



# Halbjahresfinanzbericht

vom 1. Januar bis 30. Juni 2015 des GAG Konzerns

## Kennzahlen des 1. Halbjahres 2015

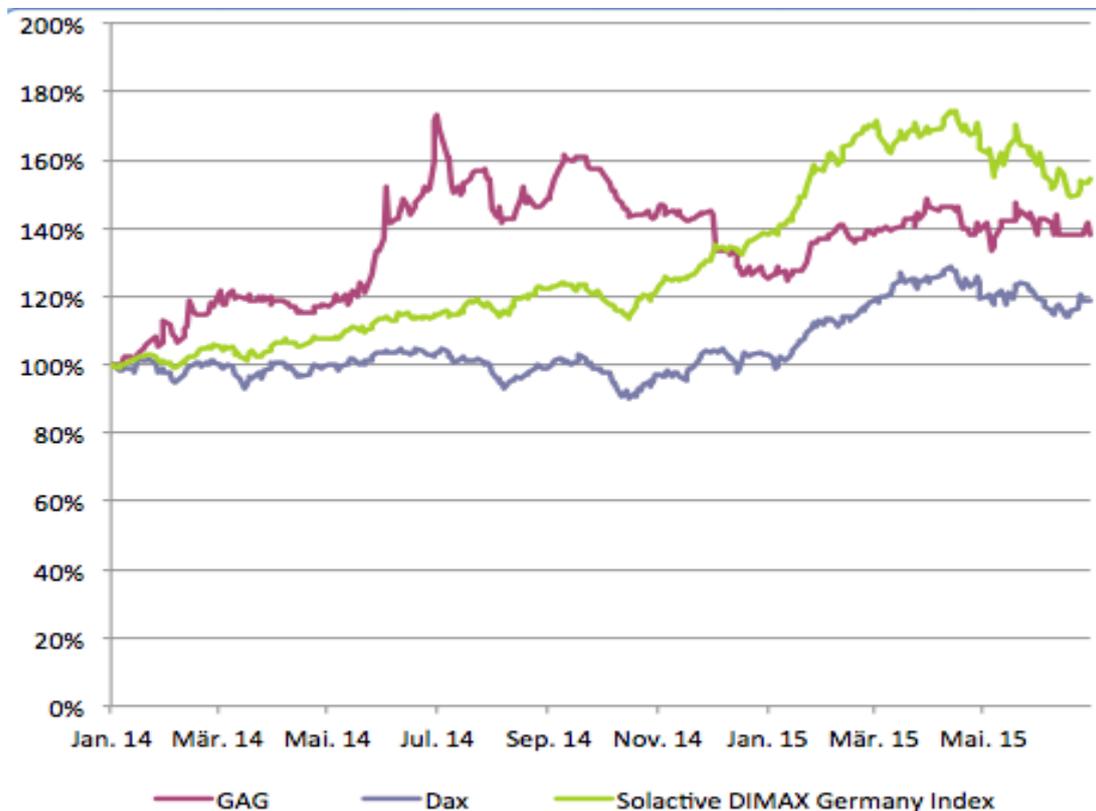
		30. Juni 2015	31. Dezember 2014	+/- in %
<b>Aktienkennzahlen</b>				
Aktienkurs (Börse Frankfurt)	EUR	58,10	54,00	7,6
Marktkapitalisierung	TEUR	972.000	903.408	7,6
Free Float	%	3,26	3,26	0,0
FFO	TEUR	43.185	81.561	-/-
<b>Vermögenslage</b>				
Eigenkapital	TEUR	522.491	506.431	3,2
Bilanzsumme	TEUR	2.394.389	2.362.681	1,3
Eigenkapitalquote	%	21,82	21,43	1,8
<b>Finanzlage</b>				
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	TEUR	42.709	51.576	-17,2
Free Cashflow	TEUR	-14.476	-844	1615,2
<b>Ergebnis und Rentabilität</b>				
Umsatz	TEUR	160.073	154.652	3,5
EBITDA	TEUR	72.178	73.001	-1,1
EBIT	TEUR	46.048	47.765	-3,6
Konzernergebnis vor Steuern	TEUR	20.136	22.155	-9,1
Konzernergebnis	TEUR	19.638	22.101	-11,1
EBITDA-Marge	%	45,09	47,20	-4,5
EBIT-Marge	%	28,77	30,89	-6,9
Eigenkapitalrendite	%	3,76	4,44	-15,3
Zinsdeckung	%	22,98	23,52	-2,3
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>				
Wohnungen	Anzahl	42.432	42.208	0,5
Gewerbe	Anzahl	637	639	-0,3
Wohn-/Nutzfläche	T m <sup>2</sup>	2.896	2.871	0,9
mtl. Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,27	6,12	2,5
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup>	8,19	7,24	13,1
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m <sup>2</sup>	0,66	0,50	32,0
<b>Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")</b>				
Anzahl verkaufter Einheiten	Anzahl	47	57	-17,5
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	3.027	3.783	-20,0
Erlöse	TEUR	4.461	5.723	-22,1
Erlöse	EUR/m <sup>2</sup>	1.474	1.513	-2,6
<b>Bauträgersgeschäft</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	16	7	128,6
Erlöse	TEUR	4.228	2.840	48,9
<b>Investitionen Gesamt</b>				
Neubau	TEUR	43.727	47.836	-8,6
Modernisierung	TEUR	12.196	9.576	27,4
Ankauf	TEUR	15	44	-65,9
Sonstiges	TEUR	146	598	-75,6

