



# Halbjahresfinanzbericht

vom 1. Januar bis 30. Juni 2016 des GAG Konzerns

## Kennzahlen des 1. Halbjahres 2016

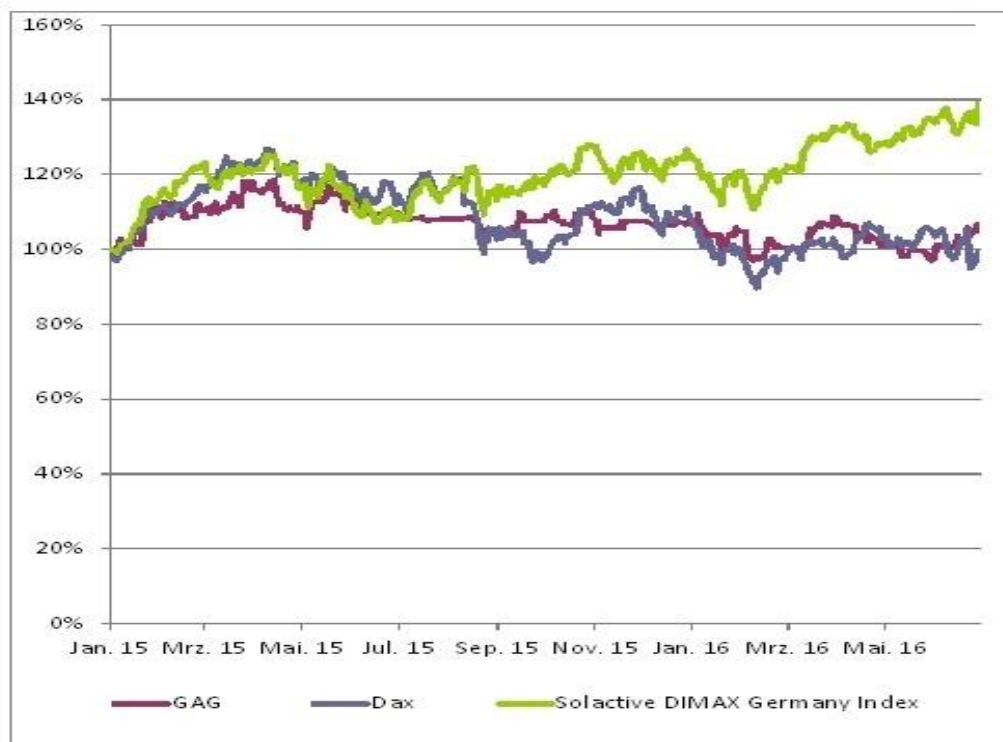
		30. Juni 2016	31. Dezember 2015	+/- in %
<b>Aktienkennzahlen</b>				
Aktienkurs (Börse Düsseldorf)	EUR	55,55	57,90	-4,1
Marktkapitalisierung	TEUR	929.339	968.654	-4,1
Free Float	%	3,26	3,26	0,0
FFO	TEUR	53.067	84.074	-/-
<b>Vermögenslage</b>				
Eigenkapital	TEUR	638.173	610.013	4,6
Bilanzsumme	TEUR	2.683.526	2.616.921	2,5
Eigenkapitalquote	%	23,78	23,31	2,0
<b>Ergebnis und Rentabilität</b>				
Umsatz	TEUR	146.922	135.439	8,5
EBITDA	TEUR	74.642	62.412	19,6
EBIT	TEUR	46.366	34.932	32,7
Konzernergebnis vor Steuern	TEUR	29.000	17.921	61,8
Konzernergebnis	TEUR	28.867	17.791	62,3
EBITDA-Marge	%	50,80	46,08	10,2
EBIT-Marge	%	31,56	25,79	22,4
Eigenkapitalrendite	%	4,52	2,99	51,2
Zinsdeckung	%	16,81	16,85	-0,2
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>				
Wohnungen	Anzahl	42.565	42.432	0,3
Gewerbe	Anzahl	653	637	2,5
Wohn-/Nutzfläche	T m <sup>2</sup>	2.920	2.896	0,8
mtl. Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,43	6,25	2,9
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup>	7,60	8,11	-6,3
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m <sup>2</sup>	0,62	0,66	-6,1
<b>Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")</b>				
Anzahl verkaufter Einheiten	Anzahl	57	47	21,3
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	3.735	3.027	23,4
Erlöse	TEUR	5.508	4.461	23,5
Erlöse	EUR/m <sup>2</sup>	1.475	1.474	0,1
<b>Bauträgergeschäft</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	5	16	-68,8
Erlöse	TEUR	1.390	4.228	-67,1
<b>Investitionen Gesamt</b>				
Neubau	TEUR	44.522	43.727	1,8
Modernisierung	TEUR	15.453	12.196	26,7
Ankauf	TEUR	4.041	15	-/-
Sonstiges	TEUR	368	146	152,1

