

Besser hier zu Hause



GAG Konzern

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2015

Kennzahlen Stand 31.03.2015

Aktienkennzahlen		Stichtag 31.03.2015	Stichtag 31.12.2014	+/- in %
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	61,50	54,00	13,9
Marktkapitalisierung	TEUR	1.028.881	903.408	13,9
Free Float	%	3,26	3,26	0,0
Immobilienbewirtschaftung		Zeitraum 01.01.- 31.03.2015	Zeitraum 01.01.- 31.03.2014	
Wohnungen	Anzahl	42.332	42.083	0,6
Gewerbe	Anzahl	636	637	-0,2
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	2.886	2.858	1,0
mtl. Sollmiete	EUR/m ² /mtl.	6,26	6,10	2,6
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	3,51	3,29	6,7
davon Anteile aus Großmodernisierungsmaßnahmen	EUR/m ²	0,25	0,31	-19,4
Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")				
verkaufte Einheiten	Anzahl	25	31	-19,4
Wohnfläche	m ²	1.551	2.056	-24,6
Erlöse	TEUR	2.173	2.989	-27,3
Erlöse	EUR/m ²	1.402	1.454	-3,6
Bauträrgeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	6	1	500,0
Erlöse	TEUR	1.748	299	484,6
Bautätigkeit				
Investitionen Gesamt	TEUR	31.471	23.287	35,1
Neubau	TEUR	25.196	16.855	49,5
Großmodernisierung	TEUR	6.210	6.331	-1,9
Ankauf	TEUR	15	44	-65,9
Sonstige	TEUR	50	57	-12,3
Fertigstellungen/Bestandsübergänge				
Neubau	Anzahl	55	127	-56,7
Großmodernisierung	Anzahl	67	64	4,7
Ankauf	Anzahl	91	0	100,0

Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2015

Die vorliegende Zwischenmitteilung bezieht sich auf das börsennotierte Mutterunternehmen GAG Immobilien AG sowie auf die dem Konzern angehörige 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 mbH (MGAG)
- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

A Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland hat in den letzten Monaten wieder kräftig an Fahrt gewonnen. Als Grund für den Aufschwung nannten die führenden Ökonomen den günstigen Ölpreis und die starke Abwertung des Euro. Die führenden Forschungsinstitute rechnen damit, dass die deutsche Wirtschaft in den kommenden Monaten weiter stark wachsen wird, was auf die Konsumausgaben und der Wohnungsbauinvestitionen der privaten Haushalte zurückzuführen sei.

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

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

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

B Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31. März 2015 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.03.2015	47.106	3.101 Tsd. m ²	772	136 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	42.332	2.773 Tsd. m ²	636	113 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.774	328 Tsd. m ²	136	23 Tsd. m ²

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 54.221, die um TEUR 1.912 über der Vergleichszahl des Vorjahres liegen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 31. März 2015 EUR 6,26 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,16 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 3.113 (1. Zwischenmitteilung 2015: TEUR 2.664) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern.

	01.01.- 31.03.2015		01.01.- 31.03.2014	
	TEUR		TEUR	
Sollmieten	54.221		52.309	
Leerstände	1.778	3,28%	1.507	2,87%
Mietnachteile	1.041	1,92%	912	1,74%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	294	0,54%	245	0,47%
Mietausfall	3.113	5,74%	2.664	5,09%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31. März 2015 EUR 5,90 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 31. März 2014: EUR 5,79 je m² Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um EUR 0,11 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand sind u.a. auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen.

Wohnungsleerstand	Stichtag 31.03.2015		Stichtag 31.03.2014	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	1.253	2,96%	1.189	2,82%
davon wegen Baumaßnahmen	580	1,37%	515	1,22%
davon wegen Abrissmaßnahmen	122	0,29%	124	0,29%
davon wegen Verkaufs	33	0,08%	45	0,11%
davon aus sonstigen Gründen	188	0,44%	147	0,35%
davon nachfragebedingt	330	0,78%	358	0,85%

Von den 330 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. März 2015 leer standen, konnten für 170 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 160 Wohnungen (0,38%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug 1,63% zum 31. März 2015 (Stand 31. März 2014: 1,62%).

Im Berichtszeitraum bis 31. März 2015 wurden im Rahmen der Instandhaltung -ohne Aufwandsanteile aus den Großmodernisierungsmaßnahmen- TEUR 9.403 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 3,26 je m² Wohn-/Nutzfläche (1. Zwischenmitteilung 2014: EUR 2,98 je m² Wohn-/Nutzfläche).

