

GAGFAH



Finanzbericht

zum 30. Juni 2009

Highlights

Über GAGFAH

Die GAGFAH S.A. ist eine nach luxemburgischem Recht gegründete Aktiengesellschaft und erfüllt die Voraussetzungen einer Verbriefungsgesellschaft nach dem luxemburgischen Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004. Kerngeschäft der Tochterunternehmen der GAGFAH S.A. sind der Besitz und die Bewirtschaftung eines geografisch diversifizierten und qualitativ hochwertigen Wohnungsportfolios in ganz Deutschland. Mit einem Portfolio von rund 170.000 Mietwohnungen ist die GAGFAH S.A. die größte börsennotierte Wohnungsgesellschaft in Deutschland.

Highlights

- **ERGEBNIS AUS DER VERMIETUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN:** Anstieg auf 246,1 Mio. € im 1. HJ 2009 von 242,5 Mio. € im 1. HJ 2008 bei durchschnittlich ca. 4.800 weniger Einheiten. Gemessen an der Zahl der durchschnittlichen Einheiten ist das Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 4,4 % gestiegen.
- **NET ASSET VALUE (NAV):** 13,17 € je Aktie und ein Vermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 855 € je Quadratmeter zum 30. Juni 2009.
- **FUNDS FROM OPERATIONS (FFO):** 0,18 € je Aktie oder 39,6 Mio. € im 2. Quartal 2009 und 0,39 € je Aktie oder 88,3 Mio. € im 1. HJ 2009.
- **QUARTALSDIVIDENDE:** 0,20 € je Aktie für das 2. Quartal 2009. Die Auszahlung erfolgt am 8. September 2009.

MIETEINNAHMEN

- Mietwachstum von 1,3 % auf das Gesamtjahr bezogen bzw. 0,7 % im 1. HJ 2009 (Same-Store-Basis¹⁾).

¹⁾ Same-Store-Basis: Einheiten, welche die GAGFAH an den beiden Stichtagen 31. Dezember 2008 und 30. Juni 2009 besaß.

DIE AKTIE DER GAGFAH S.A. ZUM 30. JUNI 2009

ISIN	LU0269583422
Marktkapitalisierung gesamt (in Mio. €)	1.334,1
Branche	Real Estate
Anzahl der Aktien (in Mio.)	225,7
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Wesentliche Index-Mitgliedschaften	MDAX, EPRA, GPR

- Unser Ziel für das Gesamtjahr 2009 ist es, die Mieten um 1,5 % bis 2,0 % zu erhöhen.

VERKAUFSPROGRAMM

- 1.116 Einheiten mit einer Gewinnmarge von 19 % im Privatisierungsprogramm im 1. HJ 2009 verkauft. Dies entspricht einem Gesamtvolumen von 54,0 Mio. € sowie einem durchschnittlichen Multiplikator von 16 auf die Nettokaltmiete.
- Im Rahmen des Verkaufs von Mehrfamilienhäusern haben wir aktuell den Verkauf von Beständen im Wert von ca. 130 Mio. € vertraglich vereinbart. Wir sind zuversichtlich, Bestände für bis zu 500 Mio. € in diesem Jahr wie geplant zu veräußern.

LEERSTAND

- Der Gesamtleerstand beträgt 4,6 %. Bis zum Jahresende wollen wir einen Leerstand von ca. 4,5 % erreichen.
- Ohne Berücksichtigung der aufgrund des Privatisierungsprogramms leerstehenden Wohnungen beträgt der Leerstand 4,4 % (Same-Store-Basis¹⁾).

KOSTEN

- Die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten je Einheit sind im 1. HJ 2009 auf 401 € von 404 € im 1. Quartal 2009 und von 424 € im 1. HJ 2008 gesunken.
- Unser Ziel ist es, die Kosten im Jahr 2009 weiter zu reduzieren.

Sämtliche Angaben je Aktie basieren auf der Anzahl der zum jeweiligen Zeitpunkt ausstehenden Aktien.

Konzern-Kennzahlen

FINANZKENNZAHLEN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IN MIO. €)	1. HJ 2009	1. HJ 2008	Q2 2009	Q2 2008	Q1 2009
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	495,9	489,0	251,6	247,8	244,3
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	246,1	242,5	118,9	115,4	127,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10,5	24,9	5,4	18,5	5,1
Verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 92,3	- 3,0	- 73,1	- 3,2	- 19,2
EBITDA	130,4	235,9	38,6	116,4	91,8
EBIT	124,7	219,1	35,0	103,7	89,7
EBT	- 33,7	84,3	- 38,5	56,8	4,8
FFO ¹⁾	88,3	103,3	39,6	51,4	48,7
FFO in € je Aktie ¹⁾	0,39	0,46	0,18	0,23	0,22

BILANZ (IN MIO. €)

	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.066,3	9.774,1	10.075,7 ²⁾
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	514,3	5,3	1,1
Finanzschulden	6.608,8	6.732,5	6.723,6

OPERATIVE KENNZAHLEN

	1. HJ 2009	1. HJ 2008	Q1 2009
Wohnungsportfolio des Konzerns			
Einheiten	169.534	175.370	171.926
Quadratmeter	10.224.414	10.573.099	10.371.528
Nettokaltmiete/m ² (in €)	4,99	4,90	4,97
Leerstand (in %)	4,6	4,6	4,5
Privatisierte Einheiten	1.116	1.274	217

¹⁾ FFO berücksichtigt Steueraufwand periodengerecht abgegrenzt.

²⁾ Einschließlich Vorauszahlungen.

„Funds from Operations“ (FFO) ist eine nicht nach IFRS ermittelte Finanzkennzahl, die vom Konzern-Management zur Darstellung der in den fortgeführten Geschäftsbereichen erwirtschafteten Finanzmittel verwendet wird. FFO ist eine geeignete Kenngröße zur Darstellung der Entwicklung des operativen Geschäfts von Immobilienunternehmen und bietet den Aktionären Transparenz über zur Verfügung stehende Finanzmittel des Unternehmens, die verwendet werden können, um Kredite zu bedienen, Investitionen zu tätigen oder Dividenden zu zahlen.

Nachfolgend ist eine Überleitung vom EBIT zum FFO für den Konzern dargestellt:

FINANZMITTEL AUS DEM GESCHÄFTSBETRIEB – FFO (IN MIO. €)	1. HJ 2009	1. HJ 2008	Q2 2009	Q2 2008	Q1 2009
EBIT	124,7	219,1	35,0	103,7	89,7
Um- und Restrukturierungsaufwendungen	3,9	13,5	2,9	11,1	1,0
Abschreibungen	1,8	3,3	0,7	1,6	1,1
EBITDA	130,4	235,9	38,6	116,4	91,8
Ergebnis aus der Marktbewertung	92,3	3,0	73,1	3,2	19,2
Durch Veräußerungen realisierte Bewertungsgewinne	6,0	2,9	4,1	0,0	1,9
Erträge / Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	-1,5	1,1	-2,1	0,7	0,6
Nettozinsaufwand (laufend)	-148,2	-146,7	-75,4	-71,2	-72,8
Tatsächlicher Steueraufwand	-2,1	-4,0	-1,7	-1,9	-0,4
Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau / Development	4,9	7,0	2,8	3,1	2,1
Sonstige	6,5	4,1	0,2	1,1	6,3
FFO ¹⁾	88,3	103,3	39,6	51,4	48,7
FFO je Aktie in € ¹⁾	0,39	0,46	0,18	0,23	0,22

¹⁾ FFO berücksichtigt Steueraufwand periodengerecht abgegrenzt.

Wohnimmobilienportfolio¹⁾

Stand zum 30. Juni 2009

Unser Portfolio ist auf mehr als 350 Städte und Standorte in ganz Deutschland verteilt, mit konzentrierten Beständen in Berlin und Dresden. Die folgende Tabelle zeigt u. a. die geografische Verteilung unseres Wohnungsportfolios:

Top-20-Städte	Einheiten	Anteil an der Gesamtwohnfläche (m ²) in %	Wohnfläche in m ²	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete bei Vollvermietung in Mio. €	Anteil in %	Monatliche Nettokaltmiete/m ² (in €)	Monatliche Markt-miete/m ² (in €) ²⁾	Leerstand in %
Dresden	40.602	20,5	2.296.248	57	128,8	18,7	4,68	4,98	5,4
Berlin	28.993	15,3	1.719.032	59	98,9	14,3	4,79	5,52	2,7
Hamburg	9.836	5,6	626.379	64	40,1	5,8	5,34	6,34	0,7
Hannover	6.178	3,5	389.516	63	25,5	3,7	5,46	5,88	4,6
Heidenheim	4.790	2,7	298.581	62	18,7	2,7	5,23	5,76	11,8
Bielefeld	4.171	2,5	276.404	66	14,4	2,1	4,35	4,75	1,8
Osnabrück	3.529	1,9	217.862	62	13,1	1,9	5,02	5,46	2,4
Braunschweig	3.234	1,8	198.916	62	12,2	1,8	5,10	5,58	3,1
Zwickau	3.087	1,5	172.790	56	8,5	1,2	4,12	4,13	18,3
Essen	2.358	1,4	155.439	66	9,8	1,4	5,25	5,72	8,4
Köln	2.330	1,6	177.654	76	13,5	2,0	6,31	7,14	2,7
Freiburg	1.875	1,1	125.892	67	8,8	1,3	5,80	6,08	1,0
Bocholt	1.802	1,0	111.111	62	6,3	0,9	4,74	5,49	3,7
Düsseldorf	1.689	0,9	98.219	58	7,9	1,1	6,69	6,95	2,4
Frankfurt am Main	1.681	0,8	93.773	56	8,0	1,2	7,14	7,97	0,5
Iserlohn	1.678	1,0	106.085	63	5,6	0,8	4,43	4,89	3,5
Bremen	1.566	0,9	99.344	63	5,8	0,8	4,89	5,42	6,8
Duisburg	1.431	0,9	96.333	67	5,0	0,7	4,36	4,84	18,7
Leverkusen	1.404	0,8	89.835	64	5,8	0,8	5,39	5,97	2,1
Göttingen	1.356	0,7	77.434	57	4,7	0,7	5,10	5,11	0,2
Zwischensumme Top-20-Städte	123.590	66,3	7.426.847	60	441,6	64,0	4,96	5,47	4,5
Sonstige Standorte	45.944	25,0	2.797.567	61	170,5	24,7	5,08	5,49	4,9
Gesamt-Kernbestand des Wohnungsportfolios	169.534	91,3	10.224.414	60	612,2	88,8	4,99	5,48	4,6
Sonstiger Bestand ³⁾	n/m	8,7	978.545	n/m	77,3	11,2	n/m	n/m	24,7
		100,0	11.202.959		689,5	100,0			

¹⁾ Angaben zu GAGFAH-Immobilien zum 30. Juni 2009.

²⁾ Die marktüblichen Mieten wurden von CBRE ermittelt.

³⁾ Einschließlich HB-Fonds, Gewerbeimmobilien, Stellplätzen, Seniorenzentren.

Bericht des Verwaltungsrats

Strategie

ANHALTENDE ERTRAGSSTEIGERUNG AUS DEM BESTEHENDEN PORTFOLIO

Wir wollen die Erträge aus unserem derzeitigen Portfolio bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung bzw. Steigerung der Vermietungsquote und der Wohnraumqualität erhöhen. Wir beabsichtigen auch weiterhin, die Mieten im Laufe der Zeit bis auf Marktniveau anzuheben, soweit dies gemäß deutschem Recht und den bestehenden Mietzinsbeschränkungen zulässig ist. Bezogen auf das Gesamtjahr haben wir die Mieten im 1. Halbjahr 2009 um 1,3 % auf Same-Store-Basis erhöht. Die Leerstandsquote blieb mit 4,6 % im 1. HJ 2009 gegenüber dem 1. HJ 2008 stabil. Im 1. HJ 2009 erhöhte sich unser Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien je durchschnittlicher Einheit um 4,4 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2008.

