



# Halbjahresfinanzbericht

vom 1. Januar bis 30. Juni 2014 des GAG Konzerns

## Kennzahlen des 1. Halbjahres 2014

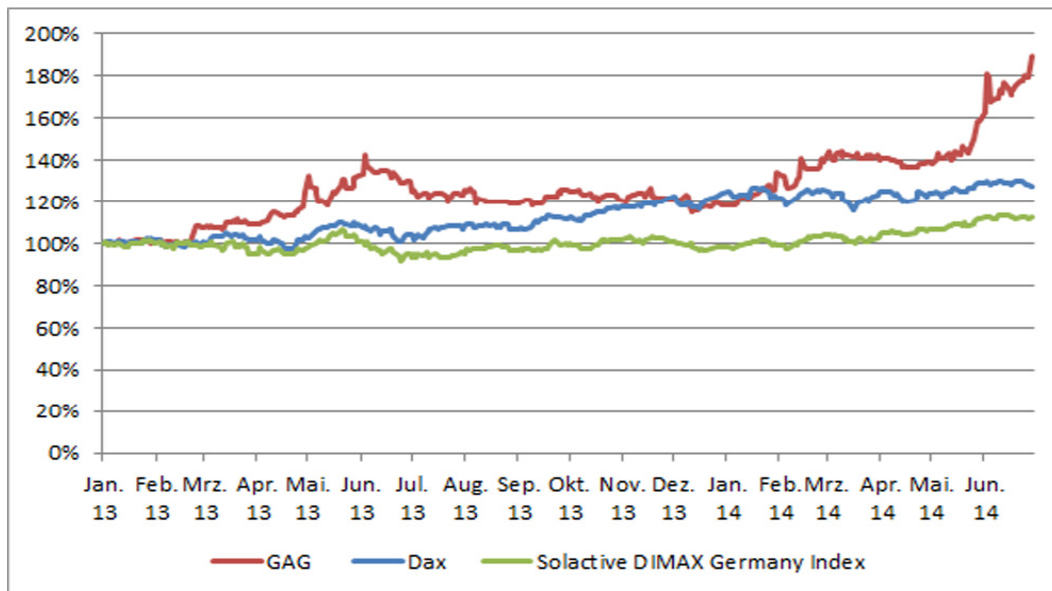
		30. Juni 2014	31. Dezember 2013	+/- in %
<b>Aktienkennzahlen</b>				
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	74,00	42,00	76,2
Marktkapitalisierung	TEUR	1.238.003	702.651	76,2
Free Float	%	3,26	3,26	0,0
FFO	TEUR	43.231	74.463	-/-
<b>Vermögenslage</b>				
		30. Juni 2014	31. Dezember 2013	
Eigenkapital	TEUR	497.680	484.221	2,8
Bilanzsumme	TEUR	2.320.504	2.274.414	2,0
Eigenkapitalquote	%	21,45	21,29	0,8
<b>Finanzlage</b>				
		1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013	
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	TEUR	51.576	49.007	5,2
Free Cashflow	TEUR	-844	28.523	-103,0
<b>Ergebnis und Rentabilität</b>				
		1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013	
Umsatz	TEUR	154.652	155.824	-0,8
EBITDA	TEUR	73.001	73.985	-1,3
EBIT	TEUR	47.765	48.890	-2,3
Konzernergebnis vor Steuern	TEUR	22.155	22.454	-1,3
Konzernergebnis	TEUR	22.101	22.666	-2,5
EBITDA-Marge	%	47,20	47,48	-0,6
EBIT-Marge	%	30,89	31,38	-1,6
Eigenkapitalrendite	%	4,44	4,89	-9,2
Zinsdeckung	%	23,52	24,94	-5,7
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>				
Wohnungen	Anzahl	42.208	41.852	0,9
Gewerbe	Anzahl	639	640	-0,2
Wohn-/Nutzfläche	T m <sup>2</sup>	2.871	2.838	1,2
mtl. Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,12	6,02	1,7
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup>	7,24	7,47	-3,1
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m <sup>2</sup>	0,50	0,46	8,7
<b>Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")</b>				
Anzahl verkaufter Einheiten	Anzahl	57	130	-56,2
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	3.783	8.362	-54,8
Erlöse	TEUR	5.723	11.477	-50,1
Erlöse	EUR/m <sup>2</sup>	1.513	1.373	10,2
<b>Bauträgergeschäft</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	7	33	-78,8
Erlöse	TEUR	2.840	9.932	-71,4
<b>Investitionen Gesamt</b>				
Neubau	TEUR	47.836	26.292	81,9
Modernisierung	TEUR	9.576	5.548	72,6
Ankauf	TEUR	44	29	51,7
Sonstiges	TEUR	598	206	190,3

