelbar dem EBITDA des Konzerns. Die saldierten Überleitungspositionen im EBITDA betreffen im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit anderen Segmenten (TEUR 1.508; Vorjahr: TEUR 1.443) und Materialaufwendungen (TEUR 1.508; Vorjahr: TEUR 1.443).

Segmentberichterstattung	Immobilienbewirtschaftung		Bestandsverkäufe		Bauträgergeschäft		Zentralbereich		Summe	
	1. Halb- jahr 2013 T EUR	1. Halb- jahr 2012 T EUR	1. Halb- jahr 2013 T EUR	1. Halb- jahr 2012 T EUR	1. Halb- jahr 2013 T EUR	1. Halb- jahr 2012 T EUR	1. Halb- jahr 2013 T EUR	1. Halb- jahr 2012 T EUR	1. Halb- jahr 2013 T EUR	1. Halb- jahr 2012 T EUR
Umsatzerlöse laut Abschluss	145.891	142.551	0	0	9.933	6.143	0	0	155.824	148.694
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten	4	0	0	0	27	41	1.477	1.402	1.508	1.443
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>145.895</b>	<b>142.551</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.960</b>	<b>6.184</b>	<b>1.477</b>	<b>1.402</b>	<b>157.332</b>	<b>150.137</b>
Bestandsveränderungen	0	0	0	0	-3.643	-115	0	0	-3.643	-115
Sonstige Erträge	2.971	3.494	9.237	6.182	150	366	782	243	13.140	10.285
Instandhaltungskosten	-21.618	-21.660	0	0	0	0	0	0	-21.618	-21.660
sonstige										
Materialaufwendungen	-40.864	-40.155	-55	-42	-4.990	-5.702	-74	-137	-45.983	-46.036
Sonstige Aufwendungen	-11.871	-12.777	-753	-587	-342	-331	-12.277	-11.762	-25.243	-25.457
<b>EBITDA der Segmente</b>	<b>74.513</b>	<b>71.453</b>	<b>8.429</b>	<b>5.553</b>	<b>1.135</b>	<b>402</b>	<b>-10.092</b>	<b>-10.254</b>	<b>73.985</b>	<b>67.154</b>

## ▪ Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

### Haftungsverhältnisse

Der GAG, der Grubo und der GBA sind von Versicherungen und Kreditinstituten Kreditlinien Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und Vertragserfüllungsbürgschaften eingeräumt worden. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ergibt sich zum Berichtsstichtag 30.06.2013 eine nicht passivierte Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 1.419.

Darüber hinaus haben GAG, Grubo und GBA zur Sicherstellung durchzuführende Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen oder Erschließungsverträgen gegenüber der Stadt Köln Bürgschaften von insgesamt TEUR 4.080 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	1.796
fällig zwischen 2 und 5 Jahren	5.570
fällig nach mehr als 5 Jahren	443
<b>Summe</b>	<b>7.809</b>

Für zukünftige Instandhaltungs- einschließlich Modernisierungsmaßnahmen wurde ein umfangreiches, mehrjähriges Programm aufgestellt. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel und branchenübliche Fremdfinanzierung.

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich vertragliche Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 76.487. Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte 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.

<b>Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Köln</b>	TEUR	TEUR
<b>BILANZ</b>	30. Juni 2013	31. Dezember 2012
<b>Forderungen aus Vermietung</b>		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	448	512
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen an die Stadt Köln		
aus Gewährleistungsverpflichtungen	244	99
Übrige	0	225
	<b>244</b>	<b>324</b>
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate	244	324
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern</b>		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	48.143	48.575
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten an die Stadt Köln aus Gewährleistungsverpflichtungen	0	0
<b>GuV</b>	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Stadt Köln	80	183
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	992	1.053
<b>Finanzierungsaufwendungen</b>		
Zinszuschuss der Stadt für städtisches Sonderprogramm	385	513
<b>Sonstige Angaben</b>	1. Halbjahr 2013	31. Dezember 2012
Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind	654.893	660.614

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 Belegungsrecht ein und verpflichten sich, mit den von der Stadt Köln benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen.

Der bestehende Belegungsrechtsvertrag läuft bis Mitte 2015. Die Gesellschaft geht davon aus, dass bis dahin ein Nachfolgevertrag abgeschlossen sein wird.



## ▪ **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 erforderliche bei

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

Darüber hinaus fließen in den Halbjahresabschluss zukunftsgerichtete Aussagen ein, die natürliche 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 Halbjahresfinanzberichtes**

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

## ▪ **Bilanzzeit des Vorstandes**

„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 im Konzern verbleibenden Geschäftsjahrs beschrieben sind.“

Köln, den 12. August 2013

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

## Impressum

Herausgeber:

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

Kontakt:

Investor Relations  
Markus Thiele  
Tel.: 0221-2011-125  
E-Mail: [markus.thiele@gag-koeln.de](mailto:markus.thiele@gag-koeln.de)