	01.01.- 31.03.2015		01.01.- 31.03.2014	
	TEUR	EUR je m ²	TEUR	EUR je m ²
Instandhaltung Konzern ohne Großmodernisierungsmaßnahmen				
Gesamt	9.403	3,26	8.531	2,98
davon Schönheitsreparaturen	522	0,18	597	0,21
davon Instandhaltung z. L. Versicherung	1.349	0,47	1.328	0,46
davon laufende Instandhaltung	5.424	1,88	4.898	1,71
davon periodische Instandhaltung	1.652	0,57	1.399	0,49
davon Einzelmodernisierung	456	0,16	309	0,11

Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Großmodernisierungsmaßnahmen von TEUR 714 beziehungsweise EUR 0,25 je m² betragen die Instandhaltungskosten insgesamt TEUR 10.117 beziehungsweise EUR 3,51 je m² und lagen damit um TEUR 705 höher als im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Insgesamt betragen die Investitionen der Unternehmensgruppe TEUR 31.471. Auf Immobilieninvestitionen für Neubau und Großmodernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 31.406 und diese lagen damit um TEUR 8.220 höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Im Berichtszeitraum 01.01.-31.03.2015 wurden 55 Neubauwohnungen in den Bestand übernommen. Zusätzlich wurden 67 Wohnungen aus zwei Modernisierungsprojekten fertiggestellt, von denen 37 Einheiten im entmieteten Zustand waren. Zum Stichtag 31. März konnten davon 23 Einheiten der Neuvermietung zugeführt und in den Bestand übernommen werden.

Übergang von Wohnungen in den Bestand	31.03.2015	31.03.2014
Neubau	55	127
Modernisierung	67	64
Ankauf	91	0

Im Berichtszeitraum konnten vier bebaute Grundstücke mit einer Wohnfläche von 1.279 m² und 23.067 m² Grundstücksfläche zu einem Kaufpreis von TEUR 11.718 erworben werden, bei denen Abriss-/Neubau geplant ist. Des Weiteren wurden fünf unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von rund 30.569 m² zu einem Kaufpreis von TEUR 16.214 erworben.

■ Bestandsverkäufe

Der Verkauf von Wohnungsbeständen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurde fortgeführt.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“	01.01.- 31.03.2015	01.01.- 31.03.2014
Anzahl verkaufter Einheiten	25	25
Wohnfläche (m ²)	1.551	1.528
Erlöse (TEUR)	2.173	2.096
	EUR 1.402/m ²	EUR 1.371/m ²

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ getätigt. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres wurden sechs Wohnungen und vier Tiefgaragenstellplätze zu einem Kaufpreis von TEUR 893 veräußert.

■ Bauträgergeschäft

Zwischen dem 01.01.2015 und dem 31.03.2015 wurden sieben Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 2 Mio. abgeschlossen, bei denen der wirtschaftliche Übergang für sieben Einheiten (mit einem Kaufpreisvolumen von EUR 2 Mio.) erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die sechs Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte, trugen mit Erlösen von EUR 1,8 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	01.01.- 31.03.2015		01.01.- 31.03.2014	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	6	1.748	1	299

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 31. März 2015 mit TEUR 1.470 unter dem Ergebnis zum 31. März 2014; es entwickelt sich jedoch überplanmäßig.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung liegt das Segmentergebnis (EBITDA) mit TEUR 41.039 um TEUR 113 unter 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. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2015 mit EUR 152,4 Mio. um 0,8 Mio. niedriger ausfällt als geplant.

Im Bereich der Bestandsveräußerungen von Wohnungen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wird derzeit von einer Zielerreichung ausgegangen.

Das Segmentergebnis (EBITDA) im Bauträgergeschäft liegt mit TEUR -265 um TEUR 197 über dem Ergebnis des Vorjahres und um TEUR 370 unter dem Planwert. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2015 mit EUR 1 Mio. den Plan um EUR 0,2 Mio. überschreiten wird.

In Summe weisen die Segmente inklusive des Zentralbereichs ein EBITDA von insgesamt TEUR 36.824 aus; der Wert unterschreitet zum Berichtsstichtag die Planung um TEUR 1.081. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Konzern-EBITDA zum 31.12.2015 mit EUR 140,4 Mio. um EUR 0,2 Mio. schlechter ausfällt als geplant.

Das erwartete Konzernergebnis von rund EUR 31,4 Mio. liegt mit EUR 1,3 Mio. über Plan und wird voraussichtlich um EUR 10 Mio. niedriger gegenüber dem Vorjahr ausfallen.

E Nachtragsbericht

Die in diesem Bericht dargestellten Informationen haben den Stand 31. März 2015.

Der im vergangenen Jahr beantragte Börsenwechsel wurde nun wirksam. Ab dem 10. April 2015 wird der Handel mit den GAG-Aktien im Primärmarkt des Freiverkehrs der Börse Düsseldorf fortgeführt. Der Wechsel des Börsensegments, das sogenannte Downlisting, betrifft die Vorzugsaktien der GAG, derzeit 7.369.775 Stück.


Nach dem 31. März 2015 bis zur Veröffentlichung des Berichts eingetretene Ereignisse und Veränderungen führen zu keiner anderen Einschätzung der beschriebenen Lage im GAG Konzern.

Köln, im Mai 2015

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