

GAG Immobilien AG

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Anhangsangaben zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Gewinnverwendungsvorschlag

Erklärung des Vorstandes

Bericht des Aufsichtsrates gemäß §§ 171 Abs. 2, 314 Abs. 2 AktG

Corporate Governance Bericht

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Derzeit ist die allgemeinwirtschaftliche Lage im Wesentlichen durch die internationale Finanzkrise und damit einhergehend von einem konjunkturellen Abschwung geprägt. Die Prognosen lassen auch für das Geschäftsjahr 2010 keine nachhaltige Erholung erwarten. Erste Auswirkungen auf dem Arbeitsmarkt sind zu verzeichnen und es wird allgemein davon ausgegangen, dass eine Besserung nicht zu erwarten ist. Von diesem Trend ist auch die nordrhein-westfälische Wirtschaft betroffen.

Im Zusammenhang mit der Finanzkrise stehen auf dem Kapitalmarkt den teils massiv ausgeweiteten Margenansprüchen einzelner Banken die mit gesunkenen Wachstumserwartungen und Inflationsgefahren einhergehenden sinkenden Langfristzinsen gegenüber. Per Saldo konnte die Gesellschaft diese Marktsituation für günstige Zinssicherungsmaßnahmen nutzen, so dass bislang insgesamt keine wesentliche Beeinträchtigung der Gesellschaft festzustellen ist. Das Zinsrisiko der Gesellschaft wird darüber hinaus durch die im Wesentlichen langfristige Finanzierungsstruktur und den umfangreichen Bestand an zinssubventionierten Darlehen des Landes, der Stadt Köln sowie der Kreditanstalt für Wiederaufbau begrenzt.

Trotz der Auswirkungen der internationalen Finanzkrise auf die Realwirtschaft wird Köln weiterhin zu den Standorten mit einer überdurchschnittlichen Wohnungsnachfrage gehören. Bereits seit Jahren steigt die Zahl der Einwohner und es sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße. Für die kommenden Jahre kann von einer Stabilisierung dieses Trends ausgegangen werden. Die ökonomischen Möglichkeiten der Wohnungsnachfrager werden allerdings durch die unsicherer werdende Arbeitsmarktlage und durch die an einer Haushaltssanierung ausgerichtete Sozialgesetzgebung begrenzt. Zusätzlich erhöht sich die Wohnkostenbelastung der Haushalte durch die gestiegenen Nebenkosten. So ist insbesondere für das Segment der preisgünstigen Wohnungen eine steigende Nachfrage zu erwarten; diese trifft allerdings auf einen abnehmenden Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund sind Wohnungsbauinvestitionen nach wie vor wirtschaftlich sinnvoll. Neben dem Neubau und dem Ankauf von Beständen besteht eine weitere Herausforderung für die Gesellschaft in der Modernisierung ihrer Wohnungsbestände, um sie den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen.

Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Das Bestandsmanagement, das umsatzstärkste Segment der Gesellschaft, bewirtschaftete zum 31.12.2009 einen Immobilienbestand von insgesamt 46.076 Wohnungen, 762 Gewerbeeinheiten und 17.289 Garagen und Tiefgaragenplätzen. Von diesen befanden sich 22.111 Wohnungen, 205 Gewerbeeinheiten sowie 7.193 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze im Eigentum der Gesellschaft.

Im Jahr 2009 lagen die Umsätze aus Sollmieten bei EUR 92,4 Mio. (Vorjahr: EUR 88,7 Mio.). Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von 9,46 % oder TEUR 8.751 (Vorjahr: 7,62 % oder TEUR 6.757), bestehend aus Erlöschmälerungen aus Leerstand von TEUR 5.978 (Vorjahr: TEUR 4.866), aus Mietnächlässen von TEUR 2.439 (Vorjahr: TEUR 1.701) und aus Abschreibungen auf Mietforderungen von TEUR 334 (Vorjahr: TEUR 190), abzuziehen. Die gestiegene Mietausfallquote wurde auch 2009 durch Bestände beeinflusst, die für einen Abriss beziehungsweise für eine Großmodernisierungsmaßnahme vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von diesen Maßnahmen unmittelbar betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden. Auf Grund des hohen Anteils an preisgebundenem Wohnraum der Gesellschaft und der damit teilweise einhergehenden problematischen Belegungsstrukturen in einigen Wohngebieten führen unsere Bemühungen, diese Wohngebiete durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu erhöhten Mietausfällen auf Grund von Leerstand.