## Eckpunkte der Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2014

Das Konzernergebnis des 1. Halbjahres 2014 verringerte sich gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um TEUR 565 auf TEUR 22.101. Die Veränderung des Ergebnisses ist wie folgt zu erläutern:

- Das Segment-EBITDA aus der Immobilienbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 6.023 auf TEUR 80.536 verbessert. Die Verbesserung der Sollmieten um TEUR 2.922, die um TEUR 2.120 höher abgerechneten Umlagen und die Verringerung der Erlösschmälerungen um TEUR 30, sowie die um TEUR 965 verbesserten Erlöse aus Belegungsverträgen haben zusammen mit der Steigerung der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 305 als wesentliche Positionen die Ertragsseite gestärkt. Wesentliche Abweichungen im Aufwandsbereich ergaben sich durch um TEUR 1.215 höhere Materialaufwendungen, um TEUR 473 gestiegene Zuwendungen an Arbeitnehmer und durch eine Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Segments um TEUR 1.500. 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 1.590 auf TEUR -455 verschlechtert. Die Stichtagsbetrachtung spiegelt nicht die bereits verkauften, aber erst im 2. Halbjahr erfolgswirksam werdenden Einheiten wider.
- Das EBITDA-Ergebnis von TEUR 3.769 aus Bestandsverkäufen wurde im Wesentlichen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ erzielt und liegt um TEUR 4.660 unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.
- Der Kurs der GAG Aktie stieg im Berichtszeitraum von einem Jahresausgangswert 2013 von EUR 42,00 auf einen Wert von EUR 74,00 am 30.06.2014.

### Kursverlauf der GAG Aktie von Januar 2013 bis Juni 2014



# Zwischenlagebericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2014

## Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Während sich das Geschäftsklima in den letzten Monaten in Deutschland wieder gegen ein schwieriges europäisches Umfeld durchgesetzt hat, stellte sich auch ein leichter positiver Trend im Baugewerbe ein. Die aktuelle Lage wird zurzeit als unverändert gut eingeschätzt. Die Wohnungsmieten werden in den meisten Großstädten auf Grund 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 2014 ist wieder 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 18. Juni 2014 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 in Höhe von TEUR 23.587 mit TEUR 15.000 in andere Gewinnrücklagen eingestellt und mit TEUR 8.183 (EUR 0,50 pro Aktie) für eine Dividendenausschüttung an die Aktionäre verwandt. Der verbleibende Teil des Bilanzgewinns wurde mit TEUR 403 in den Gewinnvortrag eingestellt. Die Thesaurierung der Gewinne hat einen stärkenden Effekt auf die Eigenkapitalquote um 0,5%.

Mit Wirkung zum 30.06.2014 endete das Vertragsverhältnis mit dem Vorstandsmitglied Frau Sybille Wegerich.

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

Zum 30. Juni 2014 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 mbH (MGAG)
- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

Die Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG (MGAG KG) wurde mit Wirkung zum 23.04.2014 in die Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH (MGAG) formgewechselt. Alleiniger Gesellschafter ist die GAG.

## Entwicklung der Geschäftsfelder

### >> Immobilienbewirtschaftung

Die **Immobilienbewirtschaftung**, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 30.06.2014 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand	46.899	3.059 Tsd. m <sup>2</sup>	781	139 Tsd. m <sup>2</sup>
davon konzern eigener Bestand	42.208	2.756 Tsd. m <sup>2</sup>	639	115 Tsd. m <sup>2</sup>
davon fremdverwalteter Bestand	4.691	303 Tsd. m <sup>2</sup>	142	24 Tsd. m <sup>2</sup>

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 105.381 und liegt damit um TEUR 2.922 über der Vergleichszahl des Vorjahres. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. Juni 2014 EUR 6,12 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,10 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 5.862 (1.Halbjahr 2013: TEUR 5.781) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	1. Halbjahr 2014		1. Halbjahr 2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Sollmieten	105.381		102.459	
Erlösschmälerungen (ohne Umlagen)	3.266	3,10%	3.384	3,30%
Mietnachteile	1.959	1,86%	1.910	1,86%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	637	0,60%	487	0,48%
<b>Mietausfall</b>	<b>5.862</b>	<b>5,56%</b>	<b>5.781</b>	<b>5,64%</b>