## Eckpunkte der Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2015

Das Konzernergebnis des 1. Halbjahres 2015 verringerte sich gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um TEUR 2.463 auf TEUR 19.638. Die Veränderung des Ergebnisses ist wie folgt zu erläutern:

- Das Segment-EBITDA aus der Immobilienbewirtschaftung hat sich nicht verändert und beläuft sich wie im Vorjahr auf TEUR 80.536. Die Verbesserung der Sollmieten um TEUR 3.565, die um TEUR 379 niedriger abgerechneten Umlagen und die Erhöhung der Erlösschmälerungen um TEUR 519, sowie die um TEUR 495 verringerten Erlöse aus Belegungsverträgen haben zusammen mit der Steigerung der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 1.822 als wesentliche Positionen die Ertragsseite gestärkt. Wesentliche Abweichungen im Aufwandsbereich ergaben sich durch die um TEUR 1.982 höheren Materialaufwendungen, um TEUR 234 gestiegene Zuwendungen an Arbeitnehmer und durch eine Steigerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Segments um TEUR 1.723. 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 123 auf TEUR -332 verbessert. Die Stichtagsbetrachtung spiegelt nicht die bereits verkauften, aber erst im 2. Halbjahr erfolgswirksam werdenden Einheiten wider.
- Das EBITDA-Ergebnis von TEUR 2.761 aus Bestandsverkäufen wurde im Wesentlichen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ erzielt und liegt um TEUR 1.008 unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.
- Der Kurs der GAG Aktie stieg im Berichtszeitraum von einem Jahresausgangswert 2014 von EUR 54,00 auf einen Wert von EUR 58,10 am 30.06.2015.

### Kursverlauf der GAG Aktie von Januar 2014 bis Juni 2015



# Zwischenlagebericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

## Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Das Geschäftsklima im Euroraum hat sich im zweiten Quartal stark verbessert. Der Hauptbeitrag zur günstigen Entwicklung kam wiederum aus Deutschland, das sich gegen ein schwieriges europäisches Umfeld durchgesetzt hat. Die Lage im Baugewerbe hat sich in den letzten Monaten auch weiterhin verbessert, wobei die Einschätzungen zur aktuellen Lage etwas nachgegeben haben, die Erwartungen sich jedoch positiv entwickeln. 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 weiterhin zu den Standorten mit einer überdurchschnittlichen Wohnungsnachfrage gehören. Es besteht insbesondere Bedarf an preisgünstigen Wohnungen.