VERBESSERUNG DER RENTABILITÄT DURCH OPERATIVE EFFIZIENZ

Wir haben die allgemeinen Verwaltungskosten und die betrieblichen Aufwendungen durch aktives Kostenmanagement und -controlling sowie durch Optimierung der Geschäftsprozesse weiter reduziert. Unsere Bewirtschaftungskosten je Einheit sanken im vergangenen Jahr kontinuierlich auf 401 € im 1. HJ 2009 von 424 € im 1. HJ 2008.

ERZIELUNG VON ERTRÄGEN DURCH IMMOBILIENVERKÄUFE

Im 1. HJ 2009 wurden 1.116 Einheiten mit einer Gewinnmarge von 19 % verkauft. Wir sind auf gutem Weg, unser Vertriebsziel im Rahmen unseres Veräußerungsprogramms für einzelne Eigentumswohnungen von über 2.000 Wohnungen zu erreichen. Darüber hinaus beabsichtigen wir, im Jahr 2009 Bestände für bis zu 500 Mio. € im Rahmen des Veräußerungsprogramms für Mehrfamilienhäuser zu verkaufen. Wir erwarten auch weiterhin eine starke Nachfrage vonseiten derzeitiger Mieter und Investoren nach Mehrfamilienhäusern. Da unsere Aktie momentan mit einem erheblichen Abschlag zum eigentlichen Net Asset Value (NAV) gehandelt wird, haben wir den Fokus von der Akquisition neuer Portfolien auf die Realisierung des inhärenten Werts unserer Objekte gelegt. Die dadurch erzielten Nettoveräußerungserlöse können zur Optimierung der Kapitalstruktur genutzt werden, z. B. durch Rückzahlung oder Rückkauf von Schulden, Dividendenzahlungen oder Aktienrückkäufen.

Branche

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Wirtschaftsindikatoren zeigen im Jahr 2009 eine Verschlechterung der Wirtschaftslage in Deutschland. Laut Statistischem Bundesamt ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland im 1. Quartal 2009 um 3,8 % gegenüber dem 4. Quartal 2008 zurück. Führende Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren einen Rückgang des BIP zwischen 4,5 % und 6,4 % für das Jahr 2009. Die Arbeitslosenquote stieg auf 8,1 % im Juni 2009 von 7,5 % im Juni 2008 an. Die kürzlich veröffentlichte Arbeitslosenquote für Juli 2009 stieg weiter auf 8,2 % an, um saisonale Einflüsse bereinigt, sank die Arbeitslosenzahl in absoluten Zahlen jedoch leicht um 6.000 auf 3,48 Millionen. Die ersten Signale für einen Umschwung kamen von dem Einkaufsmanagerindex und dem Ifo-Konjunkturbarometer, welche in den letzten vier aufeinanderfolgenden Monaten eine positive Tendenz aufwiesen.

DER WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND

Die Neubautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt nimmt weiter ab. Die Bautätigkeit bei Wohneinheiten in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen nahm um 8,8 % von 59.859 Einheiten im Jahr 2007 sowie um 81 % von 284.309 Einheiten im Jahr 1994 auf 54.615 Einheiten im Jahr 2008 ab. Dieser Rückgang beim Bau neuer Wohneinheiten ist weitgehend auf hohe Baukosten zurückzuführen. Im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Materialkosten stiegen die Baukosten für Wohnungen in Deutschland im Jahr 2008 um ca. 3 % im Vergleich zu 2007 an. Im Mai 2009 lagen die Baukosten gegenüber Mai 2008 um 1,0 % höher. Beispielsweise wurde bei den Baugenehmigungen für den Wohnungsbau in Deutschland ein Rückgang um 11,3 % in den ersten drei Monaten des Jahres 2009 verglichen mit den ersten drei Monaten des Jahres 2008 verzeichnet.

Es zeigte sich jedoch, dass sich unser Wohnungsportfolio während des Wirtschaftsabschwungs in der ersten Jahreshälfte 2009 mit einer Leerstandsquote von 4,6 % und einem Mietzuwachs von 1,3 % auf das Gesamtjahr bezogen stabil entwickeln konnte.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IN MIO. €	1. HJ 2009	1. HJ 2008	Q2 2009	Q2 2008	Q1 2009
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	495,9	489,0	251,6	247,8	244,3
Aufwendungen für Erbbauzinsen	- 1,1	- 1,2	- 0,6	- 0,7	- 0,5
Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen (ohne anteilsbasierte Vergütung)	- 248,7	- 245,3	- 132,1	- 131,7	- 116,6
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	246,1	242,5	118,9	115,4	127,2
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	54,0	74,0	35,1	36,6	18,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 43,5	- 49,1	- 29,7	- 18,1	- 13,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10,5	24,9	5,4	18,5	5,1
Verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 92,3	- 3,0	- 73,1	- 3,2	- 19,2
Einnahmen aus der Veräußerung von Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development	3,4	9,4	1,9	7,2	1,5
Buchwert der veräußerten Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development	- 1,2	- 11,0	- 0,5	- 8,2	- 0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development	2,2	- 1,6	1,4	- 1,0	0,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,2	1,7	1,0	0,8	0,2
Vertriebskosten (ohne anteilsbasierte Vergütung)	- 6,8	- 7,7	- 3,9	- 4,0	- 2,9
Allgemeine Verwaltungskosten (ohne anteilsbasierte Vergütung)	- 22,1	- 22,6	- 10,6	- 11,6	- 11,5
Erträge/Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	1,5	- 1,1	2,1	- 0,7	- 0,6
Sonstige betriebliche Erträge	3,8	10,5	2,2	5,2	1,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 15,5	- 10,9	- 5,6	- 4,6	- 9,9
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Um- und Restrukturierungsaufwendungen	128,6	232,7	37,8	114,8	90,8
Um- und Restrukturierungsaufwendungen	- 3,9	- 13,5	- 2,9	- 11,1	- 1,0
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	124,7	219,2	34,9	103,7	89,8
Beteiligungsergebnis	0,0	- 0,1	0,1	0,0	- 0,1
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	124,7	219,1	35,0	103,7	89,7
Zinsaufwand (laufend)	- 149,2	- 152,5	- 75,8	- 74,1	- 73,4
Sonstige finanzielle Erträge/Aufwendungen	0,2	- 0,3	0,3	0,2	- 0,1
Zinsertrag (laufend)	1,0	5,8	0,4	2,9	0,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	- 10,0	14,1	1,8	25,0	- 11,8
Zinsen (Refinanzierung)	- 0,4	- 1,9	- 0,2	- 0,9	- 0,2
Nettofinanzierungsaufwand	- 158,4	- 134,8	- 73,5	- 46,9	- 84,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	- 33,7	84,3	- 38,5	56,8	4,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 9,2	- 41,8	3,8	- 18,7	- 13,0
Periodenergebnis	- 42,9	42,5	- 34,7	38,1	- 8,2
Übriges Gesamtergebnis:					
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0,0	- 1,1	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis der Periode	- 42,9	41,4	- 34,7	38,1	- 8,2
Periodenergebnis, davon entfallen auf:					
Minderheitenanteile	- 2,6	8,4	1,1	6,6	- 3,7
Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 40,3	34,1	- 35,8	31,5	- 4,5
Gesamtergebnis, davon entfallen auf:					
Minderheitenanteile	- 2,6	8,4	1,1	6,6	- 3,7
Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 40,3	33,0	- 35,8	31,5	- 4,5
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (unverwässert) in Mio.	225,7	225,6	225,7	225,6	225,7
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (verwässert) in Mio.	226,3	226,2	226,3	226,2	226,3
Ergebnis je Aktie (in €)	- 0,18	0,15	- 0,16	0,14	- 0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	- 0,18	0,15	- 0,16	0,14	- 0,02

GAGFAH-Konzern – Ertragslage

EINNAHMEN AUS DER VERMIETUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist unser Kerngeschäft und damit der Hauptbestandteil des Ergebnisses unserer betrieblichen Tätigkeit. Unsere Strategie ist es, die Mieten bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung bzw. Steigerung der Vermietungsquote und der Wohnraumqualität auf Marktniveau anzuheben. Die Mieten werden regelmäßig gegenüber dem Marktniveau bewertet und im Laufe der Zeit angepasst.

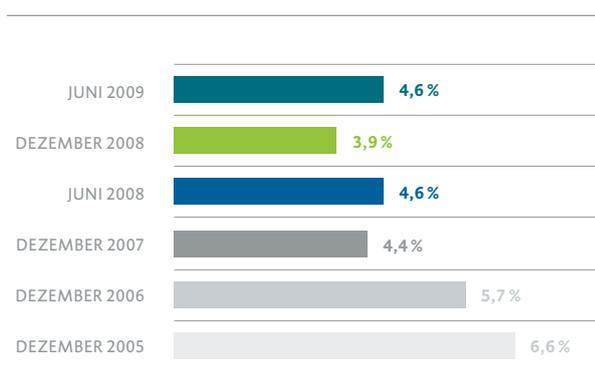
Die Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Mieteinnahmen, Umlagenabrechnungen sowie Mietzuschüsse. Im

1. HJ 2009 lagen unsere Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei 495,9 Mio. € gegenüber 489,0 Mio. € im 1. HJ 2008. Etwa 67 % dieser Einnahmen entfielen auf Mieteinnahmen. Die Mieteinnahmen umfassen im Wesentlichen die Nettokaltmiete, die auf Same-Store-Basis seit dem 31. Dezember 2008 um 0,7 % bzw. bezogen auf das Gesamtjahr um 1,3 % auf 4,99 €/m² stieg. Unser Ziel für dieses Jahr ist die Erhöhung der Mieten um 1,5 % bis 2,0 %. Im 1. HJ 2009 betrug die Umlagenabrechnungen an Mieter etwa 33 % der Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

IN MIO. €	1. HJ 2009	1. HJ 2008	Q2 2009	Q2 2008	Q1 2009
Mieteinnahmen, Gebühren	333,4	336,8	165,1	165,3	168,3
Umlagenabrechnungen an Mieter	161,3	150,7	85,8	81,4	75,5
Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse sowie Sonstige	1,2	1,5	0,7	1,1	0,5
Gesamt	495,9	489,0	251,6	247,8	244,3

LEERSTAND



Unsere Gesamtleerstandsquote blieb mit 4,6 % im 1. HJ 2009 gegenüber dem 1. HJ 2008 stabil. Bereinigt um die zur Privatisierung vorgesehenen Einheiten liegt die Leerstandsquote bei 4,4 % (auf Same-Store-Basis). Die GAGFAH strebt für das Jahr 2009 eine Leerstandsquote von etwa 4,5 % an.

BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN FÜR DIE ERZIELUNG VON MIETEINNAHMEN

Im 1. HJ 2009 lagen unsere betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen bei insgesamt 248,7 Mio. €, was einem Anstieg von 1,4 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres entspricht.

Die betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

IN MIO. €	1. HJ 2009	1. HJ 2008	Q2 2009	Q2 2008	Q1 2009
Betriebskosten	148,3	137,2	80,4	75,3	67,9
Instandhaltungskosten	34,9	41,2	19,2	21,3	15,7
Personalaufwand	31,6	30,1	16,2	15,1	15,4
Grundsteuer	11,2	11,9	5,5	5,8	5,7
Fremdkosten für die Immobilienbewirtschaftung	5,2	6,7	2,4	3,6	2,8
Wertberichtigungen auf uneinbringliche Forderungen	4,6	3,5	2,1	2,4	2,5
Verwaltungskosten	3,6	4,5	1,7	2,2	1,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1,1	1,8	0,6	0,9	0,5
Sonstige	8,2	8,4	4,0	5,1	4,2
Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	248,7	245,3	132,1	131,7	116,6

Die Betriebskosten stiegen, im Wesentlichen bedingt durch höhere Energiepreise, auf 148,3 Mio. € im 1. HJ 2009 von 137,2 Mio. € im 1. HJ 2008. Sie variieren in der Regel von Quartal zu Quartal, da die Abrechnungen der Versorgungsunternehmen und Kommunen sowie Versicherungen im Laufe des Jahres nicht gleichmäßig erfolgen. Der größte Teil dieser Kosten kann an die Mieter weiterberechnet werden. Dazu gehören Kosten für Heizung, Strom, Wasser und Abwasser.