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 30. Juni 2014 EUR 5,78 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1.Halbjahr 2013: EUR 5,68 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

Wohnungsleerstand Konzern	1. Halbjahr 2014		1. Halbjahr 2013	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	1.324	3,13%	1.039	2,48%
davon wegen Baumaßnahmen	492	1,17%	426	1,02%
davon wegen Abrissmaßnahmen	191	0,45%	41	0,10%
davon wegen Verkaufs	52	0,12%	49	0,12%
davon aus sonstigen Gründen	153	0,36%	167	0,39%
davon nachgefragt	436	1,03%	356	0,85%

Von den 436 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30. Juni 2014 leer standen, konnten für 160 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 276 Wohnungen (0,65%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug im 1. Halbjahr 2014 3,4% gegenüber 3,3% im 1. Halbjahr 2013.

Im Berichtshalbjahr wurden im Rahmen der Instandhaltung TEUR 19.332 (ohne Modernisierungsanteile; 1. Halbjahr 2013: TEUR 19.892) aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 6,74 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1. Halbjahr 2013: EUR 7,01 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

Instandhaltung Konzern ohne modernisierungsbegleitende Instandhaltung	1. Halbjahr 2014		1. Halbjahr 2013	
	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>
Gesamt	19.332	6,74	19.892	7,01
davon Schönheitsreparaturen	1.279	0,45	1.105	0,39
davon Instandhaltung z. L. Versicherung	2.337	0,81	1.890	0,67
davon laufende Instandhaltung	9.293	3,24	10.143	3,57
davon periodische Instandhaltung	5.687	1,98	5.966	2,10
davon Einzelmodernisierung	736	0,26	788	0,28

Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 1.449 beziehungsweise EUR 0,50 je m<sup>2</sup> betragen die Instandhaltungskosten insgesamt TEUR 20.781 beziehungsweise EUR 7,24 je m<sup>2</sup> und lagen damit um TEUR 423 niedriger als im 1. Halbjahr 2013.

Insgesamt betragen die **Investitionen** der Unternehmensgruppe TEUR 58.054. Auf Immobilieninvestitionen für Ankauf, Neubau, Modernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 57.456 und diese lagen damit um TEUR 25.587 höher als im 1. Halbjahr 2013.

Übergang von Wohnungen in den Bestand	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Neubau	263	26
Modernisierung	64	0
Ankauf	0	0

Im Berichtszeitraum wurden 118 Wohnungen (1. Halbjahr 2013: 180 Wohnungen) aus zwei Modernisierungsprojekten fertig gestellt. Davon waren 64 Wohnungen (1. Halbjahr 2013: null Wohnungen) im entmieteten Zustand, die aus dem Wohnungsbestand entfernt und wieder der Neuvermietung zugeführt wurden.

### >> Bestandsveräußerungen

Die Bestandsveräußerungen von Wohnungsbeständen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden mit dem hierfür vorgesehenen Bestand ohne die weitere Zuführung neuer Bestände fortgesetzt. Das Volumen der Verkäufe ist aus diesem Grund gegenüber dem 1. Halbjahr 2013 deutlich gesunken. Die anhaltend guten Marktbedingungen machen sich jedoch in gestiegenen Durchschnittspreisen bemerkbar.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bestandsveräußerungen "Mieter werden Eigentümer"	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Anzahl verkaufter Einheiten	49	126
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	3.023	7.946
Erlöse (TEUR)	4.316	10.425
	<b>EUR 1.428/m<sup>2</sup></b>	<b>EUR 1.312/m<sup>2</sup></b>

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ acht Einheiten (1. Halbjahr 2013: vier Einheiten) mit insgesamt 760 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1. Halbjahr 2013: 416 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 1.407 (1. Halbjahr 2013: TEUR 1.052) veräußert.