Die Geschäftstätigkeit 2015 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 derzeitigen 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 29. Mai 2015 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 in Höhe von TEUR 18.604 mit TEUR 10.000 in andere Gewinnrücklagen eingestellt und mit TEUR 8.164 (EUR 0,50 pro Aktie) für eine Dividendenausschüttung an die Aktionäre verwandt. Der verbleibende Teil des Bilanzgewinns wurde mit TEUR 440 in den Gewinnvortrag eingestellt. Die Thesaurierung der Gewinne hat einen stärkenden Effekt auf die Eigenkapitalquote um 0,3%.

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

Zum 30. Juni 2015 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)

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 26.06.2015 Beschlüsse über die zukünftige Verwendung der GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA) gefasst, die seinerzeit nur befristet für die Umsetzung einer Bauträgermaßnahme gegründet wurde. Die GBA erhält eine neue Firma, die GAG Projektentwicklung GmbH und erhält über einen neuen Gesellschaftsvertrag die Befähigung dauerhaft Grundstücksgeschäfte jeder Art sowie die Bebauung und Verwaltung eigener und fremder Grundstücke durchzuführen. Dieser Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates der Stadt Köln und der Nichtbeanstandung durch die Bezirksregierung im Rahmen des kommunalrechtlichen Anzeigeverfahrens.

## Entwicklung der Geschäftsfelder

### >> Immobilienbewirtschaftung

Die **Immobilienbewirtschaftung**, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 30.06.2015 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand	47.214	3.110 Tsd. m <sup>2</sup>	773	138 Tsd. m <sup>2</sup>
davon konzerneigener Bestand	42.432	2.781 Tsd. m <sup>2</sup>	637	115 Tsd. m <sup>2</sup>
davon fremdverwalteter Bestand	4.782	329 Tsd. m <sup>2</sup>	136	23 Tsd. m <sup>2</sup>

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 108.946 und liegt damit um TEUR 3.565 über der Vergleichszahl des Vorjahres. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. Juni 2015 EUR 6,27 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,15 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 6.305 (1.Halbjahr 2014: TEUR 5.862) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	1. Halbjahr 2015		1. Halbjahr 2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Sollmieten	108.946		105.381	
Erlösschmälerungen (ohne Umlagen)	3.550	3,26%	3.266	3,10%
Mietnachlässe	2.106	1,93%	1.959	1,86%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	649	0,60%	637	0,60%
<b>Mietausfall</b>	<b>6.305</b>	<b>5,79%</b>	<b>5.862</b>	<b>5,56%</b>

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 30. Juni 2015 EUR 5,91 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1.Halbjahr 2014: EUR 5,78 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

Wohnungsleerstand Konzern	1. Halbjahr 2015		1. Halbjahr 2014	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	1.229	2,90%	1.324	3,13%
davon wegen Baumaßnahmen	578	1,36%	492	1,17%
davon wegen Abrissmaßnahmen	154	0,36%	191	0,45%
davon wegen Verkaufs	37	0,09%	52	0,12%
davon aus sonstigen Gründen	190	0,45%	153	0,36%
davon nachgefragt	270	0,64%	436	1,03%

Von den 270 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30. Juni 2015 leer standen, konnten für 137 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 133 Wohnungen (0,31%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug im 1. Halbjahr 2015 3,3% gegenüber 3,4% im 1. Halbjahr 2014.

Im Berichtshalbjahr wurden im Rahmen der Instandhaltung TEUR 21.805 (ohne Modernisierungsanteile; 1. Halbjahr 2014: TEUR 19.332) aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 7,53 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1. Halbjahr 2014: EUR 6,74 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

Instandhaltung Konzern ohne modernisierungsbegleitende Instandhaltung	1. Halbjahr 2015		1. Halbjahr 2014	
	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>
Gesamt	21.805	7,53	19.332	6,74
davon Schönheitsreparaturen	1.160	0,40	1.279	0,45
davon Instandhaltung z. L. Versicherung	2.569	0,89	2.337	0,81
davon laufende Instandhaltung	11.712	4,04	9.293	3,24
davon periodische Instandhaltung	5.492	1,90	5.687	1,98
davon Einzelmodernisierung	872	0,30	736	0,26

Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 1.909 beziehungsweise EUR 0,66 je m<sup>2</sup> betragen die Instandhaltungskosten insgesamt TEUR 23.714 beziehungsweise EUR 8,19 je m<sup>2</sup> und lagen damit um TEUR 2.933 höher als im 1. Halbjahr 2014.

