

Besser hier zu Hause



GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten Halbjahres 2013

Kennzahlen Stand 30.09.2013

Aktienkennzahlen		Stichtag 30.09.2013	Stichtag 31.12.2012	+/- in %
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	44,50	35,90	24,0
Marktkapitalisierung	TEUR	744.475	600.599	24,0
Free Float	%	3,26	5,03	-35,2
Immobilienbewirtschaftung		Zeitraum 01.01.- 30.09.2013	Zeitraum 01.01.- 30.09.2012	
Wohnungen	Anzahl	41.860	41.933	-0,2
Gewerbe	Anzahl	639	654	-2,3
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	2.841	2.847	-0,2
mtl. Sollmiete	EUR/m ² /mtl.	6,02	5,91	1,9
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	11,18	9,86	13,4
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m ²	0,71	2,09	-66,0
Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")				
verkaufte Einheiten	Anzahl	166	131	26,7
Wohnfläche	m ²	10.882	8.168	33,2
Erlöse	TEUR	15.151	11.841	28,0
Erlöse	EUR/m ²	1.392	1.450	-4,0
Bauträgersgeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	55	31	77,4
Erlöse	TEUR	15.621	7.145	118,6
Bautätigkeit				
Investitionen Gesamt	TEUR	50.827	36.135	40,7
Neubau	TEUR	41.468	24.165	71,6
Modernisierung	TEUR	8.325	11.159	-25,4
Ankauf	TEUR	711	0	100,0
Sonstige	TEUR	323	811	-60,2
Fertigstellungen/Bestandsübergänge				
Neubau	Anzahl	65	302	-78,5
Modernisierung	Anzahl	6	50	-88,0
Ankauf	Anzahl	3	0	100,0

Zwischenmitteilung innerhalb des zweiten Halbjahres 2013

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

Die deutsche Wirtschaft ist mit Zuversicht in den Herbst gestartet und wird im kommenden Jahr weiter an Stärke gewinnen. Die Konjunkturbelebung basiert laut den Prognosen der führenden Forschungsinstitute vor allem auf der hohen Konsumnachfrage privater Haushalte in Deutschland. Obwohl die Rezession im Frühjahr überwunden wurde, sehen die führenden Forschungsinstitute die Lage für die gesamte Eurozone skeptischer. Sie rechnen damit, dass die Krise in der Eurozone noch nicht gelöst ist, und damit ein Risikofaktor für die Konjunktur in Deutschland bleibt.

Der Kapitalmarkt ist auch weiterhin von einem außergewöhnlich niedrigen Zinsniveau geprägt. Die derzeit günstigen Rahmenbedingungen ermöglichen es dem Konzern, auch weiterhin in die Bereiche Neubau und Modernisierung zu investieren.

Die Nachfrage nach Wohnraum -gerade in Köln- bleibt stabil. Dies bestätigen die vorliegenden statistischen Daten über die Bevölkerungsentwicklung und insbesondere die Wohnungsdaten für Köln.

Zu den weiteren Rahmenbedingungen wurde bereits im letzten Halbjahresfinanzbericht berichtet. Änderungen hierzu sind nicht mitzuteilen.

B Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 30. September 2013 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 30.09.2013	46.411	3.018 Tsd. m ²	781	137 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	41.860	2.728 Tsd. m ²	639	113 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.551	290 Tsd. m ²	142	24 Tsd. m ²

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 153.812, die um TEUR 2.384 über der Vergleichszahl des Vorjahres liegen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. September 2013 EUR 6,02 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,11 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 8.333 (2. Zwischenmitteilung 2012: TEUR 11.017) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

Mietausfall	01.01.- 30.09.2013		01.01.- 30.09.2012	
	TEUR		TEUR	
Sollmieten	153.812		151.428	
Erlösschmälerungen	4.808	3,13%	6.557	4,33%
Mietnachlässe	2.820	1,83%	3.140	2,07%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	705	0,46%	1.320	0,88%
Mietausfall	8.333	5,42%	11.017	7,28%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 30. September 2013 EUR 5,69 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 30. September 2012: 5,48 je m² Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um EUR 0,21 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungsleerstand	Stichtag 30.09.2013		Stichtag 30.09.2012	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	1.016	2,43%	1.275	3,03%
davon wegen Baumaßnahmen	419	1,00%	357	0,84%
davon wegen Abrissmaßnahmen	71	0,17%	3	0,01%
davon wegen Verkaufs	54	0,13%	57	0,14%
davon aus sonstigen Gründen	167	0,40%	213	0,50%
davon nachfragebedingt	305	0,73%	645	1,54%

Von den 305 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30. September 2013 leer standen, konnten für 145 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 160 Wohnungen (0,38%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug 4,94% zum 30. September 2013 (Stand 30. September 2012: 5,27%).

Im Berichtszeitraum bis 30. September 2013 wurden im Rahmen der Instandhaltung - ohne Aufwandsanteile aus den Modernisierungsmaßnahmen - TEUR 31.764 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 11,18 je m² Wohn-/Nutzfläche (2. Zwischenmitteilung 2012: EUR 9,86 je m² Wohn-/Nutzfläche).