## >> Bauträgergeschäft

Im 1. Halbjahr 2014 wurden acht Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen einschließlich Stellplätzen mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 2.203 abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für sieben Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebene eine Einheit zzgl. der sechs Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte – insgesamt sieben Kaufverträge –, trugen mit Erlösen von TEUR 2.840 erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	1. Halbjahr 2014		1. Halbjahr 2013	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	7	2.840	28	8.643
GBA	0	0	5	1.289
Summe	7	2.840	33	9.932

## Erläuterung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### >> Ertragslage

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition des **Segments Immobilienbewirtschaftung** haben sich zum Berichtshalbjahr im Vergleich zum 1. Halbjahr 2013 um TEUR 2.922 von TEUR 102.459 auf TEUR 105.381 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 38.770 erzielt (1. Halbjahr 2013: TEUR 36.650). Es wurden Erlösschmälerungen sowie Mietausfälle in Höhe von TEUR 5.832 (1. Halbjahr 2013: TEUR 5.802) gebucht.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit TEUR 150.504 (1. Halbjahr 2013: TEUR 144.644) um TEUR 5.860 höher als zum Vorjahresstichtag. Darin enthalten sind sonstige Umsätze zuzüglich Zinssubventionen der öffentlichen Hand von TEUR 12.185 (1. Halbjahr 2013: TEUR 11.333). Mit Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 1.297 (1. Halbjahr 2013: TEUR 1.251) wurde in der Immobilienbewirtschaftung ein Segmentumsatz von TEUR 151.800 (1. Halbjahr 2013: TEUR 145.895) erzielt. Auf der Aufwandsseite verringerten sich die Instandhaltungskosten von TEUR 21.618 um TEUR 553 auf TEUR 21.065. Die übrigen Aufwendungen im Bereich der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2013 von 5.829 TEUR um TEUR 292 auf TEUR 6.121. Die Personalaufwendungen des Segments sind von TEUR 8.313 um TEUR 473 auf TEUR 8.786 gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen hingegen haben sich von TEUR 3.557 um TEUR 1.500 auf TEUR 2.057 reduziert.

Insgesamt verbesserte sich das **EBITDA-Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung** von TEUR 74.513 im 1. Halbjahr 2013 um TEUR 6.023 auf TEUR 80.536.

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 401 zum Segmentergebnis beiträgt. Mit TEUR 3.769 wird ein zum 1. Halbjahr 2014 um TEUR 4.660 niedrigeres Segment-EBITDA als im 1. Halbjahr 2013 ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft haben sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2013 von TEUR 9.960 um TEUR 6.848 auf TEUR 3.112 verringert; insgesamt hat sich das **Segment-EBITDA aus dem Bauträgergeschäft** im Konzern von TEUR 1.135 auf TEUR -455 verschlechtert. 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 10.849 gegenüber dem 1. Halbjahr 2013 mit TEUR 10.092 ab. Die hier enthaltenen sonstigen Erträge sind von TEUR 782 auf TEUR 181 gesunken. Die

Personalkosten in diesem Segment sind von TEUR 6.459 um TEUR 473 auf TEUR 6.932 gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Segments sind von TEUR 5.818 um TEUR 226 auf TEUR 5.592 gesunken.

Die **Abschreibungen im Konzern** sind von TEUR 25.095 um TEUR 141 auf TEUR 25.236 gestiegen. Auf planmäßige Abschreibungen, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen, entfielen TEUR 25.216. Auf außerplanmäßige Abschreibungen entfielen TEUR 20. Wertberichtigungen auf Buchwerte von Bestandsimmobilien, um diese den Marktwerten anzupassen, mussten nicht vorgenommen werden.

Das **Finanzergebnis des Konzerns** hat sich um TEUR 826 auf TEUR 25.610 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (TEUR 26.436) verbessert.

Latente Steuern wurden zum Halbjahresabschluss mit TEUR 190 erfolgswirksam gebucht. Zusammen mit tatsächlichen Steuern in Höhe von TEUR 244 ergab sich ein **Steueraufwand** in Höhe von TEUR 54 (**Steuerertrag** 1. Halbjahr 2013: TEUR 212).

Das 1. Halbjahr 2014 endete mit einem **Konzernüberschuss** von TEUR 22.101 (1. Halbjahr 2013: TEUR 22.666). Davon steht konzernfremden Gesellschaften ein Anteil von TEUR 1.110 (1. Halbjahr 2013: TEUR 1.174) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrages von TEUR 34.715 (1. Halbjahr 2013: TEUR 33.282) und nach Abzug der Dividendenzahlung von TEUR 8.183 beträgt der Konzernbilanzgewinn zum 30. Juni 2014 TEUR 47.523 (1. Halbjahr 2013: 38.381).