Von 2.020 Wohnungen (Leerstandsquote: 9,14 %) standen zum 31.12.2009 682 (3,08 %) vermietungsfähige Wohnungen leer. Für 312 Wohnungen konnten bereits in 2009 neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum 31.12.2009 noch 370 Wohnungen vermietbar (1,67 %) waren. Die verbleibenden 1.338 Wohnungen standen im Wesentlichen wegen des umfangreichen Modernisierungsprogramms der Gesellschaft dem Markt nicht zur Verfügung.

■ Privatisierung

Auch im siebten Jahr trägt das Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit einem sehr guten Ergebnis zum Unternehmenserfolg bei. Im Berichtsjahr 2009 wurden 282 Wohnungen mit einem Umsatzvolumen von rund EUR 21,6 Mio. erfolgswirksam veräußert. Von den nunmehr 3.775 Wohnungen, die in das Programm eingestellt wurden, sind bis zum Ende des Berichtsjahres 1.949 Wohnungen vorzugsweise an Mieter und Selbstnutzer veräußert worden. Das entspricht einer Abverkaufsquote von durchschnittlich 51,6 % und einem Umsatzvolumen von insgesamt EUR 158,6 Mio.

■ Neubautätigkeit

Das Neubauvolumen einschließlich der Fertigstellungen umfasste im Jahre 2009 1.300 Wohnungen, sechs Wohngruppen, 15 Gewerbeeinheiten, zwei Kindertagesstätten und 754 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. Insgesamt wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 59.942 (Vorjahr: TEUR 70.890) getätigt. In Vorbereitung befinden sich weitere 2.580 Wohnungen.

■ Modernisierungen

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde planmäßig fortgesetzt. 589 Wohnungen in zwölf Modernisierungsmaßnahmen sind in 2009 fertig gestellt worden. Im Bau, jedoch noch nicht fertig gestellt, sind weitere Maßnahmen mit 438 Wohneinheiten. Das Investitionsvolumen betrug für Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr TEUR 23.946 (Vorjahr: TEUR 33.441). Es wurden elf Modernisierungsmaßnahmen mit 151 Einheiten im Berichtsjahr begonnen. In den nächsten Jahren sind Baubeginne für weitere 31 Maßnahmen mit 1.274 Wohnungen zur Modernisierung vorgesehen.

■ Instandhaltung

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden in 2009 TEUR 22.998 aufgewandt, gegenüber TEUR 35.882 im Jahre 2008. Hierin sind enthalten Instandhaltungsaufwendungen aus Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 7.722 (Vorjahr: TEUR 18.435).

■ Bauträgergeschäft

Von den im Vorjahr fertig gestellten oder in der Baudurchführung befindlichen 50 Einfamilienhäusern und 122 Eigentumswohnungen in Köln-Niehl, -Klettenberg und -Sürth konnten 58 Einheiten veräußert werden.

Mit der Errichtung von weiteren 17 Eigentumswohnungen, acht Einfamilienhäusern sowie 25 Stellplätzen in Köln-Niehl wurde begonnen. Es konnten bereits neun Kaufverträge abgeschlossen werden. Drei Maßnahmen in Köln-Niehl und Köln-Klettenberg mit insgesamt 67 Eigentumswohnungen und 16 Einfamilienhäusern wurden im Berichtsjahr fertig gestellt.

Des Weiteren wurde die in der Baudurchführung befindliche Neubaumaßnahme Hopfenstr. 71–73, 75–79 mit insgesamt 55 Eigentumswohnungen und 70 Stellplätzen ins Bauträgergeschäft übernommen und ebenfalls im Berichtsjahr fertig gestellt.