Im ersten Halbjahr konnten vier bebaute Grundstücke mit einer Wohn- und Nutzfläche von 1.279 m<sup>2</sup> und 23.067 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu einem Kaufpreis von TEUR 11.718 erworben werden, für die/der Abriss/Neubau geplant ist. Des Weiteren wurden fünf unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von 30.569 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von TEUR 16.214 erworben.

Insgesamt betragen die **Investitionen** der Unternehmensgruppe TEUR 56.084. Auf Immobilieninvestitionen für Ankauf, Neubau, Modernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 55.938 und diese lagen damit um TEUR 1.518 niedriger als im 1. Halbjahr 2014.

Übergang von Wohnungen in den Bestand	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Neubau	175	263
Modernisierung	23	64
Ankauf	10	0

Im Berichtszeitraum wurden 53 Wohnungen (1. Halbjahr 2014: 118 Wohnungen) aus zwei Modernisierungsprojekten fertig gestellt. Davon waren 23 Wohnungen (1. Halbjahr 2014: 64 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 weitere Zuführung neuer Bestände, fortgesetzt. Das Volumen der Verkäufe ist aus diesem Grund gegenüber dem 1. Halbjahr 2014 weiterhin gesunken.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bestandsveräußerungen "Mieter werden Eigentümer"	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Anzahl verkaufter Einheiten	45	49
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	2.764	3.023
Erlöse (TEUR)	3.926	4.316
	<b>EUR 1.420 /m<sup>2</sup></b>	<b>EUR 1.428/m<sup>2</sup></b>

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ zwei Einheiten (1. Halbjahr 2014: acht Einheiten) mit insgesamt 263 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1. Halbjahr 2014: 760 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 535 (1. Halbjahr 2014: TEUR 1.407) veräußert.

## >> Bauträgergeschäft

Im 1. Halbjahr 2015 wurden 19 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen einschließlich Stellplätzen mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 4.746 abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für zehn Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen neun Einheiten zzgl. der sieben Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte – insgesamt 16 Kaufverträge –, trugen mit Erlösen von TEUR 4.228 erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	1. Halbjahr 2015		1. Halbjahr 2014	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	16	4.228	7	2.840
GBA	0	0	0	0
Summe	16	4.228	7	2.840

## Erläuterung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### >> Ertragslage

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition des **Segments Immobilienbewirtschaftung** haben sich zum Berichtshalbjahr im Vergleich zum 1. Halbjahr 2014 um TEUR 3.565 von TEUR 105.381 auf TEUR 108.946 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 38.391 erzielt (1. Halbjahr 2014: TEUR 38.770). Es wurden Erlösschmälerungen sowie Mietausfälle in Höhe von TEUR 6.351 (1. Halbjahr 2014: TEUR 5.832) gebucht.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit TEUR 152.472 (1. Halbjahr 2014: TEUR 150.504) um TEUR 1.968 höher als zum Vorjahresstichtag. Darin enthalten sind sonstige Umsätze zuzüglich Zinssubventionen der öffentlichen Hand von TEUR 11.486 (1. Halbjahr 2014: TEUR 12.185). Mit Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 1.445 (1. Halbjahr 2014: TEUR 1.297) wurde in der Immobilienbewirtschaftung ein Segmentumsatz von TEUR 153.917 (1. Halbjahr 2014: TEUR 151.800) erzielt. Auf der Aufwandsseite erhöhten sich die Instandhaltungskosten von TEUR 21.065 um TEUR 3.038 auf TEUR 24.103. Die übrigen Aufwendungen im Bereich der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2014 von 6.121 TEUR um TEUR 36 auf TEUR 6.157. Die Personalaufwendungen des Segments sind von TEUR 8.786 um TEUR 234 auf TEUR 9.020 gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich von TEUR 2.057 um TEUR 1.723 auf TEUR 3.780 erhöht.