Etwa 64,9 % bzw. 161,3 Mio. € der betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen in Höhe von 248,7 Mio. € wurden unseren Mietern im 1. HJ 2009 in Form von Umlagen weiterberechnet.

Die Instandhaltungskosten sanken auf 34,9 Mio. € im 1. HJ 2009 von 41,2 Mio. € im 1. HJ 2008 aufgrund eines kleineren Portfolios und fokussierterer Ausgaben.

Die Fremdkosten für die Immobilienbewirtschaftung bestehen aus Marketingkosten im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen durch die GAGFAH. Hier war ein Rückgang auf 5,2 Mio. € im 1. HJ 2009 von 6,7 Mio. € im 1. HJ 2008 zu verzeichnen.

ERGEBNIS AUS DER VERMIETUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stieg im 1. HJ 2009 um 1,5 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2008. Diese Steigerung ist vor allem auf höhere Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Im Quartalsvergleich verzeichnete unser Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einen Anstieg auf 118,9 Mio. € im 2. Quartal 2009 von 115,4 Mio. € im 2. Quartal 2008. Im 1. HJ 2009 erhöhte sich unser Ergebnis aus der

Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien je durchschnittliche Einheit um 4,4 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2008.

Das Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien errechnet sich aus dem Einnahmenüberschuss aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Mieten und sonstige Umlagen an Mieter) unter Abzug der damit in Zusammenhang stehenden Pachtaufwendungen und betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen. Das Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien errechnet sich wie folgt:

IN MIO. €	1. HJ 2009	1. HJ 2008	Q2 2009	Q2 2008	Q1 2009
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	495,9	489,0	251,6	247,8	244,3
Aufwendungen für Erbbauzinsen (Pachtaufwendungen)	- 1,1	- 1,2	- 0,6	- 0,7	- 0,5
Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	- 248,7	- 245,3	- 132,1	- 131,7	- 116,6
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	246,1	242,5	118,9	115,4	127,2

GEWINNMARGE VON 19 % AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Im 1. HJ 2009 verkauften wir im Rahmen des Privatisierungsprogramms 1.116 Einheiten für insgesamt 54,0 Mio. € oder 48.387 € je Wohneinheit mit einer Gewinnmarge von 19 % und einem durchschnittlichen Multiplikator von 16,0 auf die Nettokaltmiete.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien errechnet sich aus dem Erlös aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abzüglich des jeweiligen Buchwerts. Im 1. HJ 2009 lag unser Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei

10,5 Mio. € gegenüber 24,9 Mio. € im 1. HJ 2008. Unter Berücksichtigung der Veräußerungskosten wie z. B. Gebühren für externe Vertriebspartner, CapEx (anteilig) und Marketingkosten errechnet sich das Periodenergebnis aus der Veräußerung wie folgt:

	1. HJ 2009	1. HJ 2008	Q2 2009	Q2 2008	Q1 2009
Verkaufte Einheiten	1.116	1.274	899	745	217
Verkaufte Quadratmeter	58.016	72.902	44.168	40.400	13.848
	1. HJ 2009 in Mio. €	1. HJ 2009 € je Einheit	1. HJ 2009 € je m ²	Q2 2009 in Mio. €	Q1 2009 in Mio. €
Bruttoveräußerungserlöse	54,0	48.387	931	35,1	18,9
Buchwert ¹⁾	-37,5	-33.602	-646	-25,6	-11,9
Veräußerungskosten ²⁾	-7,7	-6.900	-133	-4,4	-3,3
Periodenergebnis	8,8	7.885	152	5,1	3,7
Periodenergebnis (Marge)	19 %			17 %	24 %

¹⁾ Ohne Bewertungsgewinne.

²⁾ Einschließlich privatisierungsrelevanter Kosten (anteilig, wie z. B. Marketingkosten und Gebühren für externe Vertriebspartner), CapEx (anteilig) sowie Personalaufwand und allgemeine Verwaltungskosten.

VERLUST AUS DER BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

Zum 30. Juni 2009 ergaben unsere Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 einen Nettoverlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 92,3 Mio. € gegenüber dem entsprechenden Wert zum 31. Dezember 2008.

Unser Fair-Value-Bewertungsmodell basiert auf dem Discounted-Cashflow-Modell (DCF), bei dem der Barwert aus den künftigen Cashflows und Restwerten der Immobilien abgeleitet wird. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Einzelobjekte. Dem DCF-Modell liegt eine Detailplanungsperiode von zehn Jahren zu Grunde, innerhalb derer die betreffenden Cashflow-Bestandteile aus den Immobilien für jede Periode gemäß der Risikobeurteilung für jede einzelne Immobilie prognostiziert werden. Beispielsweise wird das Mietwachstum gemäß den

gesetzlichen Bestimmungen und den Prognosen so berechnet, dass es im Laufe der Zeit das Marktniveau erreicht. Am Ende der Detailplanungsperiode von zehn Jahren wird der Veräußerungspreis berechnet.

Die Cashflows für die Detailplanungsperiode werden mit einem gewichteten durchschnittlichen Abzinsungssatz von 5,45 % abgezinst, der auf der Grundlage des Abzinsungssatzes für jede einzelne Immobilie festgelegt wird. Anschließend werden die Barwerte der Cashflows der einzelnen Immobilien kumuliert und der abgezinst Restwert wird hinzuaddiert, wodurch sich der Gesamtwert ergibt. Aufgrund unseres umfangreichen und diversifizierten Portfolios besteht unser Ziel darin, den Wert jeder unserer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von einem unabhängigen Gutachter rollierend über einen Zeitraum von vier Jahren nachprüfen zu lassen.

VERLUST AUS DEN GESCHÄFTSBEREICHEN GEWERBE- IMMOBILIEN UND IMMOBILIENNEUBAU/DEVELOPMENT

Der Beitrag zum Ergebnis vor Steuern (EBT) der Geschäftsbereiche Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development setzt sich wie folgt zusammen.

IN MIO. €	1. HJ 2009	1. HJ 2008	Q2 2009	Q2 2008	Q1 2009
Einnahmen aus der Veräußerung von Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development	3,4	9,4	1,9	7,2	1,5
Buchwert der veräußerten Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development	-1,2	-11,0	-0,5	-8,2	-0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development	2,2	-1,6	1,4	-1,0	0,8
Verlust aus sonstigen Leistungen	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Vertriebskosten (ohne anteilsbasierte Vergütung)	-0,1	-0,3	-0,1	-0,1	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	0,6	0,8	0,5	0,3	0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,1	-4,5	-4,4	-1,9	-2,7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-4,4	-5,7	-2,6	-2,8	-1,8
Nettozinsaufwand	-0,5	-1,3	-0,2	-0,3	-0,3
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-4,9	-7,0	-2,8	-3,1	-2,1

SONSTIGE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Die sonstigen Erträge und Aufwendungen unseres Konzerns ergaben im 1. HJ 2009 einen Nettoaufwand in Höhe von 37,9 Mio. € gegenüber einem Nettoaufwand von 30,1 Mio. € im 1. HJ 2008.

Die Entwicklung der sonstigen Ertrags- und Aufwandspositionen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

IN MIO. €	1. HJ 2009	1. HJ 2008	Q2 2009	Q2 2008	Q1 2009
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,2	1,7	1,0	0,8	0,2
Vertriebskosten	-6,8	-7,7	-3,9	-4,0	-2,9
Allgemeine Verwaltungskosten	-22,1	-22,6	-10,6	-11,6	-11,5
Erträge/Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	1,5	-1,1	2,1	-0,7	-0,6
Sonstige betriebliche Erträge	3,8	10,5	2,2	5,2	1,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15,5	-10,9	-5,6	-4,6	-9,9
Gesamt	-37,9	-30,1	-14,8	-14,9	-23,1

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen beinhaltet Umsätze aus nicht zum Kerngeschäft zählenden Tätigkeiten wie z. B. Hausmeisterdienste für Dritte und Vermittlungsgebühren für Versicherungen.

Die Vertriebskosten bestehen aus Personalkosten, Marketingaufwand sowie Kosten für externe Vertriebspartner, vor allem für unser Verkaufsgeschäft. Im 1. Halbjahr 2009 sanken die Vertriebskosten hauptsächlich aufgrund der geringeren Anzahl verkaufter Einheiten um 11,7 % auf 6,8 Mio. € von 7,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2008.

Die allgemeinen Verwaltungskosten setzen sich hauptsächlich aus Personalkosten, IT-Kosten, Beratungsgebühren, Abschreibungen und Bürokosten zusammen.

Die Erträge und Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung entstanden in erster Linie im Zusammenhang mit den Optionsplänen für die GAGFAH-Unternehmensführung. Die Erträge aus dem Verfall von Optionen im 1. HJ 2009 und im 2. Quartal 2009 aufgrund von Kündigungen wurden teilweise durch Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung in Bezug auf neue Zusagen kompensiert.

Sämtliche nicht direkt den einzelnen Funktionsbereichen zurechenbare Erträge werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Im 1. HJ 2009 sanken die sonstigen betrieblichen Erträge auf 3,8 Mio. € (davon 1,0 Mio. € aus der Auflösung von Rückstellungen) von 10,5 Mio. € (davon 4,0 Mio. € aus der Auflösung von Rückstellungen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 15,5 Mio. €. Davon entfallen 7,1 Mio. € auf die Kosten für die Geschäftsbereiche Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development. Der Anstieg im Vergleich zum 1. HJ 2008 entstand in erster Linie aufgrund einer Wertminderung von Bestandteilen der Veräußerungsgruppe in Höhe von 6,1 Mio. €.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN JE EINHEIT

Die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten je Einheit konnten wir auf 401 € im 1. HJ 2009 von 424 € im 1. HJ 2008 reduzieren.

UM- UND RESTRUKTURIERUNGS-AUFWENDUNGEN

Die Um- und Restrukturierungsaufwendungen beziehen sich auf die Kostenrationalisierung und die Prozessintegration unseres Konzerns im Zuge der Optimierung der Geschäftsbereiche. Im 1. HJ 2009 beliefen sich diese Aufwendungen auf 3,9 Mio. € gegenüber 13,5 Mio. € im 1. HJ 2008. Der größte Teil der Um- und Restrukturierungsaufwendungen besteht aus Abfindungszahlungen und damit im Zusammenhang stehenden Rückstellungen und Beratungsgebühren.

ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)

Im 1. HJ 2009 lag das EBIT bei 124,7 Mio. € gegenüber 219,1 Mio. € im 1. HJ 2008. Ohne Berücksichtigung der Bewertungsgewinne und -verluste stieg das EBIT leicht auf 223,1 Mio. € im 1. HJ 2009 von 222,1 Mio. € im 1. HJ 2008 an.

IN MIO. €	1. HJ 2009	1. HJ 2008	Q2 2009	Q2 2008	Q1 2009
EBIT	124,7	219,1	35,0	103,7	89,7
Verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	92,3	3,0	73,1	3,2	19,2
Wertminderungsverlust der Veräußerungsgruppe	6,1	0,0	0,0	0,0	6,1
EBIT vor Bewertungsverlusten	223,1	222,1	108,1	106,9	115,0

NETTOFINANZIERUNGSaufWAND

Der Nettofinanzierungsaufwand ist die Summe der Zinsaufwendungen für Darlehen und der Kosten der Refinanzierung für die Konzernverbindlichkeiten, angepasst um Zinserträge und das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten.

Der Nettofinanzierungsaufwand stieg auf 158,4 Mio. € im 1. HJ 2009 von 134,8 Mio. € im 1. HJ 2008.