Darüber hinaus plant die Gesellschaft, in den nächsten Jahren insgesamt 132 Eigentumswohnungen und 68 Einfamilienhäuser zu errichten und zu vertreiben.

■ Personal

Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 354 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 343) in Vollzeit und 63 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 57) in Teilzeit. In der Zahl der Vollzeitmitarbeiter(innen) sind 2 Mitarbeiter im Projekt „Neue Arbeit im Quartier“ enthalten. Das Projekt wird in 2010 auslaufen. In Ausbildung befanden sich zusätzlich 16 Beschäftigte.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage und der Entwicklung der Gesellschaft

■ Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge

Zwischen der Berichtsgesellschaft und der Grund und Boden GmbH, der GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim und der GAG SG mit beschränkter Haftung bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge auf unbestimmte Zeit. Die Gesellschaft ist auch verpflichtet, entstehende Jahresfehlbeträge im Sinne von § 302 Abs. 1 und 3 Aktiengesetz auszugleichen.

■ Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 2.660 auf TEUR 120.140. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand. Die Umsätze aus dem Verkauf von Eigentumsmaßnahmen haben sich um TEUR 2.697 auf TEUR 23.231 erhöht. Hierzu wird auf die Darstellung in dem Berichtsteil Entwicklung der Geschäftsfelder verwiesen. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um TEUR 4.273 auf TEUR 11.372. Es handelt sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betrugen TEUR 11.200 (Vorjahr: TEUR 3.024). Verantwortlich für die Steigerung ist eine neu konzipierte Managementumlage der GAG gegenüber den Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 8.458. Die Bestandsveränderung aus Betriebskosten und aus Bauträgermaßnahmen betrug TEUR 2.765 gegenüber TEUR 1.171 in 2008. Die Entwicklung der Bestände resultiert zu TEUR 1.121 aus Bestandserhöhung von Bauträgermaßnahmen und zu TEUR 1.645 aus gestiegenen umlagefähigen Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Berichtsjahr um TEUR 28.189 auf TEUR 83.246. Wesentlicher Bestandteil dieser Position waren, wie im Vorjahr, wieder die Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen im Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit TEUR 17.437 (Vorjahr: TEUR 20.478). Ein weiterer wesentlicher Bestandteil im Geschäftsjahr 2009 waren die Erträge aus den Auflösungen der Rückstellungen und der Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung von TEUR 54.010 (Vorjahr: TEUR 26.786). Die Auflösung der Rückstellung ist damit zu begründen, dass die Durchführung von drei Modernisierungsmaßnahmen bis auf Weiteres nicht mehr vorgesehen ist.

Im Wesentlichen wegen höherer Entnahmen aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung und den zusätzlichen Erlösen aus der neu konzipierten Managementumlage gegenüber den Tochtergesellschaften steigt die Gesamtleistung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 47.589 auf TEUR 251.954.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen verminderten sich insgesamt um TEUR 9.716 auf TEUR 80.568. Die Reduzierung wurde unter anderem verursacht durch um TEUR 12.883 reduzierte Aufwendungen aus der Instandhaltung, insbesondere bei den Großmodernisierungsmaßnahmen.

Der Personalaufwand stieg wegen geplant gesteigener Mitarbeiterzahl und Personalmaßnahmen um TEUR 4.907 auf TEUR 27.514. Im Bereich der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen war eine Steigerung um TEUR 946 auf TEUR 24.889 zu verzeichnen. In diesen sind TEUR 394 außerplanmäßige Abschreibungen für Abrissobjekte (TEUR 83) und nicht realisierte Bauvorhaben (TEUR 310) enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um TEUR 9.451 auf TEUR 37.398. Einerseits sank die Zuführung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung von TEUR 24.445 im Vorjahr auf TEUR 9.442 im Berichtsjahr; andererseits erhöhte sich die Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil um TEUR 5.034 auf TEUR 8.944.

Die Aufwendungen aus der Übernahme der Verluste betrugen bei der GBA TEUR 215, der Grubo TEUR 2.722 und bei der GAG SG TEUR 6.312. Im Wesentlichen resultieren die Verluste bei der Grubo und der GBA aus der Erhöhung der neu konzipierten Managementumlage und saldieren sich mit der oben erläuterten Erhöhung der Gesamtleistung.