## Eckpunkte der Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2016

Das Konzernergebnis des 1. Halbjahres 2016 erhöhte sich gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um TEUR 11.076 auf TEUR 28.867. Die Veränderung des Ergebnisses ist wie folgt zu erläutern:

- Das Segment-EBITDA aus der Immobilienbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 8.883 auf TEUR 79.867 verbessert. Der Verbesserung der Sollmieten um TEUR 4.027 und die um TEUR 7.093 höher abgerechneten Umlagen stehen um TEUR 4.688 niedrigere Bestandsveränderungen aus Betriebskosten gegenüber. Die Erhöhung der Erlösschmälerungen um TEUR 309 sowie die um TEUR 3.081 gestiegenen Erlöse aus Belegungsverträgen und Betrauungsakt der Stadt Köln haben zusammen mit der Steigerung der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 1.214 als wesentliche Positionen die Ertragsseite gestärkt. Wesentliche Abweichungen im Aufwandsbereich ergaben sich durch die um TEUR 2.871 höheren Nebenkostenaufwendungen, um TEUR 1.148 niedrigere Instandhaltungsaufwendungen, um TEUR 381 gestiegene Zuwendungen an Arbeitnehmer und durch eine Senkung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Segments um TEUR 1.098. 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 277 auf TEUR -59 verbessert. Die Stichtagsbetrachtung spiegelt nicht die bereits verkauften, aber erst im 2. Halbjahr erfolgswirksam werdenden Einheiten wider.
- Das EBITDA-Ergebnis von TEUR 3.696 aus Bestandsverkäufen wurde im Wesentlichen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ erzielt und liegt um TEUR 935 über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.
- Der Kurs der GAG Aktie sank im Berichtszeitraum von einem Jahresausgangswert 2015 von EUR 57,90 auf einen Wert von EUR 55,55 am 30.06.2016.

Kursverlauf der GAG Aktie von Januar 2015 bis Juni 2016



## Zwischenlagebericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

### Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftsklima im Euroraum trübt sich weiter ein, bleibt aber weiterhin über dem langfristigen Durchschnitt. Hierzu trägt Deutschland wieder mit seiner günstigen Entwicklung maßgeblich dazu bei und setzt sich weiterhin gegen ein schwieriges europäisches Umfeld durch. Die Lage im Baugewerbe hat sich in den letzten Monaten weiterhin verbessert, wobei dies durch die Einschätzung zur aktuellen Lage noch übertroffen wird. Die Erwartungen trüben sich jedoch minimal ein. 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 2016 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 1. Juli 2016 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von TEUR 14.916 mit TEUR 6.000 in andere Gewinnrücklagen eingestellt und mit TEUR 8.146 (EUR 0,50 pro Aktie) für eine Dividendenausschüttung an die Aktionäre verwandt. Der verbleibende Teil des Bilanzgewinns wurde mit TEUR 770 in den Gewinnvortrag eingestellt. Die Thesaurierung der Gewinne hat einen stärkenden Effekt auf die Eigenkapitalquote in Höhe von 0,2%.