## **>> Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2013 um TEUR 46.090 auf TEUR 2.320.504. Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Investment Properties in Höhe von TEUR 2.174.315 (Vorjahr: TEUR 2.140.501), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von TEUR 16.967 (Vorjahr: TEUR 19.050) gekennzeichnet. Die Veränderung bei den Investment Properties 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 133 auf TEUR 110 vermindert.

Die kurzfristigen Vermögenswerte, die die zum Kauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte beinhalten, sind von TEUR 83.947 um TEUR 14.409 auf TEUR 98.356 gestiegen. Die Verkaufsgrundstücke und Vorräte haben sich von TEUR 19.603 um TEUR 4.396 auf TEUR 23.999 erhöht. Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte betragen zum Bewertungsstichtag TEUR 36.773 (Vorjahr: TEUR 34.103) und die flüssigen Mittel TEUR 37.584 (ohne Treuhandmittel; Vorjahr: TEUR 30.241).

Die Passivseite des Konzerns ist durch Eigenkapital in Höhe von TEUR 497.680 (Vorjahr: TEUR 484.221) und Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.822.824 (Vorjahr: TEUR 1.790.192) geprägt.

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Fremdkapital zu 94,8% (Vorjahr: 93,2%) gedeckt und hat sich somit im Verhältnis zum Vorjahr um 1,6% verbessert. Die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2014 beträgt 21,45% (Vorjahr: 21,29%).

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2013 um TEUR 2.569 auf TEUR 51.576. Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR -52.420 (1. Halbjahr 2013: TEUR -20.484) stand ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 8.187 (1. Halbjahr 2013: TEUR -13.929) gegenüber. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Berichtszeitraumes betrug TEUR 37.584 (1. Halbjahr 2013: TEUR 46.581).



## 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 2014 mit TEUR 22.101 um TEUR 565 unter dem Halbjahresergebnis 2013; es entwickelt sich jedoch überplanmäßig.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung liegt das Segmentergebnis (EBITDA) zum Stichtag mit TEUR 80.536 um TEUR 4.886 über dem geplanten Wert. 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 31.12.2014 mit EUR 154,0 Mio. um EUR 13,5 Mio. höher ausfällt als geplant.

Im Bereich der Bestandsveräußerungen von Wohnungen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wird von einer leichten Überschreitung der gesetzten Planziele ausgegangen. Das Segmentergebnis (EBITDA) liegt zwar zum Berichtsstichtag mit TEUR 3.769 um TEUR 1.093 unter dem Planwert; die aktuelle Prognose geht jedoch davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2014 mit EUR 9,4 Mio. um EUR 0,3 Mio. niedriger ausfällt als geplant und damit den Plan nahezu erreicht.

Das Segmentergebnis (EBITDA) im Bauträgergeschäft liegt mit TEUR -455 um TEUR 1.590 unter dem Ergebnis des 1. Halbjahres 2013, aber nahezu planmäßig. Es werden noch 75 weitere Übergaben in diesem Jahr erwartet. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2014 mit EUR 2,2 Mio. den Plan um EUR 0,6 Mio. überschreiten wird.

In Summe weisen die Segmente inklusive des Zentralbereichs ein EBITDA von insgesamt TEUR 73.001 aus; der Wert überschreitet zum Berichtsstichtag die Planung um TEUR 3.500. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2014 mit EUR 142,0 Mio. um EUR 11,7 Mio. besser ausfällt als geplant.

Das Konzernergebnis wird sich aufgrund des anhaltend in allen Segmentbereichen sehr guten Marktumfeldes voraussichtlich leicht unter dem sehr hohen Niveau des Vorjahres bewegen.