	01.01.- 30.09.2013		01.01.- 30.09.2012	
	TEUR	EUR je m ²	TEUR	EUR je m ²
Instandhaltung Konzern ohne Modernisierungsmaßnahmen				
Gesamt	31.764	11,18	28.062	9,86
davon Schönheitsreparaturen	1.752	0,62	1.640	0,58
davon Instandhaltung z. L. Versicherung	2.837	1,00	2.939	1,03
davon laufende Instandhaltung	15.688	5,52	13.649	4,79
davon periodische Instandhaltung	10.397	3,66	8.851	3,11
davon Einzelmodernisierung	1.090	0,38	983	0,35

Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 2.018 beziehungsweise EUR 0,71 je m² betragen die Instandhaltungskosten insgesamt TEUR 33.782 beziehungsweise EUR 11,89 je m² und lagen damit um TEUR 220 niedriger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Insgesamt betragen die Investitionen der Unternehmensgruppe TEUR 50.827. Auf Immobilieninvestitionen für Neubau und Modernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 49.793 und diese lagen damit um TEUR 14.469 höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Im Berichtszeitraum 01.01. – 30.09.2013 wurden 65 Neubauwohnungen in den Bestand übernommen. Zusätzlich wurden 180 Wohnungen aus vier Modernisierungsprojekten fertiggestellt, von denen neun Einheiten im entmieteten Zustand waren. Zum Stichtag 30. September 2013 konnten hiervon 6 Einheiten der Neuvermietung zugeführt und in den Bestand übernommen werden.

Zum Stichtag 30. September 2013 konnten drei Immobilien mit einer Wohnfläche von 184 m² zu einem Kaufpreis von TEUR 315 erworben werden.

Übergang von Wohnungen in den Bestand	30.09.2013	30.09.2012
Neubau	65	302
Modernisierung	6	50
Ankauf	3	0

■ Bestandsverkäufe

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

Erfolgswirksame Kaufverträge aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Anzahl verkaufter Einheiten	155	123
Wohnfläche (m ²)	9.764	7.255
Erlöse (TEUR)	13.024	9.849
	EUR 1.334/m ²	EUR 1.358/m ²

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkauf außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ 11 Einheiten und 10 Tiefgaragenstellplätze (2. Zwischenmitteilung 2012: acht Einheiten und 26 Stellplätze) zu einem Kaufpreis von TEUR 2.127 (2. Zwischenmitteilung 2012: TEUR 1.992) veräußert.

■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2013 und dem 30.09.2013 wurden 45 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 14,2 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 38 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 7 Einheiten zzgl. der 48 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte -insgesamt 55 Kaufverträge-, trugen mit Erlösen von EUR 15,6 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	01.01.- 30.09.2013		01.01.- 30.09.2012	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	30	9.246	14	2.634
GBA	25	6.375	17	4.511
Summe	55	15.621	31	7.145

C Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Es wird ansonsten auf die Ausführungen im letzten Konzernlagebericht verwiesen. Weitere wesentliche Änderungen der Chancen und Risiken für die verbleibenden Monate des Geschäftsjahres sind zum Berichtszeitraum nicht zu erkennen. Es existieren derzeit keine den Bestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken.

D Prognosebericht

Das Konzernergebnis liegt zum 30. September 2013 mit TEUR 32.594 um TEUR 13.770 über dem Ergebnis zum 30. September 2012 und entwickelt sich überplanmäßig.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung liegt das Segmentergebnis (EBITDA) mit TEUR 111.559 um TEUR 4.006 über dem Wert des Vorjahres. Bis zum Jahresende wird es weiterhin im Wesentlichen durch steigende Sollmieten und durch die Instandhaltungsaufwendungen, die stark durch die Großmodernisierungsmaßnahmen beeinflusst sind, geprägt sein.

Im Bereich der Bestandsveräußerungen von Wohnungen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wird von einer überplanmäßigen Zielerreichung ausgegangen. Die angestrebten Vertragsabschlüsse liegen bereits über denen des Vorjahres, obwohl -wie unternehmensstrategisch geplant- keine neuen Bestände dem Verkaufsportfolio zugeführt werden. Die Portfolioverkäufe außerhalb dieses Programms liegen über denen des Vorjahres. Die guten Ergebnisse des letzten Jahres werden in diesem Jahr bei weitem übertroffen. Insgesamt liegt das erzielte Segmentergebnis (EBITDA) mit TEUR 10.757 um TEUR 2.370 über dem Wert des Vorjahres.

Das Bauträgergeschäft verläuft derzeit zufriedenstellend. Das Segmentergebnis (EBITDA) liegt mit TEUR 1.270 um TEUR 1.089 über dem Ergebnis des Vorjahres. Es wird noch eine weitere Übergabe in diesem Jahr erwartet.

In Summe weisen die Segmente inklusive des Zentralbereichs ein EBITDA von insgesamt TEUR 109.283 aus; die Summe der Segmente liegt damit um TEUR 9.300 über der des Vorjahres.

Die Entwicklung verläuft überplanmäßig und es liegen keine Erkenntnisse vor, dass das angestrebte Jahresergebnis nicht erreicht wird. Die Bestandsverkäufe an Mieter werden höhere Ergebnisbeiträge erwirtschaften als planmäßig ausgewiesen. Ferner wird voraussichtlich das Segmentergebnis aus dem Bauträgerbereich höher ausfallen. Das EBITDA wird damit voraussichtlich mit EUR 137,4 Mio. zum 31. Dezember 2013 über dem des Vorjahres (Vorjahr: EUR 128,7 Mio.) liegen.

Das Konzernergebnis wird aus heutiger Sicht im Vergleich zum Vorjahr wegen den latenten Steuern und den bereits oben genannten Angaben höher ausfallen. Insgesamt wird für 2013 mit einem Konzernergebnis von rd. EUR 40 Mio. gerechnet.

E Nachtragsbericht

Die in diesem Bericht dargestellten Informationen haben den Stand 30. September 2013.

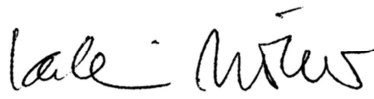
Nach dem 30. September 2013 bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung der beschriebenen Lage im GAG Konzern.

Köln, im November 2013

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