Insgesamt hat sich das EBITDA-**Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung** gegenüber dem 1. Halbjahr 2014 nicht verändert und liegt bei 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 143 zum Segmentergebnis beiträgt. Mit TEUR 2.761 wird ein zum 1. Halbjahr 2014 um TEUR 1.008 niedrigeres Segment-EBITDA ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft haben sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2014 von TEUR 3.112 um TEUR 3.246 auf TEUR 6.358 erhöht; insgesamt hat sich das **Segment-EBITDA aus dem Bauträgergeschäft** im Konzern von TEUR -455 auf TEUR -332 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 10.787 gegenüber dem 1. Halbjahr 2014 von TEUR 10.849 ab. Die hier enthaltenen sonstigen Erträge sind von TEUR 181 auf TEUR 299 gestiegen. Die Personalkosten in diesem Segment sind von TEUR 6.932 um TEUR 232 auf TEUR 7.164 gestiegen. Die

sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Segments sind von TEUR 5.592 um TEUR 141 auf TEUR 5.451 gesunken.

Die **Abschreibungen im Konzern** sind von TEUR 25.236 um TEUR 894 auf TEUR 26.130 gestiegen. Diese betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen und im Wesentlichen das Immobilienvermögen.

Das **Finanzergebnis des Konzerns** hat sich um TEUR 302 auf TEUR -25.912 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (TEUR -25.610) verschlechtert.

Latente Steuern wurden zum Halbjahresabschluss mit TEUR -368 gebucht. Zusammen mit tatsächlichen Steuern in Höhe von TEUR -130 ergab sich ein **Steueraufwand** in Höhe von TEUR -498 (1. Halbjahr 2014: TEUR -54).

Das 1. Halbjahr 2015 endete mit einem **Konzernüberschuss** von TEUR 19.638 (1. Halbjahr 2014: TEUR 22.101). Davon steht konzernfremden Gesellschaften ein Anteil von TEUR 1.568 (1. Halbjahr 2014: TEUR 1.110) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrages von TEUR 32.609 (1. Halbjahr 2014: TEUR 34.715) und nach Abzug der Dividendenzahlung von TEUR 8.164 beträgt der Konzernbilanzgewinn zum 30. Juni 2015 TEUR 42.515 (1. Halbjahr 2014: TEUR 47.523).

## **>> Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2014 um TEUR 31.708 auf TEUR 2.394.389. Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Investment Properties in Höhe von TEUR 2.249.106 (Vorjahr: TEUR 2.212.711), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von TEUR 17.192 (Vorjahr: TEUR 17.450) 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 116 auf TEUR 96 vermindert.

Die kurzfristigen Vermögenswerte, die die zum Kauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte beinhalten, sind von TEUR 94.594 um TEUR 4.018 auf TEUR 90.576 gesunken. Die Verkaufsgrundstücke und Vorräte haben sich von TEUR 14.664 um TEUR 11.286 auf TEUR 25.950 erhöht. Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte betragen zum Bewertungstichtag TEUR 48.657 (Vorjahr: TEUR 52.069) und die flüssigen Mittel TEUR 15.969 (ohne Treuhandmittel; Vorjahr: TEUR 27.861).

Die Passivseite des Konzerns ist durch Eigenkapital in Höhe von TEUR 522.491 (Vorjahr: TEUR 506.431) und Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.871.898 (Vorjahr: TEUR 1.856.250) geprägt.

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch das Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital zu 93,3% (Vorjahr: 93,3%) gedeckt und hat sich somit im Verhältnis zum Vorjahr nicht verändert. Die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2015 beträgt 21,82% (Vorjahr: 21,43%).