Bei der GAG SG hat neben dieser Managementumlage insbesondere die Erhöhung der Rückstellung für drohende Verluste, die wegen nicht durch Mieteinnahmen zu deckenden Leasingaufwendungen gebildet wurde, das Ergebnis belastet. Auf Grund des gestiegenen Aktienkurses zum Abschlussstichtag wurde auf die eigenen Anteile eine Zuschreibung von TEUR 2.364 vorgenommen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen haben sich im Wesentlichen trotz gestiegenen Fremdmittelvolumens auf Grund gefallener Zinssätze gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 47 auf TEUR 16.144 reduziert. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sanken um TEUR 433 auf TEUR 87. Die sonstigen Steuern stiegen bis zum Stichtag um TEUR 168 auf TEUR 3.360.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2009 insgesamt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 53.656 (Vorjahr: TEUR 10.878) ab. Der Geschäftsverlauf stellt sich insgesamt als zufriedenstellend dar.

■ Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um EUR 68 Mio. auf EUR 1.367 Mio. Der Wert der Sachanlagen steigerte sich um EUR 57 Mio. auf EUR 992 Mio. Den Investitionen in Höhe von TEUR 88.036 standen dabei Abschreibungen von TEUR 23.896 und Abgänge in Höhe von TEUR 7.535 gegenüber. Die Finanzanlagen stiegen um TEUR 2.941 auf TEUR 218.623.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte erhöhten sich um TEUR 5.773 auf TEUR 49.296. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände lagen mit TEUR 61.281 um TEUR 2.302 über den Vorjahreswerten. Im Wesentlichen war diese Entwicklung durch die Zunahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzierungen verursacht. Der Anstieg der eigenen Anteile auf TEUR 22.302 war insbesondere durch eine Zuschreibung eigener Aktien aus dem Rückkauf im Jahre 2008, die mit dem Börsenkurs zum Abschlussstichtag von EUR 23,70 je Aktie bewertet wurden, verursacht.

Die flüssigen Mittel sind um TEUR 1.101 auf TEUR 16.629 gestiegen. Darin enthalten sind Treuhandmittel aus Kautionen von TEUR 12.004. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrug TEUR 3.397.

Das gezeichnete Kapital blieb mit TEUR 18.720 gegenüber dem Vorjahr unverändert. Zu Lasten der anderen Gewinnrücklagen wurde die Rücklage für eigene Anteile auf TEUR 22.302 erhöht. Unter Hinzurechnung der anderen Rücklagen und des Bilanzgewinns erhöht sich das Eigenkapital auf TEUR 328.426 und liegt damit um TEUR 45.223 über dem Vorjahreswert. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 24,0 % (Vorjahr: 21,8 %). Der Sonderposten mit Rücklageanteil erhöhte sich durch eine Zuführung (TEUR 8.944) sowie durch Auflösung (TEUR 444) nach § 6b EStG auf TEUR 32.986. Die Rückstellungen verminderten sich um TEUR 51.211 auf TEUR 90.281. Die Entwicklung ergab sich im Wesentlichen aus der Reduzierung der Rückstellung für Bauinstandhaltung um TEUR 42.031 sowie der Rückstellung für ausstehende Rechnungen, die sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 7.775 auf TEUR 1.581 verminderten.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens um TEUR 95.027 auf TEUR 789.168 erhöht.

Den erhaltenen Anzahlungen von TEUR 38.668, die im Wesentlichen aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen resultieren, stehen bei den Aktiva unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 34.050 gegenüber. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Wesentlichen auf Grund der gestiegenen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen um TEUR 8.084 auf TEUR 19.234; die sonstigen Verbindlichkeiten reduzierten sich von TEUR 629 auf TEUR 272. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten stieg um TEUR 184 auf TEUR 1.906.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit gesichert.

Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Unternehmensgruppe, zu der auch die Gesellschaft gehört, verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen in den verschiedenen Geschäftsfeldern frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Es folgt den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG) und ist auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe ausgerichtet. Es umfasst die Stufen der Risikoidentifikation, Risikoanalyse und -bewertung sowie die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen. Soweit die Risiken und Chancen zu quantifizieren sind, sind sie mit den Planungs- und Controllingssystemen verknüpft. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert.

Köln wird weiterhin mit einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den bevorzugten Immobilienstandorten gehören. Investitionen zur Errichtung von marktgerechtem Neubau und zur Modernisierung von Beständen sind daher wirtschaftlich sinnvoll. Das begrenzte Grundstücksangebot im Kölner Stadtbereich ist dabei ein wichtiger Faktor. Hier haben die Konzerngesellschaften im Berichtsjahr ihren Anforderungen entsprechend Grundstücke erwerben können. Nachverdichtungs- sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzerneigenen Grundstücken für das Bauprogramm werden in den kommenden Jahren auch weiterhin eine hohe Bedeutung haben. Die zusätzliche Ausrichtung des Angebots auf Zielgruppen (innovative Wohngruppenkonzepte für Senioren, generationsübergreifendes Wohnen und Wohnen mit ökologischer Zielsetzung) greift bestehende Chancenpotenziale im Rahmen der demografischen Entwicklung auf und versucht, diese zu nutzen.

Die Unternehmensgruppe hat ihr Portfoliomanagementsystem weiter ausgebaut und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie die operative Ausnutzung der Potenziale des Immobilienbestandes werden auf dieser Grundlage mit dem Ziel gesteuert, die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens weiter zu stärken. Um sein Portfolio zusätzlich zu verbessern, beschränkt sich der Konzern nicht nur auf seinen eigenen Immobilienbestand, sondern kauft auch neue Bestände hinzu.

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement der Gesellschaft permanent beobachtet und es konnten in 2009 trotz der Finanzmarktkrise Chancen zur Optimierung von Fremdkapitalkosten und Zinsrisiken genutzt werden. Der Kreis der Finanzierungspartner wurde erweitert, um im Bankenbereich eine weitere Diversifizierung zu erreichen. Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätslage sowie dem in der Regel langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel ist das Zinsänderungsrisiko derzeit begrenzt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Kapitalmarktkrise und der starken Verschuldungsausweitung der öffentlichen Haushalte bleibt allerdings die weitere Entwicklung des Kapitalmarktes abzuwarten. Weiterhin ist das Subventionsverhalten der Kreditanstalt für Wiederaufbau zu beobachten, da das Programm zur Modernisierung der Wohnungsbestände weitgehend über diesen Kreditgeber finanziert wird.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass keine Risiken zu erkennen sind, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)

Der Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (unternehmerischer Bereich der Stadt Köln und mit ihr verbundene Unternehmen) enthält folgende Schlusserklärung:

„Wir erklären hiermit, dass bei den in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften unsere Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die im Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.“

Nachtragsbericht

Auf Grundlage eines Beschlusses der Hauptversammlung in 2009 hat der Vorstand die Einziehung von 936.000 Stückaktien Buchstabe A unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals beschlossen und durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat dieser Maßnahme zugestimmt. Sie wurde zum 02.02.2010 mit Vollzug der letzten Einziehungshandlung wirksam. Die diesbezüglichen Eintragungen ins Handelsregister erfolgten am 07.01.2010 und am 25.02.2010.

Die Stadt Köln teilte uns mit, dass ihr rückwirkend seit dem 20.06.2000 mehr als 75 % der Stimmrechte zuzurechnen sind. Es wird auf die entsprechenden Mitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz, die auch auf der Homepage der GAG veröffentlicht sind, verwiesen.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung liegen nach Schluss des Geschäftsjahres nicht vor.

Geschäftspolitik und Ausblick

Mit den Neubaufertigstellungen im Berichtsjahr und den Veräußerungen der Gesellschaft im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ hat sich der Bestand auf 22.111 Wohnungen, 205 Gewerbeeinheiten sowie 7.193 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze entwickelt.