Die GAG Immobilien AG hat am 19. Mai 2016 den Antrag auf Notierungseinstellung der Aktien (ISN DE0005863534) im allgemeinen Freiverkehr der Börse Düsseldorf gem. § 7 Abs. 2 der Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr zum nächstmöglichen Zeitpunkt gestellt.

Dem Antrag wurde seitens der Börse Düsseldorf stattgegeben, so dass der Widerruf somit zum 30. November 2016 wirksam wird.

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

Zum 30. Juni 2016 umfasste der GAG Konzern die Gesellschaften

- GAG Immobilien AG (GAG)
- Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo)
- GAG Projektentwicklung GmbH (GPE)
- GAG Servicegesellschaft mbH (GAG SG)
- Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH (MGAG)
- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

## Entwicklung der Geschäftsfelder

### Immobilienbewirtschaftung

Die **Immobilienbewirtschaftung**, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 30.06.2016 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand	47.480	3.131 Tsd. m <sup>2</sup>	794	149 Tsd. m <sup>2</sup>
davon konzerneigener Bestand	42.565	2.795 Tsd. m <sup>2</sup>	653	125 Tsd. m <sup>2</sup>
davon fremdverwalteter Bestand	4.915	336 Tsd. m <sup>2</sup>	141	24 Tsd. m <sup>2</sup>

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 112.695 und liegt damit um TEUR 4.026 über der Vergleichszahl des Vorjahres. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. Juni 2016 EUR 6,43 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,18 je m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 6.048 (1.Halbjahr 2015: TEUR 6.028) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	1. Halbjahr 2016		1. Halbjahr 2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Sollmieten	112.695		108.669	
Erlösschmälerungen (ohne Umlagen)	3.430	3,04%	3.550	3,27%
Mietnachlässe	2.152	1,92%	1.829	1,68%
Wertminderung auf Forderungen aus Vermietung	466	0,41%	649	0,60%
<b>Mietausfall</b>	<b>6.048</b>	<b>5,37%</b>	<b>6.028</b>	<b>5,55%</b>

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 30. Juni 2016 EUR 6,09 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1.Halbjahr 2015: EUR 5,91 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

Wohnungsleerstand Konzern	1. Halbjahr 2016		1. Halbjahr 2015	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	1.174	2,76%	1.229	3,13%
davon wegen Baumaßnahmen	582	1,37%	578	1,17%
davon wegen Abrissmaßnahmen	125	0,29%	154	0,45%
davon wegen Verkaufs	18	0,04%	37	0,12%
davon aus sonstigen Gründen	202	0,48%	190	0,36%
davon nachgefragt	247	0,58%	270	1,03%

Von den 247 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30. Juni 2016 leer standen, konnten für 107 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 140 Wohnungen (0,33%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug im 1. Halbjahr 2016 3,2% gegenüber 3,3% im 1. Halbjahr 2015.

Im Berichtshalbjahr wurden im Rahmen der Instandhaltung TEUR 20.389 (ohne Modernisierungsanteile; 1. Halbjahr 2015: TEUR 21.568) aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 6,98 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1. Halbjahr 2015: EUR 7,45 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche).

Instandhaltung Konzern ohne modernisierungsbegleitende Instandhaltung	1. Halbjahr 2016		1. Halbjahr 2015	
	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>	TEUR	EUR je m <sup>2</sup>
Gesamt	20.389	6,98	21.568	7,45
davon Schönheitsreparaturen	1.475	0,50	1.160	0,40
davon Instandhaltung z. L. Versicherung	3.004	1,03	2.569	0,89
davon laufende Instandhaltung	11.629	3,99	11.562	3,99
davon periodische Instandhaltung	3.664	1,25	5.408	1,87
davon Einzelmodernisierung	617	0,21	869	0,30

Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 1.815 beziehungsweise EUR 0,62 je m<sup>2</sup> betragen die Instandhaltungskosten insgesamt TEUR 22.204 beziehungsweise EUR 7,60 je m<sup>2</sup> und lagen damit um TEUR 1.273 niedriger als im 1. Halbjahr 2015.