Im Vergleich der ersten sechs Monate der Jahre 2009 und 2008 stellt das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten einen Verlust in Höhe von 10,0 Mio. € gegenüber einem Gewinn von 14,1 Mio. € dar, im Wesentlichen bedingt durch die Auswirkung niedrigerer Zinssätze auf die Marktbewertung von Zinsswaps. Unser Nettofinanzierungsaufwand setzt sich aus folgenden Posten zusammen:

IN MIO. €	1. HJ 2009	1. HJ 2008	Q2 2009	Q2 2008	Q1 2009
Zinsaufwand (laufend)	- 149,2	- 152,5	- 75,8	- 74,1	- 73,4
Zinsaufwand (Refinanzierung)	- 0,4	- 1,9	- 0,2	- 0,9	- 0,2
Zinsaufwand gesamt	- 149,6	- 154,4	- 76,0	- 75,0	- 73,6
Zinsertrag (laufend)	1,0	5,8	0,4	2,9	0,6
Sonstige finanzielle Aufwendungen	0,2	- 0,3	0,3	0,2	- 0,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	- 10,0	14,1	1,8	25,0	- 11,8
Nettofinanzierungsaufwand	- 158,4	- 134,8	- 73,5	- 46,9	- 84,9

ERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)

Im 1. HJ 2009 lag das EBT des Konzerns bei -33,7 Mio. € gegenüber 84,3 Mio. € im 1. HJ 2008. Das Ergebnis vor Steuern errechnet sich aus dem EBIT in Höhe von 124,7 Mio. €, vermindert um den Nettofinanzierungsaufwand in Höhe von 158,4 Mio. €.

STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen latente Steuern in Höhe von 7,1 Mio. € (1. HJ 2008: 37,8 Mio. €) und effektive Ertragsteuern in Höhe von 2,1 Mio. € (1. HJ 2008: 4,0 Mio. €).

NET ASSET VALUE

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie ging zum 30. Juni 2009 auf 13,17 € zurück.

IN MIO. €	30.06.2009	31.12.2008
Eigenkapital	2.495,0	2.628,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	476,8	469,5
NAV	2.971,8	3.097,7
NAV je Aktie (in €)	13,17	13,72

Finanzlage

Zum 30. Juni 2009 und 31. Dezember 2008 stellten sich das Eigenkapital und die Schulden des Konzerns wie folgt dar:

	30.06.2009 in Mio. €	30.06.2009 %	31.12.2008 in Mio. €	31.12.2008 %
Eigenkapital	2.580,7	25,8	2.733,6	26,4
Finanzschulden	6.608,8	66,1	6.732,5	65,2
Sonstige Schulden	810,8	8,1	865,4	8,4
Summe Eigenkapital und Schulden	10.000,3	100,0	10.331,5	100,0

Die Finanzschulden des Konzerns beinhalten zum 30. Juni 2009 im Wesentlichen die folgenden Verbindlichkeiten:

	Buchwert zum 30.06.2009	Nominalwert zum 30.06.2009	Gewichtete durchschnittliche Laufzeiten ¹⁾	Effektivzinssatz	Fest oder variabel verzinslich
Globaldarlehen	5.538,3	5.559,7	2013	3,9686 %	fest
Globaldarlehen	339,2	320,5	2012	2,5999 %	variabel ²⁾
Objektfinanzierungen	423,8	508,6	2036	2,3900 %	fest
Revolvierender Kredit	270,1	270,0	2010	3,2780 %	variabel
NILEG Sonstige	16,6	19,3	2010	1,7779 %	variabel
Sonstige	20,8				
Gesamt	6.608,8	6.678,1			

¹⁾ Weitere Angaben zu den Laufzeiten sind auf den Seite 34 und 35 dieses Berichts zu finden.

²⁾ Um das Risiko von Zinsschwankungen während der Laufzeit der Darlehen zu reduzieren, haben wir die Zinsen der Darlehen überwiegend durch Zinsswaps gesichert. Der Buchwert beinhaltet den beizulegenden Zeitwert der Swaps (17,3 Mio. €) und die Finanzschulden aus den Zinsen auf Swaps (1,6 Mio. €).

Die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Buchwert – wie in der Bilanz ausgewiesen – ergibt sich aus der Marktbewertung von Objektfinanzierungen, aus Disagien bzw. Agien, Transaktionskosten und abgegrenzten Zinsen.

Die Darlehen unterliegen vor ihrer Fälligkeit keinen wesentlichen planmäßigen Abschreibungen. Das früheste Fälligkeitsdatum hat der revolvingende Kredit mit einer Laufzeit bis Ende September 2010. Der revolvingende Kredit beläuft sich auf 300 Mio. €. Davon waren 270,1 Mio. € zum 30. Juni 2009 in Anspruch genommen.

Vermögenslage

Die Bilanz des GAGFAH-Konzerns stellt sich wie folgt dar:

IN MIO. €	30.06.2009	31.12.2008
Langfristige Vermögenswerte	9.149,5	9.863,9
Kurzfristige Vermögenswerte	336,5	462,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	514,3	5,3
Summe Vermögenswerte	10.000,3	10.331,5
Eigenkapital	2.580,7	2.733,6
Langfristige Schulden	6.844,9	7.254,9
Kurzfristige Schulden	574,7	343,0
Summe Eigenkapital und Schulden	10.000,3	10.331,5

Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich auf 9.149,5 Mio. €; davon entfielen 99,1 % auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Während des Geschäftsjahres 2008 haben unabhängige Gutachter der CB Richard Ellis GmbH die Werte von 31 % des GAGFAH-Portfolios bestätigt.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen 336,5 Mio. €; davon entfielen 42,0 % auf Bankguthaben und Kassenbestand. Von den Gesamtschulden betreffen 92,3 % langfristige Schulden in Höhe von 6.844,9 Mio. €.

Wesentliche Ereignisse nach der Zwischenberichtsperiode

Nach der Zwischenberichtsperiode sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Dividendenzahlungen

Die GAGFAH hat für das 2. Quartal 2009 eine Dividende in Höhe von 0,20 € je Aktie beschlossen, die sie am 8. September 2009 an Aktionäre zahlen wird, die am 28. August 2009 einen Dividendenanspruch haben. Der Ex-Tag für die Dividende auf Aktien der GAGFAH S.A. für das 2. Quartal 2009 ist der 31. August 2009.

Ausblick

Wir sind der Auffassung, dass unsere wirtschaftlichen Aussichten trotz der allgemeinen Schwierigkeiten in der deutschen Wirtschaft auch weiterhin stabil bleiben und sich verbessern werden. Unsere Finanzstruktur ist ebenfalls stabil, da 91 % der Schulden der GAGFAH im Jahr 2013 oder später und nur etwa 4 % der Schulden Ende September 2010 fällig werden. Unsere Ziele bestehen darin, die Mieten auf Same-Store-Basis um 1,5 % bis 2,0 % p. a. anzuheben, den Leerstand bis zum Ende des Jahres 2009 bei etwa 4,5 % zu halten und unsere Kosten weiter zu reduzieren. Des Weiteren wollen wir den Umfang unseres Veräußerungsprogramms ausweiten, was zum Teil an der von uns festgestellten Nachfrage nach Einzelobjekten liegt. Gegenwärtig haben wir Immobilien im Wert von über 500 Mio. € zur Veräußerung vorgesehen.

Chancen- und Risikobericht

Gegenüber den in der Darstellung des Finanzrisikomanagements im Geschäftsbericht 2008 beschriebenen Risiken und Chancen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält Aussagen, die sich auf die Zukunft beziehen. Solche zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich u. a. auf zukünftige Zusagen zum Ankauf von Immobilien und zum Erreichen von Akquisitionsziele, auf den zeitlichen Abschluss von Akquisitionen sowie die operative Entwicklung unserer Investitionen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind in der Regel gekennzeichnet durch Begriffe wie z. B. „können“, „werden“, „sollten“, „potenziell“, „beabsichtigen“, „erwarten“, „anstreben“, „versuchen“, „rechnen mit“, „schätzen“, „überschätzen“, „unterschätzen“, „glauben“, „könnten“, „vorausplanen“, „vorhersagen“, „fortdauern“, „planen“, „prognostizieren“ oder ähnliche Begriffe und Formulierungen.

Zukunftsgerichtete Aussagen beruhen auf bestimmten Annahmen, erläutern zukünftige Erwartungen, beschreiben Zukunftspläne und -strategien, enthalten Vorhersagen zur Ertrags- oder Finanzlage oder bringen andere zukunftsgerichtete Informationen zum Ausdruck. Unsere Möglichkeiten, Ergebnisse bzw. die tatsächlichen Auswirkungen von Zukunftsplänen und -strategien vorherzusagen, sind begrenzt. Wenngleich wir davon ausgehen, dass die Erwartungen, die durch zukunftsgerichtete Aussagen zum Ausdruck gebracht werden, auf angemessenen Annahmen beruhen, kann es bei unseren tatsächlichen Ergebnissen und Entwicklungen zu wesentlichen Abweichungen von den in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellten Informationen kommen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken bzw. Unsicherheiten und sind von anderen Faktoren abhängig, aufgrund derer unsere tatsächlichen Ergebnisse in zukünftigen Perioden wesentlich von den prognostizierten Ergebnissen oder kommunizierten Erwartungen abweichen können. Hierzu zählt u. a. auch das Risiko, dass die GAGFAH S.A. nicht in der Lage sein könnte, bestehende Finanzierungen zu akzeptablen Konditionen zu verlängern, Mieten und Belegungsraten weiter zu erhöhen, weitere Einheiten zu verkaufen oder die Bewirtschaftungskosten weiter zu senken.

Luxemburg, 7. August 2009
Der Verwaltungsrat der GAGFAH S.A.

Konzernzwischen- abschluss und Anhang

- 19 Konzernbilanz
- 21 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 22 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 23 Konzern-Eigenkapitalspiegel
- 24 Anhang zum Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz

30. Juni 2009

VERMÖGENSWERTE

IN MIO. €

	Anhang	30.06.2009	31.12.2008
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	E.1.	27,5	27,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.2.	9.066,3	9.774,1
Sachanlagen	E.3.	42,2	43,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.4.	3,7	3,7
Forderungen	E.6.	0,3	0,0
Sonstige Vermögenswerte	E.6.	6,1	5,3
Latente Steueransprüche	E.8.	3,4	9,9
		9.149,5	9.863,9
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	E.5.	46,2	58,8
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.4.	0,0	1,8
Forderungen	E.6.	96,9	182,6
Sonstige Vermögenswerte	E.6.	40,4	26,0
Kurzfristige Steueransprüche	E.7.	11,6	16,7
Bankguthaben und Kassenbestand	E.9.	141,4	176,4
		336,5	462,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		514,3	5,3
Summe Vermögenswerte		10.000,3	10.331,5

EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

IN MIO. €	Anhang	30.06.2009	31.12.2008
Eigenkapital	E.10.		
Gezeichnetes Kapital		282,1	282,1
Kapitalrücklage		1.358,6	1.540,7
Gesetzliche Rücklage		28,2	28,2
Gewinnrücklagen		826,1	777,2
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		2.495,0	2.628,2
Minderheitenanteile		85,7	105,4
Summe Eigenkapital		2.580,7	2.733,6
Schulden			
Langfristige Schulden			
Schulden gegenüber Minderheitsgesellschaftern		3,9	4,1
Pensionsrückstellungen		107,2	106,9
Sonstige Rückstellungen	E.11.	22,5	22,9
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	E.12.	103,0	101,9
Latente Steuerschulden	E.8.	273,7	273,6
Finanzschulden	E.13.	6.235,9	6.644,1
Sonstige Schulden	E.14.	4,0	4,4
Abgrenzung für Darlehen der öffentlichen Hand		94,7	97,0
		6.844,9	7.254,9
Kurzfristige Schulden			
Pensionsrückstellungen		6,6	6,5
Sonstige Rückstellungen	E.11.	53,5	50,7
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	E.12.	35,2	39,6
Finanzschulden	E.13.	372,9	88,4
Sonstige Schulden	E.14.	102,0	152,8
Abgrenzung für Darlehen der öffentlichen Hand		4,5	5,0
		574,7	343,0
Summe Schulden		7.419,6	7.597,9
Summe Eigenkapital und Schulden		10.000,3	10.331,5