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verringerte sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2014 um TEUR 8.867 auf TEUR 42.709. Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR -57.185 (1. Halbjahr 2014: TEUR -52.420) stand ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 2.584 (1. Halbjahr 2014: TEUR 8.187) gegenüber. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Berichtszeitraumes betrug TEUR 15.969 (1. Halbjahr 2014: TEUR 37.584).

## 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 2015 mit TEUR 19.638 um TEUR 2.463 unter dem Halbjahresergebnis 2014; es entwickelt sich jedoch überplanmäßig.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung liegt das Segmentergebnis (EBITDA) zum Stichtag mit TEUR 80.536 um TEUR 1.674 über dem geplanten Wert. Bis zum Jahresende wird es weiterhin im Wesentlichen durch sonstige betriebliche Erträge und durch die Instandhaltungsaufwendungen geprägt sein. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2015 mit EUR 158,3 Mio. um EUR 5,1 Mio. höher ausfällt als geplant.

Das Segmentergebnis (EBITDA) im Bauträgersgeschäft liegt mit TEUR -332 um TEUR 123 über dem Ergebnis des 1. Halbjahres 2014, aber um TEUR 696 unter Plan. Es werden noch 27 weitere Übergaben in diesem Jahr erwartet. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2015 EUR 0,9 Mio. erreichen und den Planwert nur leicht überschreiten wird.

Im Bereich der Bestandsveräußerungen liegt das Segmentergebnis (EBITDA) mit TEUR 2.761 um TEUR 1.872 unter dem Planwert. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2015 mit EUR 7,9 Mio. um EUR 1,3 Mio. niedriger ausfällt als geplant.

In Summe weisen die Segmente inklusive des Zentralbereichs ein EBITDA von insgesamt TEUR 72.178 aus; der Wert unterschreitet zum Berichtsstichtag die Planung um TEUR 339. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2015 mit EUR 143,4 Mio. um EUR 2,9 Mio. besser ausfällt als geplant.

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

Köln, den 12. August 2015

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

## Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

	1. Halbjahr 2015 TEUR	1. Halbjahr 2014 TEUR
Umsatzerlöse	160.073	154.652
Bestandsveränderungen	-449	4.437
andere aktivierte Eigenleistungen	30	0
Sonstige betriebliche Erträge	8.790	7.763
Materialaufwand	-70.022	-69.928
Zuwendungen an Arbeitnehmer	-16.548	-16.062
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.696	-7.861
<b>EBITDA</b>	<b>72.178</b>	<b>73.001</b>
Abschreibungen	-26.130	-25.236
<b>EBIT</b>	<b>46.048</b>	<b>47.765</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-25.912</b>	<b>-25.610</b>
<b>Ergebnis vor Steueraufwendungen</b>	<b>20.136</b>	<b>22.155</b>
tatsächliche Steuern	-130	-244
latente Steuern	-368	190
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-498</b>	<b>-54</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>19.638</b>	<b>22.101</b>
Sonstiges Ergebnis	5.285	240
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>24.923</b>	<b>22.341</b>
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	18.070	20.991
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	1.568	1.110
GAG-Aktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	23.255	21.140
Minderheitsaktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	1.668	1.201
<b>unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Stammaktie (in EUR)</b>	<b>1,10</b>	<b>1,27</b>
<b>unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)</b>	<b>1,11</b>	<b>1,27</b>