Köln, den 12. August 2014

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

## Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2014

	1. Halbjahr 2014 TEUR	1. Halbjahr 2013 TEUR
Umsatzerlöse	154.652	155.824
Bestandsveränderungen	4.437	-3.643
Sonstige betriebliche Erträge	7.763	13.140
Materialaufwand	-69.928	-66.093
Zuwendungen an Arbeitnehmer	-16.062	-15.200
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.861	-10.043
<b>EBITDA</b>	<b>73.001</b>	<b>73.985</b>
Abschreibungen	-25.236	-25.095
<b>EBIT</b>	<b>47.765</b>	<b>48.890</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-25.610</b>	<b>-26.436</b>
<b>Ergebnis vor Steueraufwendungen</b>	<b>22.155</b>	<b>22.454</b>
tatsächliche Steuern	-244	-190
latente Steuern	190	402
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-54</b>	<b>212</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>22.101</b>	<b>22.666</b>
Sonstiges Ergebnis	240	345
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>22.341</b>	<b>23.011</b>
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	20.991	21.492
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	1.110	1.174
GAG-Aktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	21.140	21.706
Minderheitsaktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	1.201	1.305
<b>unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Stammaktie (in EUR)</b>	<b>1,27</b>	<b>1,28</b>
<b>unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)</b>	<b>1,27</b>	<b>1,29</b>

## Verkürzte Bilanz zum 30. Juni 2014

Aktiva	30. Juni 2014 TEUR	31. Dezember 2013 TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Investment Properties	2.174.315	2.140.501
Immaterielle Vermögenswerte	110	133
Sachanlagen	16.967	19.050
Finanzanlagen	873	881
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9	218
Latente Steuern	29.874	29.684
	<b>2.222.148</b>	<b>2.190.467</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	23.999	19.603
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	36.773	34.103
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	37.584	30.241
	<b>98.356</b>	<b>83.947</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.320.504</b>	<b>2.274.414</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	16.730	16.730
Kapitalrücklage	153.844	153.844
Gewinnrücklagen	206.792	206.792
Rücklage aus IAS 19R.93B	-11.413	-11.413
Neubewertungsrücklage Cash-Flow-Hedge	-447	-597
Konzernbilanzgewinn	47.523	34.715
Minderheitenanteile am Eigenkapital	84.651	84.150
	<b>497.680</b>	<b>484.221</b>
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.353.480	1.289.211
Rückstellung für Pensionen	45.748	45.909
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.568	3.808
Rechnungsabgrenzungsposten	205.985	217.693
	<b>1.608.781</b>	<b>1.556.621</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	699	2.114
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	110.414	144.546
Passivüberhang aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten	11.531	8.467
Erhaltene Anzahlungen	5.263	3.931
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.387	29.849
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.995	27.469
Steuerrückstellungen	1.836	1.912
Sonstige Rückstellungen	5.376	5.974
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	1.258	1.179
Rechnungsabgrenzungsposten	8.284	8.131
	<b>214.043</b>	<b>233.572</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.320.504</b>	<b>2.274.414</b>

## Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung 1. Januar bis 30. Juni 2014

	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 2012</b>	16.730	153.844	-12.477	-945	195.754	-214	82.837	33.282	468.811
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
Sonstiges Ergebnis inkl. Steuern				214			131		345
<b>Konzerngesamtergebnis</b>				214			1.305	21.492	23.011
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital							-699		-699
<b>Stand 30.06.2013</b>	16.730	153.844	-12.477	-731	195.754	-11.762	83.443	38.381	463.182
<b>Stand Jahresende 2013</b>	16.730	153.844	-11.413	-597	218.554	-11.762	84.150	34.715	484.221
Dividendenauszahlung Vorjahr								-8.183	-8.183
Einzug eigener Aktien									
Einstellungen in Gewinnrücklagen									
Ergebnis laufendes Jahr							1.110	20.991	22.101
Sonstiges Ergebnis inkl. Steuern				150			90		240
<b>Konzerngesamtergebnis</b>							1.200	20.991	22.341
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital							-699		-699
<b>Stand 30.06.2014</b>	16.730	153.844	-11.413	-447	218.554	-11.762	84.651	47.523	497.680