Im ersten Halbjahr wurden drei unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von rund 41.041 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von TEUR 8.910 erworben.

Insgesamt betragen die **Investitionen** der Unternehmensgruppe TEUR 64.384. Auf Immobilieninvestitionen für Ankauf, Neubau, Modernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 64.016 und diese lagen damit um TEUR 8.078 höher als im 1. Halbjahr 2015.

Übergang von Wohnungen in den Bestand	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Neubau	72	175
Modernisierung	74	23
Ankauf	0	10

Im Berichtszeitraum wurden 84 Wohnungen (1. Halbjahr 2015: 53 Wohnungen) aus zwei Modernisierungsprojekten fertig gestellt. Davon waren 74 Wohnungen (1. Halbjahr 2015: 23 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.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bestandsveräußerungen "Mieter werden Eigentümer"	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Anzahl verkaufter Einheiten	54	45
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	3.377	2.764
Erlöse (TEUR)	4.742	3.926
	<b>EUR 1.404 /m<sup>2</sup></b>	<b>EUR 1.420 /m<sup>2</sup></b>

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ drei Einheiten (1. Halbjahr 2015: zwei Einheiten) mit insgesamt 358 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (1. Halbjahr 2015: 263 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 766 (1. Halbjahr 2015: TEUR 535) veräußert.

## Bauträgergeschäft

Im 1. Halbjahr 2016 wurden 29 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen einschließlich Stellplätzen mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 10.626 abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 27 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen zwei Einheiten zzgl. der drei Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte – insgesamt fünf Kaufverträge –, trugen mit Erlösen von TEUR 1.390 erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	1. Halbjahr 2016		1. Halbjahr 2015	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	5	1.390	16	4.228

## Erläuterung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition des **Segments Immobilienbewirtschaftung** haben sich zum Berichtshalbjahr im Vergleich zum 1. Halbjahr 2015 um TEUR 4.027 von TEUR 108.668 auf TEUR 112.695 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 29.210 erzielt (1. Halbjahr 2015: TEUR 22.116). Es wurden Erlösschmälerungen sowie Mietausfälle in Höhe von TEUR 6.383 (1. Halbjahr 2015: TEUR 6.074) gebucht.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit TEUR 141.389 (1. Halbjahr 2015: TEUR 127.703) um TEUR 13.686 höher als zum Vorjahresstichtag. Darin enthalten sind sonstige Umsätze zuzüglich Zinssubventionen der öffentlichen Hand von TEUR 5.867 (1. Halbjahr 2014: TEUR 2.992). Mit Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 1.623 (1. Halbjahr 2015: TEUR 1.445) wurde in der Immobilienbewirtschaftung ein Segmentumsatz von TEUR 143.012 (1. Halbjahr 2015: TEUR 129.148) erzielt. Auf der Aufwandsseite erhöhten sich die Nebenkosten von TEUR 39.161 um TEUR 2.872 auf TEUR 42.033 und die Instandhaltungskosten sanken von TEUR 23.856 um TEUR 1.148 auf TEUR 22.708. Die übrigen Aufwendungen im Bereich der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2015 von TEUR 2.409 um TEUR 496 auf TEUR 2.905. Die Personalaufwendungen des Segments sind von TEUR 9.152 um TEUR 382 auf TEUR 9.534 gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich von TEUR 3.560 um TEUR 1.098 auf TEUR 2.462 verringert.

Insgesamt hat sich das EBITDA-**Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung** gegenüber dem 1. Halbjahr 2015 um 8.883 auf TEUR 79.867 verbessert.

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 216 zum Segmentergebnis beiträgt. Mit TEUR 3.696 wird ein zum 1. Halbjahr 2015 um TEUR 935 höheres Segment-EBITDA ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft haben sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2015 von TEUR 6.358 um TEUR 2.128 auf TEUR 4.230 verringert; insgesamt hat sich das **Segment-EBITDA aus dem Bauträgergeschäft** im Konzern von TEUR -336 auf TEUR -59 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 -8.862 gegenüber dem 1. Halbjahr 2015 von TEUR -11.508 ab. Die hier enthaltenen sonstigen betrieblichen Erträge sind von TEUR 388 auf TEUR 1.980 gestiegen, welches hauptsächlich aus einem früheren Rechtsstreit resultiert. Die Personalkosten in diesem Segment sind von TEUR 7.337 um TEUR 104 auf TEUR 7.233 gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Segments sind von TEUR 6.087 um TEUR 822 auf TEUR 5.265 ebenfalls gesunken.