## Verkürzte Bilanz zum 30. Juni 2015

Aktiva	30. Juni 2015 TEUR	31. Dezember 2014 TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Investment Properties	2.249.106	2.212.711
Immaterielle Vermögenswerte	96	116
Sachanlagen	17.192	17.450
Finanzanlagen	767	790
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6	6
Latente Steuern	36.646	37.014
	<b>2.303.813</b>	<b>2.268.087</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	25.950	14.664
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	48.657	52.069
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	15.969	27.861
	<b>90.576</b>	<b>94.594</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.394.389</b>	<b>2.362.681</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	16.730	16.730
Kapitalrücklage	153.844	153.844
Gewinnrücklagen	238.292	238.292
Rücklage aus IAS 19R.93B	-14.350	-19.358
Neubewertungsrücklage Cash-Flow-Hedge	-133	-310
Konzernbilanzgewinn	42.515	32.609
Minderheitenanteile am Eigenkapital	85.593	84.624
	<b>522.491</b>	<b>506.431</b>
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.389.817	1.360.710
Rückstellung für Pensionen	49.846	55.156
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.601	2.886
Rechnungsabgrenzungsposten	183.642	191.221
	<b>1.625.906</b>	<b>1.609.973</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	699	3.059
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	140.289	147.166
Passivüberhang aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten	9.110	1.277
Erhaltene Anzahlungen	2.097	7.094
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.550	30.381
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40.477	38.680
Steuerrückstellungen	2.976	2.993
Sonstige Rückstellungen	7.270	6.267
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	3.637	908
Rechnungsabgrenzungsposten	7.887	8.452
	<b>245.992</b>	<b>246.277</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.394.389</b>	<b>2.362.681</b>

## Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung 1. Januar bis 30. Juni 2015

	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 2013</b>	<b>16.730</b>	<b>153.844</b>	<b>-11.413</b>	<b>-597</b>	<b>218.554</b>	<b>-11.762</b>	<b>84.150</b>	<b>34.715</b>	<b>484.221</b>
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>				<b>150</b>			<b>1.200</b>	<b>20.991</b>	<b>22.341</b>
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital							-699		-699
<b>Stand 30.06.2014</b>	<b>16.730</b>	<b>153.844</b>	<b>-11.413</b>	<b>-447</b>	<b>218.554</b>	<b>-11.762</b>	<b>84.651</b>	<b>47.523</b>	<b>497.680</b>
<b>Stand Jahresende 2014</b>	<b>16.730</b>	<b>153.844</b>	<b>-19.358</b>	<b>-310</b>	<b>250.054</b>	<b>-11.762</b>	<b>84.624</b>	<b>32.609</b>	<b>506.431</b>
Dividendenauszahlung Vorjahr								-8.164	-8.164
Einzug eigener Aktien Einstellungen in Gewinnrücklagen									
Ergebnis laufendes Jahr							1.568	18.070	19.638
Sonstiges Ergebnis inkl. Steuern			5.008	177			100		5.285
<b>Konzerngesamtergebnis</b>			<b>5.008</b>	<b>177</b>			<b>1.668</b>	<b>18.070</b>	<b>24.923</b>
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital							-699		-699
<b>Stand 30.06.2015</b>	<b>16.730</b>	<b>153.844</b>	<b>-14.350</b>	<b>-133</b>	<b>250.054</b>	<b>-11.762</b>	<b>85.593</b>	<b>42.515</b>	<b>522.491</b>

## Verkürzte Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

	1. Halbjahr 2015 TEUR	1. Halbjahr 2014 TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen	20.136	22.155
+ Finanzergebnis	25.912	25.610
- Gezahlte Zinsen	-17.148	-16.592
+ Erhaltene Zinsen	37	438
+ Abschreibungen	26.131	25.236
- Zuschreibungen	-1.956	-459
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.082	-4.168
-/+ Ergebnisübernahme des atypischen stillen Gesellschafters	0	0
+/- Nicht zahlungswirksame Zuwendungen der öffentlichen Hand (s. 4.1)	-8.807	-9.167
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	410	599
-/+ Veränderungen von Posten des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten	1.223	8.244
+/- Cashflow aus Ertragsteuern	-147	-320
<b>I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>42.709</b>	<b>51.576</b>
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens und Investment Properties	4.504	5.736
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	23	8
- Gezahlte Zinsen	-157	-111
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6	-156
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-61.549	-57.897
<b>II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-57.185</b>	<b>-52.420</b>
- Bezahlte Dividenden	-8.164	-8.183
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	-3.059	-2.114
- Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Anteile	0	0
+ Kreditaufnahme	141.989	132.239
- Tilgung von Darlehen	-128.182	-113.755
<b>III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.584</b>	<b>8.187</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)</b>	<b>-11.892</b>	<b>7.343</b>
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01. (ohne Treuhandmittel)	27.861	30.241
= <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 30.06. (ohne Treuhandmittel)</b>	<b>15.969</b>	<b>37.584</b>

## Ausgewählte erläuternde Anhangangaben für den Halbjahresabschluss vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

### ▪ Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Halbjahresabschluss ist letztmalig 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 31.12.2014.