## Verkürzte Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2014

	1. Halbjahr 2014 TEUR	1. Halbjahr 2013 TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen	22.155	22.454
+ Finanzergebnis	25.610	26.436
- Gezahlte Zinsen	-16.592	-17.613
+ Erhaltene Zinsen	438	233
+ Abschreibungen	25.236	25.095
- Zuschreibungen	-459	-293
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4.168	-9.237
-/+ Ergebnisübernahme des atypischen stillen Gesellschafters	0	1.076
+/- Nicht zahlungswirksame Zuwendungen der öffentlichen Hand (s. 4.1)	-9.167	-9.200
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	599	470
-/+ Veränderungen von Posten des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten	8.244	9.726
+/- Cashflow aus Ertragsteuern	-320	-140
<b>I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>51.576</b>	<b>49.007</b>
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens und Investment Properties	5.736	11.603
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	8	36
- Gezahlte Zinsen	-111	-332
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-156	-7
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-57.897	-31.784
<b>II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-52.420</b>	<b>-20.484</b>
- Bezahlte Dividenden	-8.183	-16.393
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	-2.114	-1.398
- Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Anteile	0	-11.548
+ Kreditaufnahme	132.239	169.419
- Tilgung von Darlehen	-113.755	-154.009
<b>III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.187</b>	<b>-13.929</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)</b>	<b>7.343</b>	<b>14.594</b>
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01. (ohne Treuhandmittel)	30.241	31.987
<b>= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 30.06. (ohne Treuhandmittel)</b>	<b>37.584</b>	<b>46.581</b>

## **Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben für den Halbjahresabschluss vom 1. Januar bis 30. Juni 2014**

### **▪ 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 31.12.2013.

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 73.001 (Vorjahr: TEUR 73.985) aus und entspricht unmittelbar dem EBITDA des Konzerns. Die saldierten Überleitungspositionen im EBITDA betreffen im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit anderen Segmenten (TEUR 1.755; Vorjahr: TEUR 1.508) und Materialaufwendungen (TEUR 1.755; Vorjahr: TEUR 1.508).

	Immobilienbewirtschaftung		Bestandsverkäufe		Bauträgergeschäft		Zentralbereich		Summe	
	1. Halb- jahr 2014	1. Halb- jahr 2013	1. Halb- jahr 2014	1. Halb- jahr 2013	1. Halb- jahr 2014	1. Halb- jahr 2013	1. Halb- jahr 2014	1. Halb- jahr 2013	1. Halb- jahr 2014	1. Halb- jahr 2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse laut Abschluss	151.800	145.891	0	0	2.851	9.933	0	0	154.652	155.824
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten	0	4	0	0	261	27	1.495	1.477	1.755	1.508
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>151.800</b>	<b>145.895</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.112</b>	<b>9.960</b>	<b>1.495</b>	<b>1.477</b>	<b>156.407</b>	<b>157.332</b>
Bestandsveränderungen	0	0	0	0	4.437	-3.643	0	0	4.437	-3.643
Sonstige Erträge	3.276	2.971	4.215	9.237	91	150	181	782	7.763	13.140
Instandhaltungskosten	-21.065	-21.618	0	0	0	0	0	0	-21.065	-21.618
sonstige Materialaufwendungen	-42.632	-40.864	-14	-55	-7.726	-4.990	0	-74	-50.372	-45.983
Sonstige Aufwendungen	-10.843	-11.871	-432	-753	-369	-342	-12.525	-12.277	-24.169	-25.243
<b>EBITDA der Segmente</b>	<b>80.536</b>	<b>74.513</b>	<b>3.769</b>	<b>8.429</b>	<b>-455</b>	<b>1.135</b>	<b>-10.849</b>	<b>-10.092</b>	<b>73.001</b>	<b>73.985</b>

- **Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten**

#### Haftungsverhältnisse

Die GAG, Grubo und GBA haben zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen oder Erschließungsverträgen gegenüber der Stadt Köln Bürgschaften von insgesamt TEUR 4.140 aufgenommen.

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die GAG hat als Mutterunternehmen die Verwaltungsräumlichkeiten des Konzerns in der Josef-Lammerting-Allee 20-22 seit dem 1. 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	1.917
fällig zwischen 2 und 5 Jahren	5.662
fällig nach mehr als 5 Jahren	0
<b>Summe</b>	<b>7.579</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 70.813. 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 2014	31. Dezember 2013
<b>Forderungen aus Vermietung</b>		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	503	448
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen an die Stadt Köln		
aus Gewährleistungsverpflichtungen	691	391
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate	691	391
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern</b>		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	47.062	47.521
<b>GuV</b>	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Stadt Köln	67	80
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	1.957	992
<b>Finanzierungsaufwendungen</b>		
Zinszuschuss der Stadt für städtisches Sonderprogramm	349	385
<b>Sonstige Angaben</b>	1. Halbjahr 2014	31. Dezember 2013
Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind	640.144	644.452

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.



## ▪ **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/passiven 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 2014

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

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)