Die **Abschreibungen im Konzern** sind von TEUR 27.480 um TEUR 796 auf TEUR 28.276 gestiegen. Auf planmäßige Abschreibungen, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen, entfielen TEUR 28.272. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden zum Halbjahresabschluss mit TEUR 4 getätigt. Wertberichtigungen auf Buchwerte von Bestandsimmobilien, um diese den Marktwerten anzupassen, mussten nicht vorgenommen werden.

Das **Finanzergebnis des Konzerns** hat sich um TEUR 575 auf TEUR -18.134 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (TEUR -17.559) verschlechtert.

Zusammen mit Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 133 und den sonstigen Steuern von TEUR -768 ergab sich ein **Steuerertrag** in Höhe von TEUR -635 (1. Halbjahr 2015: TEUR -418).

Das 1. Halbjahr 2016 endete mit einem **Konzernüberschuss** von TEUR 28.867 (1. Halbjahr 2015: TEUR 17.791). Davon steht konzernfremden Gesellschaften ein Anteil von TEUR 1.478 (1. Halbjahr 2015: TEUR 1.227) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrages von TEUR 15.266 (1. Halbjahr 2015: TEUR 9.726) beträgt der Konzernbilanzgewinn zum 30. Juni 2016 TEUR 42.656 (1. Halbjahr 2015: TEUR 26.290).

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2015 um TEUR 66.605 auf TEUR 2.683.256. Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen durch Sachanlagenvermögen in Höhe von TEUR 2.509.398 (Vorjahr: TEUR 2.473.990) gekennzeichnet. Die Veränderung des Sachanlagevermögens 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 125 auf TEUR 108 vermindert.

Die kurzfristigen Vermögenswerte, die die zum Kauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte beinhalten, sind von TEUR 141.198 um TEUR 29.490 auf TEUR 170.688 gestiegen. Die Verkaufsgrundstücke und Vorräte haben sich von TEUR 98.855 um TEUR 12.187 auf TEUR 111.042 erhöht. Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte betragen zum Bewertungsstichtag TEUR 12.065 (Vorjahr: TEUR 9.877) und die flüssigen Mittel TEUR 47.464 (Vorjahr: TEUR 32.433).

Die Passivseite des Konzerns ist durch Eigenkapital in Höhe von TEUR 638.173 (Vorjahr: TEUR 610.013) und Fremdkapital zuzüglich Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 1.999.494 (Vorjahr: TEUR 1.960.536) geprägt.

Die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2016 beträgt 23,78% (Vorjahr: 23,31%).



## **Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

Das derzeitige Zinsniveau ermöglicht weiterhin die Aufnahme von günstigen Kreditmitteln. Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätslage sowie dem in der Regel langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel und den getroffenen Zinssicherungsmaßnahmen ist das Zinsänderungsrisiko insgesamt derzeit begrenzt.

Ein wesentliches Risiko könnte aus heutiger Sicht durch eine eventuelle Steuernachzahlung in Bezug auf den alten Belegungsrechtvertrag entstehen. Eine wesentliche Chance besteht aus zusätzlichen Erträgen aus einem Paketverkauf. Die finanzielle Auswirkung ist in dem nachstehenden Prognosebericht berücksichtigt.

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.

## **Prognosebericht**

Das Konzernergebnis liegt zum 30. Juni 2016 mit TEUR 28.867 um TEUR 11.075 über dem Halbjahresergebnis 2015; es entwickelt sich überplanmäßig.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung liegt das Segmentergebnis (EBITDA) zum Stichtag mit TEUR 79.867 um TEUR 6.043 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 31.12.2016 mit EUR 142,2 Mio. nahezu genauso ausfällt wie geplant.