Da der GAG Konzern noch im laufenden Geschäftsjahr 2015 vom regulierten Aktienmarkt der Börse in Düsseldorf ausscheidet, ist dieser Halbjahresabschluss der letzte Abschluss nach den Vorschriften des IAS 34. Zukünftig und erstmalig mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2015 wird nach den Bewertungsmethoden des HGB berichtet. Zwischenmitteilungen werden deshalb nicht mehr veröffentlicht.

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.

Segmentbericht 2015 06 (TEUR)	Immobilienbewirtschaftung	Bauträger	Bestandsverkäufe	Zentralbereich	Überleitung	Summe
Umsatzerlöse	153.917	6.358	0	1.537	-1.738	<b>160.073</b>
Bestandsveränderungen	0	-449	0	0	0	<b>-449</b>
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	30	<b>30</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.098	12	3.380	299	0	<b>8.790</b>
Materialaufwand	-65.679	-5.842	0	-8	1.507	<b>-70.022</b>
Zuwendungen an Arbeitnehmer	-9.020	-364	0	-7.164	0	<b>-16.548</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.780	-47	-619	-5.451	201	<b>-9.696</b>
<b>EBITDA</b>	<b>80.536</b>	<b>-332</b>	<b>2.761</b>	<b>-10.787</b>	<b>0</b>	<b>72.178</b>

Segmentbericht 2014 06 (TEUR)	Immobilien- bewirtschaftung	Bauträger	Bestands- verkäufe	Zentralbereich	Überleitung	Summe
Umsatzerlöse	151.800	3.112	0	1.494	-1.755	<b>154.652</b>
Bestandsveränderungen	0	4.437	0	0	0	<b>4.437</b>
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	3.276	91	4.215	181	0	<b>7.763</b>
Materialaufwand	-63.697	-7.726	-14	0	1.508	<b>-69.928</b>
Zuwendungen an Arbeitnehmer	-8.786	-300	-44	-6.932	0	<b>-16.062</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.057	-69	-388	-5.592	247	<b>-7.860</b>
<b>EBITDA</b>	<b>80.536</b>	<b>-455</b>	<b>3.769</b>	<b>-10.849</b>	<b>0</b>	<b>73.002</b>

Auf Grund von Anpassungen in der internen Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger erfolgte die konsequente Anpassung der Segmentberichterstattung an die neue interne Berichterstattung. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst. Eine wesentlich veränderte Aussage der Segmentberichterstattung ist hiermit nicht verbunden. Ebenso wurde die Segmentzuordnung nicht verändert.

- **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 3.305 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:

<b>Nominale Mietzahlungsverpflichtungen</b>	<b>TEUR</b>
fällig innerhalb eines Jahres	1.934.910
fällig zwischen 2 und 5 Jahren	4.443.650
fällig nach mehr als 5 Jahren	0
<b>Summe</b>	<b>6.378.560</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 99.555. 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>	<b>TEUR 30. Juni 2015</b>	<b>TEUR 31. Dezember 2014</b>
<b>B I L A N Z</b>		
<b>Forderungen aus Vermietung</b>		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	501	501
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen an die Stadt Köln		
aus Gewährleistungsverpflichtungen	575	398
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate	575	398
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern</b>		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	46.270	46.748
<b>GuV</b>		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Stadt Köln	61	67
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	1.462	1.957
<b>Finanzierungsaufwendungen</b>		
Zinszuschuss der Stadt für städtisches Sonderprogramm	313	349
<b>Sonstige Angaben</b>		
Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind	619.872	634.186

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 Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Köln, den 12. August 2015

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)