

Konzern - Zwischenmitteilung nach § 37 WpHG für das III. Quartal 2011 der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Konjunktur und Markt

Die Weltwirtschaft hat in den letzten Monaten weiterhin positive Wachstumsraten zu verzeichnen gehabt, die Dynamik des Wachstums hat sich jedoch deutlich abgeschwächt und durch die Zuspitzung der Staatsschuldenkrisen in Europa und den USA ist die Verunsicherung der Marktteilnehmer gestiegen. Als Folge dessen hat die Volatilität an den Finanzmärkten zugenommen und das Vertrauen der Konsumenten und Unternehmer in den Aufschwung ist gesunken. Die mögliche Ausweitung von einer Staatsschuldenkrise zu einer globalen Bankenkrise hat sich zusätzlich belastend auf die Märkte ausgewirkt. Diese dämpfenden Effekte haben auch den Immobilienmarkt beeinflusst. Die Ausweitung des Euro-Rettungsschirms wird hier eine Atempause verschaffen, strukturelle Anpassungen innerhalb der einzelnen Volkswirtschaften sind jedoch ein langfristiger Prozess und die Auswirkungen der eingeleiteten Maßnahmen werden ihre Effekte erst in der Zukunft entfalten. In unserem Marktsegment haben diese globalwirtschaftlichen Trends primär bei den großen Mietern weiterhin zu einem intensiveren Controlling und zu gestiegenem Kostendruck geführt. Dies wird letztendlich auch an die a.a.a. ag als Vermieter weitergegeben, so dass sich sämtliche Vertragsgespräche langwieriger und komplizierter gestalten als vor Beginn der Finanzkrise 2008.

Entwicklung der Ertragslage

Entgegen der allgemein eingetrübten Stimmung konnten wir im III. Quartal die vermieteten Flächen um ca. 1.000 qm ausweiten.

Durch den Verkauf der Liegenschaft Virchowstr 17-19 in Hamburg sind die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Bezogen auf die Vorquartale 2011 konnten wir die Umsätze durch adäquate Neuvermietungen auf einem stabilen Niveau halten, so dass diese bis zum 30.09.2011 ca. 2,79 Mio. € betragen haben.

Konzernweit bewegen sich die Aufwendungen für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit ca. 0,89 Mio. € auf dem Niveau der Vorquartale. Die sonstigen betrieblichen Kosten sind mit 0,57 Mio. € leicht gestiegen.

Die Personalkosten sind im Vergleich zu den Vorquartalen stabil geblieben und betragen bis zum Stichtag ca. 0,40 Mio. €.

Die Zinsaufwendungen bewegen sich mit 0,58 Mio. € ebenfalls auf dem stabilen Niveau der Vorquartale.

Veränderungen der Organe der Gesellschaft

Im Berichtszeitraum gab es keine Veränderungen im Vorstand oder Aufsichtsrat der Gesellschaft.

Hinweise auf Chancen und Risiken im zukünftigen Geschäftsverlauf

Wir rechnen trotz der Möglichkeit einer neuerlichen globalen Bankenkrise nicht mit signifikanten Mieterausfällen in unserem Portfolio.

Die Stadt Frankfurt hatte einen Gesprächstermin in Sachen "Kaufland Projekt" anberaumt. Wir erhoffen uns davon einen wesentlichen Fortschritt für das weitere Verfahren.

Im III. Quartal hat die a.a.a. ag mit einer 94%-igen Beteiligung eine Tochtergesellschaft gegründet, die für 6,50 Mio. € das Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 32 in Frankfurt am Main erworben hat. Hierbei handelt es sich um ein fast leerstehendes Objekt in einer der Top-Lagen Frankfurts. Wir planen, an dieser Stelle nach Beseitigung der Altsubstanz einen Neubau zu errichten oder alternativ eine umfassende Revitalisierung durchzuführen. Mit dem Übergang von Nutzen und Lasten der Liegenschaft rechnen wir bis zum Jahresende.

Ausblick

Im III. Quartal begonnene Gespräche mit diversen Mietinteressenten lassen uns von weiteren Vermietungen zum Jahresende ausgehen.

Zudem wurden im dritten Quartal mehrere Mietverträge geschlossen, die Ihre Wirksamkeit zum IV. Quartal 2011 erlangen, so dass wir zum Jahresende mit einem leichten Anstieg der Umsätze rechnen.

Die a.a.a. ag plant, gemeinsam mit einem weiteren Unternehmen der Rothenberger-Gruppe einen Hotelneubau in Frankfurt Sossenheim für ein B&B Hotel zu errichten. Die Beteiligungsquote der a.a.a. ag an einer dafür neu zu gründenden Projektgesellschaft sollte mindestens 50 % betragen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ca. 5,20 Mio. €. Von der Beteiligung an diesem Projekt erhoffen wir uns einen langfristigen Cash-Flow zum weiteren Ausbau des Portfolios.

Da sich die Gesellschaft bei stabilen Erträgen und Kosten, sowie gesunkenen Zinsen weiterhin innerhalb der Gesamtjahresplanung bewegt, gehen wir zum Jahresende von einem positiven Ergebnis vor Steuern aus.

Der Vorstand, 17.11.2011

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.