Das Segmentergebnis (EBITDA) im Bauträgergeschäft liegt mit TEUR -59 um TEUR 277 unter dem Ergebnis des 1. Halbjahres 2015 und um TEUR 199 unter Plan. Es werden noch 41 weitere Übergaben in diesem Jahr erwartet. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2016 mit EUR 0,48 Mio. den Planwert überschreiten wird.

Zum Stichtag liegt im Bereich der Bestandsveräußerungen das Segmentergebnis (EBITDA) mit TEUR 3.696 um TEUR 553 unter dem Planwert. Die aktuelle Prognose geht unter der Annahme der Chancenwahrung aus dem Paketverkauf von einem planüberschreitenden Ergebnis aus.

In Summe weisen die Segmente inklusive des Zentralbereichs ein EBITDA von insgesamt TEUR 74.642 aus; der Wert überschreitet zum Berichtsstichtag die Planung um TEUR 8.145. Die aktuelle Prognose geht davon aus, dass das Segmentergebnis (EBITDA) zum 31.12.2016 mit EUR 144,0 Mio. um EUR 15,4 Mio. besser ausfällt als geplant.

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

Köln, den 22. August 2016

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

## Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

	1. Halbjahr 2016 TEUR	1. Halbjahr 2015 TEUR
Umsatzerlöse	146.922	135.439
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	12.200	15.826
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	30
Sonstige betriebliche Erträge	11.064	7.860
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-70.378	-69.773
<b>Rohergebnis</b>	<b>99.808</b>	<b>89.382</b>
Personalaufwand	-17.218	-16.858
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-28.276	-27.480
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Artikel 67 Abs. 1 und 2 EGHGB: EUR 583.326,00 (Vorjahr: TEUR 583)	-7.948	-10.112
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9	37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-18.143	-17.596
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-133	-130
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>28.099</b>	<b>17.243</b>
Sonstige Steuern	768	548
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>28.867</b>	<b>17.791</b>
Minderheitenanteile am Konzernergebnis	-1.478	-1.227
Konzerngewinnvortrag	15.266	9.726
<b>Konzernbilanzgewinn</b>	<b>42.655</b>	<b>26.290</b>
	<b>42.655</b>	<b>26.290</b>

## Verkürzte Bilanz zum 30. Juni 2016

<b>Aktiva</b>	<b>30. Juni 2016 TEUR</b>	<b>31. Dezember 2015 TEUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	108	125
Sachanlagen	2.509.398	2.473.990
Finanzanlagen	1.051	1.059
	<b>2.510.557</b>	<b>2.475.174</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	111.042	98.855
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12.065	9.877
Wertpapiere	117	33
Flüssige Mittel	47.464	32.433
	<b>170.688</b>	<b>141.198</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.281</b>	<b>549</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.683.526</b>	<b>2.616.921</b>
 <b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Ausgegebenes Kapital	16.293	16.310
Kapitalrücklage	153.844	153.844
Gewinnrücklagen	347.324	347.315
Konzernbilanzgewinn	42.655	15.266
Minderheitenanteile am Eigenkapital	78.057	77.278
	<b>638.173</b>	<b>610.013</b>
<b>Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	<b>45.859</b>	<b>46.371</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>67.497</b>	<b>67.537</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.407.456	1.431.588
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	349.817	311.425
Erhaltene Anzahlungen	98.646	84.157
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.730	31.659
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.187	22.289
Sonstige Verbindlichkeiten	5.326	7.237
	<b>1.927.164</b>	<b>1.888.356</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>4.833</b>	<b>4.644</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.683.526</b>	<b>2.616.921</b>

## **Ausgewählte erläuternde Anhangangaben für den Konzern-Halbjahresabschluss vom 1. Januar bis 30. Juni 2016**

- 1. Allgemeine Angaben**
- 2. Konsolidierungskreis**
- 3. Konsolidierungsgrundsätze und -methoden**
- 4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

