



Konzern - Zwischenmitteilung nach § 37 WpHG für das III. Quartal 2014 der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Konjunktur und Markt

Die Wachstumsprognosen für die deutsche Gesamtwirtschaft haben sich zuletzt eingetrübt, so dass derzeit für die Jahre 2014 und 2015 nur noch mit einem Wachstum von ca. 1,2% bis 1,3% gerechnet wird. Die Erwartungen aus dem Frühjahr wurden somit um ca. 0,8 % nach unten korrigiert. (*Quelle: DIW, Berlin*)

Der Frankfurter Büromarkt wird mit einem prognostizierten Flächenumsatz von ca. 400.000 qm im Jahr 2014 deutlich unter dem 5-jährigen Mittelwert von 450.000 qm zurückbleiben. (*Quelle: black olive advisors gmbh, Frankfurt*)

Damit macht sich die derzeitig unsichere gesamtwirtschaftliche Lage auch im Immobilienmarkt bemerkbar.

Entwicklung der Ertragslage

Die Umsatzerlöse konnten durch weiteren Leerstandsabbau sowie den Hinzukauf des Objekts in der Moselstraße auf 3,22 Mio. € gegenüber 3,07 Mio. € im Vorjahr und damit um ca. 5% gesteigert werden.

Konzernweit sind die Aufwendungen für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von ca. 1,46 Mio. € auf ca. 1,98 Mio. € um rd. 30 % gestiegen. Dieser Anstieg ist bedingt durch die im Zuge des Verkaufs einer Teilfläche des Naxos Areals notwendig gewordenen infrastrukturellen Maßnahmen auf dem Gesamtgrundstück.

Die sonstigen betrieblichen Kosten sind mit 0,80 Mio. € gegenüber 0,89 Mio. € im Vorjahresvergleich leicht gesunken.

Die Personalkosten sind durch die Vergrößerung des Mitarbeiterstammes von ca. 0,45 Mio. € auf ca. 0,56 Mio. € gestiegen.

Die Zinsaufwendungen sind von 0,69 Mio. € im Vorjahr auf 0,71 Mio. € durch die Finanzierungen für die neu hinzugekommenen Objekte gestiegen.

Durch den Ausbau des Objektes Mainzer Landstr. 80-84 und den Erwerb der Mainzer Landstr. 78 / Friedrich-Ebert-Anlage 3 sowie der Moselstr. 40 wurden im Konzern Investitionen von ca. 12,646 Mio. € getätigt.

Hinweise auf Chancen und Risiken im zukünftigen Geschäftsverlauf

Wir rechnen nicht mit signifikanten Mieterausfällen in unserem Portfolio.

Im Juli 2014 wurde zudem die an die Hotelprojektentwicklung Mainzer Landstr. 80-84 angrenzenden Grundstücke Mainzer Landstr. 78 / Friedrich-Ebert-Anlage 3 von uns erworben. Die derzeitigen Planungen für dieses Objekt sind darauf ausgerichtet es einer Hotel / Büro / Gastronomie Mischnutzung zuzuführen. Bei planmäßigem Verlauf rechnen wir mit einer Fertigstellung des Projektes Anfang 2016.

Der Auszug eines Großmieters in der Gutleutstr. 163-167 gibt uns die Möglichkeit, das Objekt sowie die zurückgegebenen Flächen einer umfassenden Modernisierung zuzuführen. Hierdurch sollten in Zukunft Mietsteigerungen möglich sein.

Ausblick

Das Objekt Mainzer Landstr. 80-84 wurde im Oktober planmäßig an den Pächter übergeben. Die Pachterlöse hieraus werden eine Umsatzsteigerung von ca. 12% bewirken.

Zudem ist mit dem Objekt Mainzer Landstr. 78 / Friedrich-Ebert-Anlage 3 ein weiteres Objekt in der Entwicklung, welches ebenfalls zu einer deutlichen Umsatzsteigerung beitragen wird.

Der lange prognostizierte und mittlerweile erfolgte Verkauf einer Teilfläche des Naxos-Areals wird nach Fertigstellung des Einzelhandelsprojektes einen positiven Effekt auf das Gesamtareal haben.

Die Vermietungsquote unserer Objekte in Frankfurt beträgt derzeit nahezu 95 %. Wir gehen davon aus, frei werdende Flächen einer Nachvermietung zuzuführen und unsere Projektentwicklungen erfolgreich abschließen zu können, so dass wir insgesamt mittelfristig mit einer weiteren Verbesserung der Ertragslage rechnen.

Insgesamt gehen wir davon aus, das Jahr mit einem leicht positiven Ergebnis vor Steuern abzuschließen.

Der Vorstand, 14.11.2014

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Annahmen der Unternehmensleitung basieren. Diese Prognosen sind unsicher und tragen das Risiko jederzeitiger Änderung in sich. Dies kann zur Folge haben, dass zukünftige Berichte und Fakten des Unternehmens von der hier skizzierten Entwicklung abweichen. Das Unternehmen übernimmt keinerlei Verantwortung für die Aktualisierung der Prognosen zur zukünftigen Entwicklung der Branche, des rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmens und des Unternehmens.