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2009

IN MIO. €	Anhang	1. HJ 2009	1. HJ 2008	Q2 2009	Q2 2008
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.1.	495,9	489,0	251,6	247,8
Aufwendungen für Erbbauzinsen		- 1,1	- 1,2	- 0,6	- 0,7
Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen (ohne anteilsbasierte Vergütung)	F.2.	- 248,7	- 245,3	- 132,1	- 131,7
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		246,1	242,5	118,9	115,4
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		54,0	74,0	35,1	36,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		- 43,5	- 49,1	- 29,7	- 18,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		10,5	24,9	5,4	18,5
Verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	F.3.	- 92,3	- 3,0	- 73,1	- 3,2
Einnahmen aus der Veräußerung von Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development		3,4	9,4	1,9	7,2
Buchwert der veräußerten Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development		- 1,2	- 11,0	- 0,5	- 8,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development		2,2	- 1,6	1,4	- 1,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	F.4.	1,2	1,7	1,0	0,8
Vertriebskosten (ohne anteilsbasierte Vergütung)	F.5.	- 6,8	- 7,7	- 3,9	- 4,0
Allgemeine Verwaltungskosten (ohne anteilsbasierte Vergütung)		- 22,1	- 22,6	- 10,6	- 11,6
Erträge/Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung		1,5	- 1,1	2,1	- 0,7
Sonstige betriebliche Erträge	F.6.	3,8	10,5	2,2	5,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.6.	- 15,5	- 10,9	- 5,6	- 4,6
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Um- und Restrukturierungsaufwendungen		128,6	232,7	37,8	114,8
Um- und Restrukturierungsaufwendungen	F.7.	- 3,9	- 13,5	- 2,9	- 11,1
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		124,7	219,2	34,9	103,7
Beteiligungsergebnis		0,0	- 0,1	0,1	0,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		124,7	219,1	35,0	103,7
Zinsaufwand (laufend)	F.8.	- 149,2	- 152,5	- 75,8	- 74,1
Sonstige finanzielle Erträge/Aufwendungen		0,2	- 0,3	0,3	0,2
Zinsertrag (laufend)		1,0	5,8	0,4	2,9
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	F.8.	- 10,0	14,1	1,8	25,0
Zinsaufwand (Refinanzierung)		- 0,4	- 1,9	- 0,2	- 0,9
Nettofinanzierungsaufwand		- 158,4	- 134,8	- 73,5	- 46,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)		- 33,7	84,3	- 38,5	56,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.9.	- 9,2	- 41,8	3,8	- 18,7
Periodenergebnis		- 42,9	42,5	- 34,7	38,1
Übriges Gesamtergebnis:					
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten		0,0	- 1,1	0,0	0,0
Gesamtergebnis der Periode		- 42,9	41,4	- 34,7	38,1
Vom Periodenergebnis entfallen auf:					
Minderheitenanteile		- 2,6	8,4	1,1	6,6
Anteilseigner des Mutterunternehmens		- 40,3	34,1	- 35,8	31,5
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:					
Minderheitenanteile		- 2,6	8,4	1,1	6,6
Anteilseigner des Mutterunternehmens		- 40,3	33,0	- 35,8	31,5
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (unverwässert) in Mio.		225,7	225,6	225,7	225,6
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (verwässert) in Mio.		226,3	226,2	226,3	226,2
Ergebnis je Aktie (in €)		- 0,18	0,15	- 0,16	0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)		- 0,18	0,15	- 0,16	0,14

Konzern-Kapitalflussrechnung¹⁾

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2009

IN MIO. €	1. HJ 2009	1. HJ 2008
Periodenergebnis	– 42,9	42,5
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	92,3	3,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1,8	3,1
Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagen	0,0	– 0,1
Ergebnis aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 10,5	– 24,9
Sonstige zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	23,1	3,9
Veränderung der Rückstellungen, Pensionsrückstellungen und Abgrenzungen für Darlehen der öffentlichen Hand	– 3,9	– 9,8
Veränderung der latenten Steuern	7,0	37,7
Veränderung des Working Capital	– 2,3	– 18,3
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit²⁾	64,6	37,1
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	135,5	96,0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Reinvestition	0,0	– 4,4
	200,1	128,7
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Akquisition und Modernisierung	– 15,0	– 127,1
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	– 1,8	– 3,0
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0,1	0,0
Einzahlungen aus der Veräußerung sonstiger finanzieller Vermögenswerte	0,0	0,4
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen und Minderheitsbeteiligungen an Tochterunternehmen	0,0	– 19,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	118,8	– 57,6
Auszahlungen an die Aktionäre der GAGFAH S.A.	– 90,4	– 90,3
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	– 3,1	– 0,9
Auszahlungen für Schulden gegenüber Minderheitsgesellschaftern	0,0	– 1,5
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	0,0	95,5
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	– 110,6	– 20,9
Gezahlte Zinsen und Geldbeschaffungskosten für Refinanzierung	– 0,8	– 3,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 204,9	– 21,6
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	– 21,5	– 42,1
Bankguthaben, Kassenbestand und Wertpapiere zum Jahresanfang	176,4	206,1
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aufgrund von Änderungen des Konsolidierungskreises	– 13,5	0,0
Bankguthaben und Kassenbestand	141,4	164,0

¹⁾ Weitere Angaben sind in Abschnitt G dieses Berichts zu finden.

²⁾ Im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit werden gezahlte Steuern in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahreszeitraum: gezahlte Steuern in Höhe von 17,7 Mio. €), gezahlte Zinsen in Höhe von 134,5 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 140,6 Mio. €) und erhaltene Zinsen in Höhe von 2,8 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 4,1 Mio. €) ausgewiesen.

Konzern-Eigenkapitalspiegel

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2009

IN MIO. €	GEWINNRÜCKLAGEN					Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Rücklage	Unrealisierte Gewinne/Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	Bilanzgewinn			
1. Januar 2009	282,1	1.540,7	28,2	0,0	777,2	2.628,2	105,4	2.733,6
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0	0,0	0,0	- 40,3	- 40,3	- 2,6	- 42,9
Anteilsbasierte Vergütung	0,0	- 1,6	0,0	0,0	0,0	- 1,6	0,0	- 1,6
Änderung von Anteilsquote und Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,9	- 0,9	- 14,0	- 14,9
Dividendenzahlungen	0,0	- 180,5	0,0	0,0	90,1	- 90,4	- 3,1	- 93,5
30. Juni 2009	282,1	1.358,6	28,2	0,0	826,1	2.495,0	85,7	2.580,7
1. Januar 2008	281,9	1.537,5	28,2	1,1	916,5	2.765,2	102,0	2.867,2
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0	0,0	- 1,1	34,1	33,0	8,4	41,4
Anteilsbasierte Vergütung	0,1	1,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	1,1
Änderung von Anteilsquote und Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dividendenzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	- 90,3	- 90,3	- 0,9	- 91,2
30. Juni 2008	282,0	1.538,5	28,2	0,0	860,3	2.709,0	109,5	2.818,5

Anhang zum Konzernzwischenabschluss

A. Allgemeine Angaben

Dieser Konzernzwischenabschluss der GAGFAH S.A., Luxemburg, wurde unter Beachtung der in das EU-Recht übernommenen Bestimmungen des International Accounting Standard (IAS) 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt.

Der zusammengefasste Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernjahresabschluss erforderlichen Angaben und Erläuterungen und sollte in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 gelesen werden.

Die Erläuterungen gelten hauptsächlich für die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2009.

Angaben, die im Rahmen der Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, zum Konzern-Eigenkapitalpiegel, zur Konzern-Kapitalflussrechnung und zur Konzern-Segmentberichterstattung mit „Vorjahreszeitraum“ gekennzeichnet sind, beziehen sich auf die jeweilige Berichtsperiode des vorangegangenen Geschäftsjahres. Angaben, die in den Erläuterungen zur Konzernbilanz mit „Vorjahr“ gekennzeichnet sind, sowie sonstige bilanzbasierte Finanzinformationen beziehen sich auf den 31. Dezember des vorangegangenen Geschäftsjahres.

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Verschmelzungen in der Berichtsperiode

Im 2. Quartal 2009 übertrug die GAGFAH First Property Holding GP GmbH im Wege eines Upstream-Merger ihr gesamtes Nettovermögen auf die GAGFAH Acquisition 3 GmbH. Diese wurde auf die GAGFAH Pegasus Verwaltungs GmbH verschmolzen. Die Verschmelzung wird mit ihrer Eintragung in das Handelsregister wirksam.

Entkonsolidierung im Berichtszeitraum

Im Zuge der laufenden Portfoliooptimierung durch den Konzern hat die Geschäftsführung des GAGFAH-Konzerns am 7. Januar 2009 die Ausübung der Put-Option für die Baugesellschaft Frankenthal (Pfalz) GmbH („BGF“) beschlossen. Der Geschäftszweck der BGF ist die Verwaltung von Wohn- und sonstigen Gebäuden in der Region Frankenthal (Pfalz) sowie Bauträgeraktivitäten und Erschließungen.

Im Zuge der Einstufung der BGF als Veräußerungsgruppe wurde der Wertminderungsaufwand im 1. Quartal 2009 den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (5,9 Mio. €) und den Sachanlagen (0,2 Mio. €) zugeordnet.

Nach der Ausübung der Put-Option wurde das Unternehmen am 1. April 2009 entkonsolidiert. Das Nettovermögen der BGF zum 1. April 2009 gliedert sich wie folgt:

IN MIO. €	01.04.2009
VERMÖGENSWERTE	
Langfristige Vermögenswerte	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	71,7
	71,7
Kurzfristige Vermögenswerte	
Vorräte	0,2
Forderungen	2,2
Sonstige Vermögenswerte	0,1
Kurzfristige Steueransprüche	0,1
Bankguthaben und Kassenbestand	13,5
	16,1
Vermögenswerte der Veräußerungsgruppe	87,8
SCHULDEN	
Langfristige Schulden	
Minderheitenanteile	13,9
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1,3
Finanzschulden	17,3
Sonstige Schulden	0,3
Abgrenzung für Darlehen der öffentlichen Hand	0,7
	33,5
Kurzfristige Schulden	
Sonstige Rückstellungen	0,2
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1,7
Finanzschulden	3,5
Sonstige Schulden	1,1
	6,5
Schulden der Veräußerungsgruppe	40,0
Nettovermögen	47,8
Kaufpreisstundung	– 47,8
Effekt der Entkonsolidierung	0,0
Mittelzuflüsse aus der Unternehmensveräußerung	
Veräußerungspreis	0,0
Abgegangene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	– 13,5
Nettomittelzuflüsse	– 13,5

Die Kaufpreisstundung in Höhe von 47,8 Mio. € war auch Bestandteil der Entkonsolidierung der BGF und wurde daher eliminiert.

KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Die angewandten Konsolidierungsmethoden stimmen mit den für den Konzernabschluss des Vorjahres angewandten Konsolidierungsmethoden überein. Eine nähere Beschreibung findet sich im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Den Zwischenabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde. Abgesehen von den nachstehend genannten Änderungen stimmen die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 angewandten Methoden überein.

Vermögenswerte werden als „zur Veräußerung gehalten“ eingestuft, sofern die Veräußerung sehr wahrscheinlich ist und das Management seine Verkaufsabsicht zum Ausdruck gebracht hat. Bei der GAGFAH S.A. gilt dies derzeit für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40, die die Geschäftsführung bereits zur Veräußerung vorgesehen hat und für die eine Veräußerung innerhalb eines Jahres zu erwarten ist.

Die Vermögenswerte werden mit dem niedrigeren der beiden Werte aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten bewertet.

D. Segmentberichterstattung

Der GAGFAH-Konzern wendet IFRS 8 „Geschäftssegmente“ für die Segmentberichterstattung für die Berichtsperiode beginnend am 1. Januar 2009 an. Nach IFRS 8 hat die Segmentberichterstattung in derselben Art und Weise zu erfolgen wie die interne Berichterstattung an die Hauptentscheidungsträger eines Konzerns, die der internen Beurteilung des Segmentergebnisses oder der Allokation von Ressourcen an die Segmente des Konzerns dient.