## 1. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfolgte gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (in der Fassung vom 25. September 2009). Für die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

## 2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der GAG die folgenden Unternehmen einbezogen:

Firma	Sitz	Abkürzung	Konsolidierungsmethode	Beteiligung
				%
Grund und Boden mit beschränkter Haftung	Köln	Grubo	Vollkonsolidierung	62,00%
GAG Projektentwicklung GmbH	Köln	GPE	Vollkonsolidierung	96,20%
GAG Servicegesellschaft mbH	Köln	GAG SG	Vollkonsolidierung	100,00%
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH	Köln	MGAG	Vollkonsolidierung	100,00%
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	Köln	mk	Equity-Methode	25,00%

Zwischen der GAG und allen vollkonsolidierten Tochtergesellschaften bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Der Abschlussstichtag 31. Dezember ist der gemeinsame Bilanzstichtag aller einbezogenen Unternehmen.

## 3. Konsolidierungsgrundsätze und -methoden

Für die Tochterunternehmen, die vor dem 1. Januar 2010 in den Konzern einbezogen wurden, ist bei der Kapitalkonsolidierung die Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F.) angewendet worden. Bei der Kapitalkonsolidierung für die in den Geschäftsjahren ab 2010 erstmalig konsolidierten Unternehmen wurde die Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 HGB) angewendet. Entsprechend werden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögensgegenstände und Schulden der erworbenen Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen.

Die Bewertung von Beteiligungen gemäß § 271 Abs. 1 HGB erfolgt nach der Equity-Methode (§ 312 HGB).

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Unternehmen verrechnet. Durch die Aufwands- und Ertragskonsolidierung werden die aus konzerninternem Liefer- und Leistungsverkehr stammenden Aufwendungen und Erträge eliminiert. Die Zwischenergebnisse aus den konzerninternen Lieferungen und Leistungen werden eliminiert, sofern sie oberhalb der Wesentlichkeitsgrenze liegen. Diese liegt bei TEUR 500 je Einzelfall bzw. bei einer Freigrenze für die Summe aller Zwischenergebnisse in Höhe von 5% des Ergebnisses vor Steuern laut aktuellem Wirtschaftsplan.

In der Konzernbilanz wird für nicht dem Mutterunternehmen direkt oder indirekt gehörende Anteile an in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ein Ausgleichsposten gebildet. Dieser wird unter dem Posten „Minderheitenanteile am Eigenkapital“ im Eigenkapital ausgewiesen. Der auf die Minderheitenanteile entfallende Ergebnisanteil wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als „Minderheitenanteile am Konzernergebnis“ unterhalb des Konzernjahresüberschusses ausgewiesen.

#### **4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bilanzierung und die Bewertung im Konzern erfolgten nach einheitlichen Methoden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 HGB werden Pensionsrückstellungen erstmals mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre abgezinst. Der Rechnungszins entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen Abzinsungssatz bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Alle anderen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind, vorbehaltlich der erfolgten Anpassungen durch das BilRUG, gegenüber dem Vorjahr unverändert. Soweit sich durch das BilRUG Änderungen bei Ansatz und Bewertung ergeben haben, wurden die Vorjahreswerte angepasst. Die Ausweisänderungen zum 30.06. beschränken sich auf den Ausweis der Erbbauzinsen in Höhe von TEUR 119 (VJ: TEUR 135), die nunmehr unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden. Im Vorjahr erfolgte ein Ausweis unter dem sonstigen betrieblichen Ertrag.

#### **5. Nachtragsbericht**

Mit Schreiben der Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen vom 14.07.2016 herrscht nun Klarheit über die Absicht der Finanzverwaltung für Zeiträume (2009-2015), die nach der Abgabenordnung noch änderbar sind, eine nachträgliche Belastung des bis zum 31.12.2015 gültigen Belegungsrechtsvertrages mit Umsatzsteuer vorzunehmen. Die finanzielle Auswirkung wurde in der Prognose im Lagebericht bereits berücksichtigt.

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)