

Konzern - Zwischenmitteilung nach § 37 WpHG für das III. Quartal 2010 der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Konjunktur und Markt

Die zum Jahresbeginn prognostizierte gesamtwirtschaftliche Erholung ist seit der Jahresmitte spürbar. Im 3. Quartal ist das Bruttoinlandsprodukt um 0,7 Prozent im Vergleich zum Vorquartal gewachsen. Damit ist bereits das sechste Quartalswachstum in Folge eingetreten und spätestens für das zweite Quartal 2011 wird allgemein eine Wirtschaftsleistung auf Vorkrisenniveau erwartet.

Im immobilienwirtschaftlichen Marktumfeld spiegelt sich diese Erholung in einer Zunahme der Transaktionen als auch der Vermietungen wieder. Auch wir spüren eine Nachfragebelebung, diese ist allerdings noch immer von einer Zurückhaltung und einem starken Kostenbewusstsein geprägt, die in diesem Maße vor der Krise nicht spürbar waren. Daraus resultiert noch immer eine längere Entscheidungsphase und ein intensiveres Beratungsniveau vor dem Abschluss neuer Mietverträge.

Entwicklung der Ertragslage

Das Portfolio des a.a.a. Konzerns hat im Jahr 2010 keine weiteren Bereinigungen erfahren. Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zu den Quartalen zuvor auf einem stabilen Niveau gehalten und betragen ca. 3,347 Mio. €. Durch die Rückzahlung der Zinsen für das Darlehen für den Neubau der Deutschen Börse hat sich die Liquidität verbessert.

Das Portfolio wurde weiterhin von signifikanten Mietausfällen verschont und die offenen Posten der Kreditoren konnten auf ein historisch niedriges Niveau zurückgeführt werden.

Die Aufwendungen für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beliefen sich konzernweit auf ca. 1,048 Mio € wovon ein großer Teil auf die Modernisierungen der Liegenschaften im Zuge von Neuvermietungen zurückzuführen ist. Die sonstigen betrieblichen Kosten haben sich über die ersten 3. Quartale ebenfalls auf einem stabilen Niveau gehalten und betragen bis zum 30.09.2010 ca. 0,5 Mio. €.

Da es keine wesentlichen Veränderungen in der Personalstruktur als auch in der Finanzierungsstruktur gegeben hat, bewegen sich sowohl die Zins- als auch die Personalkosten auf einem gegenüber den Quartalen zuvor gleichmäßigen Niveau.

Hinweise auf Chancen und Risiken im zukünftigen Geschäftsverlauf.

Auch im 3. Quartal 2010 hat es keine krisenbedingten Mietausfälle gegeben. Der stetige Kontakt zu den Mietern, insbesondere denen der GbR Naxos – Union lassen uns nunmehr davon ausgehen, dass es dort auch zukünftig nicht zu Mietausfällen als Folge der Wirtschaftskrise kommen wird. Der Hauptmieter der GbR Naxos-Union wird den bestehenden Mietvertrag nicht über das Jahr 2012 hinaus verlängern und hat die angemietete Fläche zu einem großen Teil an ein Unternehmen aus der gleichen Branche untervermietet. Dadurch wurde auch hier sichergestellt, dass dieser von der Wirtschaftskrise am stärksten betroffene Mieter weiterhin seine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag erfüllen wird.

Bei dem Objekt Wächtersbacher Str 83 sind im Jahr 2010 mehrere großflächige Mietverträge ausgelaufen. Zwar konnten bereits einige dieser Flächen neu vermietet werden. Auf Grund der schwierigen infrastrukturellen Lage in Fechenheim muss hier jedoch damit gerechnet werden, dass nicht sämtliche Flächen sofort wieder vermietet werden können.

Wir rechnen demnächst mit einer endgültigen Entscheidung in Sachen des Kaufland-Projekts und gehen im positiven Falle davon aus, dass die Realisation des Projektes auch positive Auswirkungen auf die Liegenschaft Wächtersbacher Str. 83 haben wird.

Es konnten im 3. Quartal mehrere wichtige Mietverträge verlängert werden und es finden derzeit weitere Verhandlungen mit Mietern statt, die sich innerhalb unserer Liegenschaften erweitern möchten. Wir rechnen daher insgesamt auch für die Zukunft mit einer stabilen Ertragslage.

Ausblick

Der zu Beginn des Jahres prognostizierte Aufschwung hat die produzierenden Sektoren und den Dienstleistungssektor bereits voll erfasst. Wir gehen davon aus, dass mit einiger Verzögerung auch unser Marktsegment durch die allgemeine Konjunkturerholung eine stärkere Nachfrage erleben wird.

Bei weiterhin konstanten Erträgen und Aufwendungen erwarten wir daher vor außerordentlichen Einflüssen zum Jahresende ein leicht positives Ergebnis.

Der Vorstand, 19.11.2010