Die Kerngeschäftssegmente „Immobilienbewirtschaftung“ und „Immobilienverkauf“ bilden das primäre Berichtsformat der GAGFAH. Diese Geschäftssegmente stellen die strategischen Unternehmensbereiche innerhalb des Konzerns dar.

Alle sonstigen Erträge und Aufwendungen, die nicht auf die Geschäftssegmente Immobilienbewirtschaftung und Immobilienverkauf entfallen, werden in der Konzern-Segmentberichterstattung in der separaten Spalte „Sonstige“ ausgewiesen.

„Segmenterlöse“ und „Segment-EBITDA“ sind wichtige Messgrößen, die der Konzern zur Messung der Ertragslage der Segmente verwendet. Die Hauptunterschiede zwischen Segmenterlöse/EBITDA einerseits und Konzernerlöse/EBITDA andererseits sind in der Konzern-Segmentberichterstattung in den Fußnoten (1) und (2) für die Berichtsperioden vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2009 bzw. 2008 (siehe Seiten 28 und 29) angegeben.

Die Segmenterlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten die Gesamteinnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, wie sie in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen sind, sowie Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit und sonstigen Leistungen, vermindert um die zahlungsunwirksamen Erträge im Zusammenhang mit Darlehen der öffentlichen Hand.

Das Segmentvermögen des Segments Immobilienbewirtschaftung besteht in erster Linie aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Das Segmentvermögen des Segments Immobilienverkauf umfasst vorwiegend zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Forderungen aus Grundstücksverkäufen (langfristige Vermögenswerte).

Die Segmentschulden des Segments Immobilienbewirtschaftung beinhalten hauptsächlich Globaldarlehen, Objektfinanzierungen und den revolving Kredit. Die Schulden aus Grundstücksverkäufen (langfristige Vermögenswerte) und Schulden aus Provisionen wurden dem Segment Immobilienverkauf zugeordnet.

Konzern-Segmentberichterstattung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2009

IN MIO. €	Immobilien- bewirtschaftung	Immobilien- verkauf	Segmente gesamt	Sonstige	Konzern gesamt
Segmenterlöse	496,7	54,0	550,7	8,4¹⁾	559,1
Segmentergebnis (EBITDA)	222,1	0,0	222,1	- 91,7²⁾	130,4
Um- und Restrukturierungsaufwendungen	- 1,2	0,0	- 1,2	- 2,7	- 3,9
Abschreibungen	- 1,1	0,0	- 1,1	- 0,7	- 1,8
Beteiligungsverlust	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwand	- 140,3	0,0	- 140,3	- 19,1	- 159,4
Zinsertrag	0,6	0,2	0,8	0,2	1,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	80,1	0,2	80,3	- 114,0	- 33,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	- 9,2	- 9,2
Periodenergebnis	80,1	0,2	80,3	- 123,2	- 42,9
Segmentvermögen	9.498,1	202,4	9.700,5	299,8³⁾	10.000,3
Segmentsschulden	6.726,0	3,8	6.729,8	689,8⁴⁾	7.419,6
Segmentinvestitionen (in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Sachanlagen bzw. immaterielle Vermögenswerte)	15,0 ⁵⁾	0,0	15,0	1,8	16,8
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	- 32,2 ⁶⁾	- 0,5 ⁷⁾	- 32,7	- 88,8 ⁸⁾	- 121,5

¹⁾ Die Erträge beinhalten Einnahmen aus der Veräußerung von Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development (3,4 Mio. €), Erträge aus der Auflösung der Abgrenzung für Darlehen der öffentlichen Hand (2,6 Mio. €) und Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen der BGF (2,4 Mio. €).

²⁾ Die Aufwendungen umfassen den Verlust aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert (-92,3 Mio. €), Erträge aus der Auflösung der Abgrenzung für Darlehen der öffentlichen Hand (2,6 Mio. €), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (1,0 Mio. €) und den Verlust aus Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development (-4,4 Mio. €). Sonstige Anpassungen belaufen sich auf 1,4 Mio. €.

³⁾ Dieser Posten enthält Zahlungsmittel, immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, Vorräte, sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte, kurzfristige Steueransprüche, sonstige finanzielle Vermögenswerte und latente Steueransprüche.

⁴⁾ Dieser Posten beinhaltet latente Steuerschulden, Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern, Pensionsrückstellungen, Finanzschulden aus nicht abgeschlossener Erschließung auf Treuhandbasis, sonstige Schulden und sonstige Rückstellungen.

⁵⁾ Bei den Segmentinvestitionen des Segments Immobilienbewirtschaftung handelt es sich in erster Linie um Zugänge zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

⁶⁾ Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung umfassen den Verlust aus der Marktbewertung von Derivaten (-10,0 Mio. €), Zuführungen zu den Rückstellungen für die Immobilienbewirtschaftung (-17,6 Mio. €) sowie Ausbuchungen von Mietforderungen (-4,6 Mio. €).

⁷⁾ Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen des Immobilienverkaufs beinhalten vor allem abgegrenzte Veräußerungskosten.

⁸⁾ Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen umfassen in erster Linie den Verlust aus der Marktbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (-92,3 Mio. €), Erträge aus der Auflösung der Abgrenzung für Darlehen der öffentlichen Hand (2,6 Mio. €) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (1,0 Mio. €).

Konzern-Segmentberichterstattung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2008

IN MIO. €	Immobilien- bewirtschaftung	Immobilien- verkauf	Segmente gesamt	Sonstige	Konzern gesamt
Segmenterlöse	487,5	74,0	561,5	18,1¹⁾	579,6
Segmentergebnis (EBITDA)	215,4	16,0	231,4	4,5²⁾	235,9
Um- und Restrukturierungsaufwendungen	- 3,3	0,0	- 3,3	- 10,2	- 13,5
Abschreibungen	- 1,8	0,0	- 1,8	- 1,4	- 3,2
Beteiligungsverlust	0,0	0,0	0,0	- 0,1	- 0,1
Zinsaufwand	- 143,4	0,0	- 143,4	2,8	- 140,6
Zinsertrag	3,8	1,6	5,4	0,4	5,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	70,7	17,6	88,3	- 4,0	84,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	- 41,8	- 41,8
Periodenergebnis	70,7	17,6	88,3	- 45,8	42,5
Segmentvermögen	10.017,2	138,8	10.156,0	479,8³⁾	10.635,8
Segmentsschulden	6.842,3	5,1	6.847,4	969,9⁴⁾	7.817,3
Segmentinvestitionen (in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Sachanlagen bzw. immaterielle Vermögenswerte)	131,5 ⁵⁾	0,0	131,5	3,0	134,5
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmenterträge (+) /-aufwendungen (-)	- 11,8 ⁶⁾	- 0,2 ⁷⁾	- 12,0	10,6 ⁸⁾	- 1,4

¹⁾ Die Erträge beinhalten Einnahmen aus der Veräußerung von Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development (9,4 Mio. €), Erträge aus der Auflösung der Abgrenzung für Darlehen der öffentlichen Hand (4,0 Mio. €) und Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen der BGF (4,7 Mio. €).

²⁾ Die Einnahmen umfassen den Verlust aus der Marktbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (-3,0 Mio. €), Erträge aus der Auflösung der Abgrenzung für Darlehen der öffentlichen Hand (4,0 Mio. €), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (4,0 Mio. €) und den Verlust aus Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development (-5,7 Mio. €). Sonstige Einnahmen belaufen sich auf 5,2 Mio. €.

³⁾ Dieser Posten enthält Zahlungsmittel, immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, Vorräte, sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte, kurzfristige Steueransprüche, sonstige finanzielle Vermögenswerte, latente Steueransprüche und Vermögenswerte des Konzern-Tochterunternehmens BGF.

⁴⁾ Dieser Posten beinhaltet latente Steuerschulden, Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern, Pensionsrückstellungen, Finanzschulden aus nicht abgeschlossener Erschließung auf Treuhandbasis, sonstige Schulden aus der Abgrenzung des Kaufpreises der BGF und Verbindlichkeiten des Konzern-Tochterunternehmens BGF.

⁵⁾ Bei den Segmentinvestitionen des Segments Immobilienbewirtschaftung handelt es sich in erster Linie um Zugänge zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

⁶⁾ Wesentliche zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung umfassen den Gewinn aus der Marktbewertung von Derivaten (14,1 Mio. €), Zuführungen zu den Rückstellungen für die Immobilienbewirtschaftung (-22,4 Mio. €) sowie Ausbuchungen von Mietforderungen (-3,5 Mio. €).

⁷⁾ Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen des Immobilienverkaufs beinhalten abgegrenzte Veräußerungskosten in Höhe von -0,2 Mio. €.

⁸⁾ Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen umfassen den Gewinn aus der Marktbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (3,0 Mio. €), Erträge aus der Auflösung der Abgrenzung für Darlehen der öffentlichen Hand (4,0 Mio. €) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (4,0 Mio. €).

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer enthalten im Wesentlichen Softwarelizenzen für Anwenderprogramme mit einem Wert von 3,9 Mio. € (Vorjahr: 4,3 Mio. €).

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten den Geschäfts- oder Firmenwert aus den Akquisitionen der APH von 21,5 Mio. € (Vorjahr: 21,5 Mio. €) und des NILEG-Teilkonzerns von 2,1 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €).

2. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios seit dem 1. Januar 2009 und für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2008 dar:

IN MIO. €	30.06.2009	31.12.2008
Stand zum 1. Januar	9.774,1	9.795,2
Änderungen des Konsolidierungskreises	- 77,6	0,0
Zugänge	13,6	356,2
Abgänge und Umgliederungen gemäß IFRS 5	- 571,0	- 144,7
Umgliederungen von Sachanlagen und Vorräten	1,1	0,4
Wertänderungen	- 73,9	- 233,0
Stand zum Bilanzstichtag	9.066,3	9.774,1

Die Änderungen des Konsolidierungskreises betreffen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der BGF (77,6 Mio. €), die zum 31. März 2009 als Teil der Veräußerungsgruppe ausgewiesen und zum 1. April 2009 entkonsolidiert wurden. Im Zuge der Einstufung der BGF als Veräußerungsgruppe wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um einen Wertminderungsverlust von 5,9 Mio. € auf 71,7 Mio. € abgewertet. Weitere Angaben sind in Abschnitt B. „Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden“ zu finden.

Die Abgänge und Umgliederungen gemäß IFRS 5 umfassen Umgliederungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von 529,2 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. €) und Abgänge in Höhe von 41,8 Mio. € (Vorjahr: 139,4 Mio. €).

Die Differenz zwischen den in der Entwicklung des Immobilienportfolios dargestellten Wertänderungen (-73,9 Mio. €) und dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung aufgeführten Bewertungsverlust (-92,3 Mio. €) ergibt sich aus dem Verlust aus der Marktbewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (-18,4 Mio. €).

Die Abschnitte F.1. und F.2. dieses Berichts enthalten Erläuterungen zu den Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 495,9 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 489,0 Mio. €) sowie zu den betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen in Höhe von 248,7 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 245,3 Mio. €).

3. SACHANLAGEN

Bei den Sachanlagen waren in den ersten sechs Monaten zum 30. Juni 2009 keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen.

4. FINANZFORDERUNGEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Abnahme gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2008 ist auf die Rückzahlung von Einschussbeträgen in Höhe von 1,8 Mio. € im Zuge der Abwicklung eines Zins-swaps in der ersten Jahreshälfte 2009 zurückzuführen.

5. VORRÄTE

Die Abnahme der Vorräte gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2008 ist im Wesentlichen auf die Ausbuchung von Vermögenswerten im Zusammenhang mit einer treuhänderischen Erschließungsmaßnahme im 2. Quartal 2009 zurückzuführen. Der Buchwert des damit im Zusammenhang stehenden Grundstücks (ohne Gebäude) lag bei 10,7 Mio. €.

6. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Seit dem 31. Dezember 2008 haben die Forderungen um 85,4 Mio. € abgenommen. Dies war bedingt durch den Rückgang der kurzfristigen Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 87,2 Mio. €, in erster Linie aufgrund von Zahlungseingängen.

Die Zunahme der sonstigen Vermögenswerte gegenüber dem 31. Dezember 2008 ist vor allem auf geleistete Anzahlungen für Instandhaltungskosten im Zusammenhang mit Outsourcing-Verträgen mit externen Instandhaltungsdienstleistern zurückzuführen.

7. KURZFRISTIGE STEUERANSPRÜCHE

Die GAGFAH S.A. weist zum 30. Juni 2009 kurzfristige Steueransprüche in Höhe von 11,6 Mio. € (Vorjahr: 16,7 Mio. €) aus. Der Ausweis betrifft überwiegend Ansprüche aus Kapitalertragsteuer und Umsatzsteuer.

8. LATENTE STEUERN

Die latenten Steueransprüche in Höhe von 3,4 Mio. € (Vorjahr: 9,9 Mio. €) und die latenten Steuerschulden in Höhe von 273,7 Mio. € (Vorjahr: 273,6 Mio. €) ergeben sich aus temporären Differenzen.

9. BANKGUTHABEN UND KASSENBESTAND

Dieser Posten beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Form von Kassenbeständen, Schecks und Bankguthaben in Höhe von insgesamt 141,4 Mio. € (Vorjahr: 176,4 Mio. €).

Die Festgeldeinlagen der GAGFAH S.A. haben Laufzeiten zwischen einem Monat und drei Monaten und werden mit 0,27 % bis 1,45 % verzinst (gewichteter Durchschnitt: 0,68 %).

Die Salden auf den Kontokorrentkonten werden überwiegend mit 0,04 % bis 0,75 % verzinst. Der gewichtete Durchschnitt der Zinssätze der Hauptbanken des Konzerns belief sich im 2. Quartal 2009 auf 0,40 %. Die Bankguthaben bei allen anderen Banken haben für das 2. Quartal 2009 einen durchschnittlichen Zinssatz von 0,50 %.

10. EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals der GAGFAH S.A. ist im Konzern-Eigenkapitalpiegel dargestellt.

Am 21. April 2009 genehmigten die Aktionäre bei der Hauptversammlung die für das Jahr 2008 ausgeschüttete Zwischendividende. Da die Aktionäre die Ausschüttung der Dividende aus der Kapitalrücklage genehmigten, erfolgte eine Umgliederung des entsprechenden Betrags von 180,5 Mio. € aus den Gewinnrücklagen.

Die Zwischendividenden für das Jahr 2009 werden weiterhin in den Gewinnrücklagen ausgewiesen.

11. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Bei den sonstigen Rückstellungen waren seit dem 31. Dezember 2008 keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen.

12. VERBINDLICHKEITEN AUS ERTRAGSTEUERN

Bei den Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern waren seit dem 31. Dezember 2008 keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen.

13. FINANZSCHULDEN

Die Finanzschulden in Höhe von 6.608,8 Mio. € (Vorjahr: 6.732,5 Mio. €) setzen sich zum 30. Juni 2009 wie folgt zusammen:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von 6.554,5 Mio. € (Vorjahr: 6.677,8 Mio. €) und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 54,3 Mio. € (Vorjahr: 54,7 Mio. €).

Der Wert des Portfolios der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte in Höhe von 9.580,6 Mio. € (Vorjahr: 9.779,4 Mio. €) ist hauptsächlich durch Grundpfandrechte für die Besicherung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern belastet. Die durch Grundpfandrechte besicherten Finanzschulden belaufen sich auf 6.285,0 Mio. € (Vorjahr: 6.360,9 Mio. €). Für die verbleibenden 323,8 Mio. € (Vorjahr: 371,6 Mio. €) wurden keine Sicherheiten gestellt.

Die Abnahme der unbesicherten Finanzschulden ergibt sich aus dem niedrigeren ausstehenden Saldo des revolvingierenden Kredits und dem Rückgang der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit noch nicht abgeschlossenen Erschließungsmaßnahmen im Auftrag von Städten und Gemeinden. Von den gesamten Finanzschulden entfallen 6.348,2 Mio. € (Vorjahr: 6.466,8 Mio. €) auf frei finanzierte Darlehen.

Im 1. HJ 2009 wurden Darlehen in Höhe von insgesamt 68,4 Mio. € (Vorjahr: 20,9 Mio. €) getilgt. Davon wurden 23 (Vorjahr: 48) Darlehen mit einem Volumen von 0,7 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) vollständig getilgt.

Der Konzern ist in erster Linie langfristig finanziert. Die Finanzschulden des Konzerns beinhalten zum 30. Juni 2009 im Wesentlichen die folgenden Verbindlichkeiten:

IN MIO. €	Buchwert zum 30.06.2009	Nominal- wert zum 30.06.2009	Gewichtete durch- schnittliche Laufzeiten	Effektiv- zinssatz	Fest oder variabel verzinslich	2. HJ 2009	
						Tilgungen	Zinszah- lungen
Globaldarlehen	5.538,3	5.559,7	2013	3,9686 %	fest	0,0	111,9
Globaldarlehen	339,2	320,5	2012	2,5999 %	variabel ²⁾	0,0	4,2
Objektfinanzierungen	423,8	508,6	2036	2,3900 %	fest	8,3	7,2
Revolvierender Kredit	270,1	270,0	2010	3,2780 %	variabel	0,0	4,5
NILEG Sonstige	16,6	19,3	2010	1,7779 %	variabel	0,0	0,2
Sonstige	20,8						
Gesamt	6.608,8	6.678,1				8,3	128,0

¹⁾ 305,9 Mio. € entfallen auf fest verzinsliche Globaldarlehen, welche eine vertragliche Laufzeit bis 2013 haben und auf zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. In Übereinstimmung mit dem Plan zur Veräußerung dieser Vermögenswerte werden die Globaldarlehen bei ihrer Veräußerung im Jahr 2010 in Höhe dieses Betrages getilgt. Dies führt in den Geschäftsjahren 2010 bis 2013 zu verringerten Zinszahlungen auf die festverzinslichen Globaldarlehen.

²⁾ Um das Risiko von Zinsschwankungen während der Laufzeit der Darlehen zu reduzieren, haben wir die Zinsen der Darlehen überwiegend durch Zinsswaps gesichert. Der Buchwert umfasst den beizulegenden Zeitwert der Swaps (17,3 Mio. €) und die Finanzschulden aus den Zinsen auf Swaps (1,6 Mio. €).

IN MIO. €	Buchwert zum 31.12.2008	Nominal- wert zum 31.12.2008	Gewichtete durch- schnittliche Laufzeiten	Effektiv- zinssatz	Fest oder variabel verzinslich	2009	
						Tilgungen	Zinszah- lungen
Globaldarlehen	5.588,9	5.614,9	2013	3,9628 %	fest	0,0	225,6
Globaldarlehen	337,3	322,5	2012	6,1393 %	variabel ¹⁾	0,0	20,1
Objektfinanzierungen	450,7	538,9	2034	2,4200 %	fest	17,0	15,3
Revolvierender Kredit	309,8	289,0	2010	5,2622 %	variabel ¹⁾	0,0	15,4
NILEG Sonstige	26,6	29,2	2010	4,0773 %	variabel	9,0	0,9
Sonstige	19,2						
Gesamt	6.732,5	6.794,5				26,0	277,3

¹⁾ Um das Risiko von Zinsschwankungen während der Laufzeit der Darlehen zu reduzieren, haben wir die Zinsen der Darlehen überwiegend durch Zinsswaps gesichert. Der Buchwert umfasst den beizulegenden Zeitwert der Swaps in Höhe von 33,5 Mio. € (davon entfallen 13,0 Mio. € auf Globaldarlehen und 20,5 Mio. € auf den revolvingenden Kredit).

Die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Buchwert – wie in der Bilanz ausgewiesen – ergibt sich in erster Linie aus der Marktbewertung von Objektfinanzierungen, aus Disagien bzw. Agien, Transaktionskosten und abgegrenzten Zinsen.

	2010		2011		2012		2013		2014		≥ 2015	
	Tilgungen	Zinszahlungen	Tilgungen	Zinszahlungen	Tilgungen	Zinszahlungen	Tilgungen	Zinszahlungen	Tilgungen	Zinszahlungen	Tilgungen	Zinszahlungen
	305,9 ¹⁾	212,7	0,0	212,7	0,0	212,7	3.653,4	163,8	1.600,4	34,3	0,0	0,0
	0,0	8,4	0,0	8,4	277,0	3,1	0,0	1,0	0,0	1,0	43,5	0,6
	16,0	14,2	15,8	13,9	15,5	13,6	14,8	13,0	14,7	13,1	423,5	251,0
	270,0	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2,4	0,3	16,9	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	594,3	242,3	32,7	235,1	292,5	229,4	3.668,2	177,8	1.615,1	48,4	467,0	251,6

	2010		2011		2012		2013		2014		≥ 2015	
	Tilgungen	Zinszahlungen	Tilgungen	Zinszahlungen	Tilgungen	Zinszahlungen	Tilgungen	Zinszahlungen	Tilgungen	Zinszahlungen	Tilgungen	Zinszahlungen
	0,0	225,6	0,0	225,6	0,0	225,6	4.012,3	172,7	1.602,6	34,3	0,0	0,0
	0,0	20,1	0,0	20,1	278,0	7,3	0,0	2,2	0,0	2,2	44,5	1,3
	16,3	14,9	16,1	14,5	15,9	14,2	15,2	13,6	15,0	13,6	443,4	261,9
	289,0	11,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3,6	0,7	16,6	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	308,9	272,8	32,7	260,4	293,9	247,1	4.027,5	188,5	1.617,6	50,1	487,9	263,2

Zum 30. Juni 2009 stand dem Konzern ein Kreditrahmen von 300,0 Mio. € zur Verfügung, wovon ein Betrag in Höhe von 270,1 Mio. € zum Ende des Berichtszeitraums in Anspruch genommen war. Der Zinssatz für den revolving Kredit ist derzeit EURIBOR zuzüglich 2,5 %.

14. SONSTIGE SCHULDEN

Die Abnahme der sonstigen kurzfristigen Schulden gegenüber dem Jahresende 2008 betrifft in erster Linie die Eliminierung der Kaufpreisstundung im Zusammenhang mit der BGF (47,8 Mio. €).

15. VERÄUSSERUNGSGRUPPE

Nach der Ausübung der Put-Option wurde die Veräußerungsgruppe BGF am 1. April 2009 entkonsolidiert. Weitere Angaben sind in Abschnitt B. „Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden“ zu finden.

Im Rahmen der Entkonsolidierung wurden die in der Konzernbilanz zum 31. März 2009 dargestellten Vermögenswerte und Schulden der Veräußerungsgruppe aus der Konzernbilanz ausgebucht.

F. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. EINKÜNFEN AUS DER VERMIETUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

IN MIO. €	1. HJ. 2009	1. HJ. 2008
Mieteinnahmen, Gebühren	333,4	336,8
Umlagenabrechnungen	161,3	150,7
Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse	1,1	1,3
Umlagenausfallwagnis	0,1	0,2
Gesamt	495,9	489,0

Die Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stammen hauptsächlich aus der Vermietung von Grundstücken mit Wohnbauten.

Bei den Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüssen handelt es sich überwiegend um von der öffentlichen Hand gewährte Mietzuschüsse zur Mietverbilligung der geförder-ten Wohnungen.

Die Mieteinnahmen umfassen zahlungsunwirksame Erträge im Zusammenhang mit Darlehen der öffentlichen Hand in Höhe von 2,6 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 4,0 Mio. €).

2. BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN FÜR DIE ERZIELUNG VON MIETEINNAHMEN

Die betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

IN MIO. €	1. HJ 2009	1. HJ 2008
Betriebskosten	148,3	137,2
Instandhaltungskosten	34,9	41,2
Personalaufwand	31,6	30,1
Grundsteuer	11,2	11,9
Fremdkosten für die Immobilienbewirtschaftung	5,2	6,7
Wertberichtigungen auf uneinbringliche Forderungen	4,6	3,5
Verwaltungskosten	3,6	4,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1,1	1,8
Sonstige Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung	8,2	8,4
Gesamt	248,7	245,3

3. VERLUST AUS DER BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

Der Verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 92,3 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 3,0 Mio. €) beinhaltet einen erfassten Wertminderungsaufwand von 18,4 Mio. € für zur Veräußerung gehaltene Immobilien (Vorjahreszeitraum: 0,0 Mio. €). Weitere Angaben sind in Abschnitt E.2. „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zu finden.

4. ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen in Höhe von 1,2 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 1,7 Mio. €) umfasst Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 2,8 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 2,9 Mio. €) und Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen in Höhe von 3,0 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 4,3 Mio. €). Den Gesamterlösen stehen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 4,6 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 5,5 Mio. €) für Betreuungstätigkeit sowie sonstige Leistungen und Gewerbeimmobilien gegenüber, von denen 2,6 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 2,6 Mio. €) Personalaufwand sind.

5. VERTRIEBSKOSTEN

Die Vertriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

IN MIO. €	1. HJ 2009	1. HJ 2008
Personalaufwand	2,5	2,2
Externe Vertriebspartner	1,7	1,5
Marketing- und Vertriebsvorbereitungen	0,6	1,2
Allgemeine Verwaltungskosten	0,4	0,4
Instandhaltung von leerstehenden Wohnungen und Musterwohnungen	0,3	1,2
Löschung von Grundpfandrechten	0,3	0,1
Sonstige	0,9	0,8
Zwischensumme	6,7	7,4
Vertriebskosten für Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development	0,1	0,3
Summe	6,8	7,7

6. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Sämtliche nicht direkt den einzelnen Funktionsbereichen zurechenbare Erträge und Aufwendungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

IN MIO. €	1. HJ 2009	1. HJ 2008
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1,0	4,0
Weiterbelastung von Beratungskosten im Zusammenhang mit der Entkonsolidierung eines ehemaligen Tochterunternehmens	0,4	0,0
Aufwendungen für Erbbauzinsen	0,1	0,1
Ausbuchung von Schulden	0,0	1,0
Erlöse aus der Veräußerung von finanziellen Vermögenswerten	0,0	0,3
Sonstige	1,7	4,3
Zwischensumme	3,2	9,7
Sonstige betriebliche Erträge aus Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development	0,6	0,8
Summe	3,8	10,5

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN MIO. €	1. HJ 2009	1. HJ 2008
Wertminderung von Bestandteilen der Veräußerungsgruppe (BGF)	6,1	0,0
Zuführungen zu Rückstellungen	1,1	0,5
Grunderwerbsteuer	0,0	4,0
Sonstige	1,2	1,9
Zwischensumme	8,4	6,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen für Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/Development	7,1	4,5
Summe	15,5	10,9

Für weitere Erläuterungen zur Veräußerungsgruppe wird auf die Abschnitte B. „Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden“ und E.15 „Veräußerungsgruppe“ verwiesen.

7. UM- UND RESTRUKTURIERUNGS-AUFWENDUNGEN

Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN MIO. €	1. HJ 2009			1. HJ 2008		
	Restrukturierung	Umstrukturierung	Gesamt	Restrukturierung	Umstrukturierung	Gesamt
Personalbezogene Aufwendungen	1,9	0,2	2,1	8,2	0,3	8,5
Beratungsgebühren	1,0	0,4	1,4	2,7	1,2	3,9
Nicht personalbezogene Verwaltungskosten	0,3	0,1	0,4	0,6	0,5	1,1
Gesamt	3,2	0,7	3,9	11,5	2,0	13,5

Die Um- und Restrukturierungsaufwendungen setzen sich hauptsächlich aus Abfindungszahlungen, Beratungsgebühren und Kosten für IT-Projekte zusammen.

Im 1. HJ 2009 beliefen sich die Um- und Restrukturierungsaufwendungen auf 3,9 Mio. €. Die Abnahme gegenüber dem Betrag des Vorjahreszeitraums (13,5 Mio. €) ist in erster Linie bedingt durch die rückläufige Entwicklung der personalbezogenen Aufwendungen sowie durch die Tatsache, dass die im Jahr 2008 gebildeten Restrukturierungsrückstellungen im Jahr 2009 teilweise in Anspruch genommen wurden.

8. ZINSAUFWAND (LAUFEND) UND ERGEBNIS AUS DER MARKTBEWERTUNG VON DERIVATEN

Der laufende Zinsaufwand in Höhe von 149,2 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 152,5 Mio. €) betrifft im Wesentlichen Zinszahlungen für Bankdarlehen.

Darüber hinaus enthält der Posten mit 3,3 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 3,8 Mio. €) Zinsaufwendungen für die Fortschreibung des Barwerts der Darlehen der öffentlichen Hand.

Die Bewertung der Derivate zu ihrem beizulegenden Zeitwert ergab einen Verlust von 10,0 Mio. € (Vorjahreszeitraum: Gewinn in Höhe von 14,1 Mio. €).

9. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen latente Steuern in Höhe von 7,1 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 37,8 Mio. €) und effektive Ertragsteuern in Höhe von 2,1 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 4,0 Mio. €).

G. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen alle in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und setzen sich wie folgt zusammen:

IN MIO. €	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
Kassenbestand	0,1	0,1	0,1
Bankguthaben			
Festgeldanlagen	7,6	10,7	20,1
Kontokorrentkonten	29,5	53,4	27,0
Verfügungsbeschränkte Liquidität	92,5	98,3	104,0
Guthaben der HB-Fonds	11,7	13,9	12,8
Bankguthaben und Kassenbestand wie in der Konzernbilanz ausgewiesen	141,4	176,4	164,0

Bei den nachfolgend als „Vorjahr“ ausgewiesenen Vergleichszahlen handelt es sich um die Beträge zum 30. Juni 2008.

Wir verfügen über Zahlungsmittel in Höhe von 141,4 Mio. € (Vorjahr: 164,0 Mio. €), von denen 92,5 Mio. € (Vorjahr: 104,0 Mio. €) verfügungsbeschränkt und 48,9 Mio. € (Vorjahr: 60,0 Mio. €) frei verfügbar sind.

Die verfügungsbeschränkte Liquidität beinhaltet einen Betrag von 31,3 Mio. € (Vorjahr: 32,8 Mio. €), der auf Zinsen auf fällige Globaldarlehen entfällt, die jedoch nicht vor Ablauf des Berichtszeitraums zu zahlen sind, und einen Betrag von 7,6 Mio. € (Vorjahr: 19,1 Mio. €), der für Garantiefazilitäten hinterlegt ist. Weiterhin umfasst die verfügungsbeschränkte Liquidität einen Betrag von 53,6 Mio. € (Vorjahr: 52,1 Mio. €), der entweder für die Tilgung von Globaldarlehen verwendet oder für den Erwerb neuer Immobilien reinvestiert werden kann.

Im Februar 2009 stellte der GAGFAH-Konzern Zinsswaps glatt. Die Glattstellung erfolgte durch Zahlung eines Betrags in Höhe von 24,3 Mio. € im Februar 2009. Diese Zahlung wurde in der Konzern-Kapitalflussrechnung unter dem Posten „Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden“ ausgewiesen.

H. Sonstige Angaben

1. FINANZRISIKOMANAGEMENT

Die Methoden des Finanzrisikomanagements sind gegenüber dem letzten Konzernabschluss unverändert. Eine detaillierte Beschreibung des Zinsänderungs-, Liquiditäts- und Ausfallrisikos sowie des Finanzrisikomanagements der GAGFAH S.A. findet sich im Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008.

Änderungen der maßgeblichen Bewertungsparameter für Zinsswaps

Aufgrund der Glattstellung der Zinsswaps – vorrangig im Zusammenhang mit dem revolvingenden Kredit – verringerte sich der Nennbetrag aller Swaps von 600,4 Mio. € zum 31. Dezember 2008 auf 316,6 Mio. € zum 30. Juni 2009. Der beizulegende Zeitwert der Swaps beläuft sich auf -17,3 Mio. € (Vorjahr: -33,5 Mio. €).

Der Bewertung zum 30. Juni 2009 liegen die folgenden Laufzeitstrukturen zu Grunde:

Zins für sechs Monate	1,313 %
Zins für ein Jahr	1,504 %
Zins für fünf Jahre	2,865 %
Zins für zehn Jahre	3,615 %

Die Restlaufzeit der Zinsswaps beträgt ebenso wie die Restlaufzeit der zu Grunde liegenden Globaldarlehen zwischen drei und sechs Jahre.

Zum 30. Juni 2009 wurde ein Gesamtverlust in Höhe von 10,0 Mio. € (Vorjahreszeitraum: Gewinn von 14,1 Mio. €) aus den Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der Zinsswaps unter dem Posten „Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten“ erfolgswirksam erfasst.

2. EVENTUALSCHULDEN UND FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Seit dem 31. Dezember 2008 waren keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen.

3. MITARBEITER

Gegliedert nach den Geschäftssegmenten der GAGFAH ergeben sich folgende durchschnittliche Mitarbeiterzahlen:

	1. HJ 2009		1. HJ 2008	
	Anzahl	Mitarbeiterkapazitäten	Anzahl	Mitarbeiterkapazitäten
Immobilienbewirtschaftung	1.265	1.221	1.136	1.094
Immobilienverkauf	38	38	50	50
Sonstige	247	238	264	256
Gesamt	1.550	1.497	1.450	1.400

Einschließlich 364 Teilzeitarbeitskräfte (Vorjahreszeitraum: 377) und 83 Auszubildende (Vorjahreszeitraum: 59) lag die Gesamtzahl der Beschäftigten bei 1.997 (Vorjahreszeitraum: 1.886).

4. TRANSAKTIONEN MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Anhang zum Konzernabschluss für das vergangene Geschäftsjahr wurden die wesentlichen Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen erläutert. Im 1. HJ 2009 waren keine Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen zu verzeichnen.

5. UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Verwaltungsrat

Am 21. April 2009 wurde Herr William Joseph Brennan mit Wirkung zum 1. August 2009 zum Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft bestellt.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der jeweiligen Tochterunternehmen der Gesellschaft setzt sich zum 30. Juni 2009 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

MITGLIEDER

William Joseph Brennan	Chief Executive Officer (CEO) (seit 12. Mai 2009)
Rolf Glessing	Chief Financial Officer (CFO)
Nicolai Kuß	Chief Operating Officer (COO) (seit 30. April 2009)
Worna Zohari	Chief Sales Officer (CSO)

Herr Burkhard Ulrich Drescher hat am 6. April 2009 sein Mandat als Mitglied der Geschäftsführung der Tochterunternehmen der Gesellschaft niedergelegt.

Herr Rainer Seifert hat am 30. April 2009 sein Mandat als Mitglied der Geschäftsführung der Tochterunternehmen der Gesellschaft niedergelegt.

6. BARDIVIDENDE

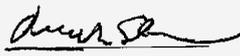
Die am 6. April 2009 für das 4. Quartal 2008 ausgeschüttete Bardividende lag bei 45,3 Mio. €. Die am 9. Juni 2009 für das 1. Quartal 2009 ausgeschüttete Bardividende betrug 45,1 Mio. €.

7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Nach der Zwischenberichtsperiode sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Bestätigung des Abschlusses

Nach bestem Wissen versichern wir hiermit, dass gemäß den anzuwendenden allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Lagebericht des Konzerns die Geschäftsentwicklung einschließlich der Erträge und der allgemeinen Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Risiken und Chancen hinsichtlich der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.



Wesley R. Edens



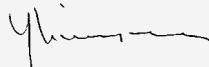
Robert I. Kauffman



Randal A. Nardone



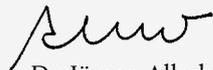
William Joseph Brennan



Yves Wagner, Ph.D.



Dieter H. Ristau



Dr. Jürgen Allerkamp

Luxemburg, 7. August 2009

IMPRESSUM:

GAGFAH S.A.

2-4, RUE BECK

L-1222 LUXEMBOURG

GROSSHERZOGTUM LUXEMBURG

KONZEPT / DESIGN:

3ST KOMMUNIKATION

MAINZ

DEUTSCHLAND



GAGFAH S.A.
2-4, RUE BECK
L-1222 LUXEMBOURG
GROSSHERZOGTUM LUXEMBURG