Die Auswirkungen der Finanzkrise lassen eine Begrenzung der Kaufkraft erwarten und es bleibt abzuwarten, wie sich vor dem Hintergrund dieser allgemeinen wirtschaftlichen Situation die Mietrückstände und Wohnungsleerstände entwickeln. Allerdings verfügt die Gesellschaft zu einem Großteil ihres Bestandes über öffentlich geförderte Wohnungen, die eher im mietpreisgünstigen Marktsegment einzuordnen sind und damit nicht als besonders risikobelastet anzusehen sind.

Da die Gesellschaft – trotz der aktuellen Krise – Köln für einen immobilienwirtschaftlich nach wie vor interessanten Standort hält, wird sie die Investitionstätigkeit zur Modernisierung der Bestände und zur Verbesserung von deren Marktattraktivität, soweit dies wirtschaftlich sinnvoll ist, fortführen und zum Teil auch verstärken.

Die Investitionstätigkeit im Neubau von Mietwohnungen wird weitgehend auf unternehmenseigenen Grundstücken erfolgen. Insgesamt plant die Gesellschaft 2.583 im Wesentlichen preisgebundene Mietwohnungen zu errichten. Zur Modernisierung ihrer Bestände hat sie ein umfangreiches Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm aufgelegt, das 1.274 Wohnungen umfasst. Mit diesen Maßnahmen wird der Wohnungsbestand kontinuierlich aufgewertet und seine Position am Kölner Mietwohnungsmarkt nachhaltig verbessert. Für das Geschäftsjahr 2010 ist ein Investitionsvolumen von EUR 139 Mio. vorgesehen. Bei Darlehensneuaufnahmen und Zinssicherungsgeschäften sind im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Finanzmarktkrise bislang keine wesentlichen negativen Auswirkungen festzustellen.

Des Weiteren wird die Gesellschaft die Akquisition von Grundstücken für den Neubau von Mietwohnungen sowie auch den Ankauf von geeigneten Ankaufsobjekten fortsetzen.

Im Bauträgergeschäft plant die Gesellschaft in den kommenden Jahren die Errichtung und den Vertrieb von insgesamt 68 Einfamilienhäusern und 132 Eigentumswohnungen.

Trotz der aktuellen Wirtschaftskrise, deren Auswirkungen für die Gesellschaft noch nicht abschließend eingeschätzt werden können, geht der Vorstand davon aus, dass sich die Immobilienbewirtschaftung in den nächsten zwei Jahren auf vergleichbarem Niveau weiterentwickeln wird. Allerdings wird das Ergebnis in diesem Bereich durch das umfangreiche Investitionsprogramm wesentlich beeinflusst.

Die Ergebnisbeiträge aus den Bereichen Privatisierung und Bauträgergeschäft werden planmäßig geringer ausfallen.

Die Jahresergebnisse in den beiden kommenden Jahren werden damit planmäßig niedriger ausfallen und voraussichtlich auf Vorjahresniveau liegen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die realwirtschaftlichen Auswirkungen der Finanzkrise auf den Geschäftsverlauf noch nicht abschließend beurteilt werden können.

Weitere Berichte

■ Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem

Das Risiko der Finanzberichterstattung besteht darin, dass Jahres- und Halbjahresabschlüsse sowie Zwischenberichte Falschdarstellungen enthalten könnten, die möglicherweise Einfluss auf die Entscheidungen ihrer Adressaten haben.

Um Fehlerquellen frühzeitig zu identifizieren, verfügt die Unternehmensgruppe über ein rechnungslegungsbezogenes Kontroll- und Risikomanagementsystem, das sicherstellt, dass Geschäftsvorfälle richtig erfasst, aufbereitet, gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Geeignete unternehmensspezifische Vorgaben und Richtlinien bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess.

Ausgangspunkt hierbei ist der Planungsprozess, auf dessen Basis unter Hinzuziehung der rechnungslegungsbezogenen Zahlen regelmäßige Abweichungsanalysen und Berichterstattungen erstellt werden. Die Abschlusspositionen werden dann mit den Budgetverantwortlichen abgestimmt und unterjährige Prognosen erstellt, um Risiken frühzeitig zu erkennen.

Die eingesetzten Finanzsysteme sind durch entsprechende Einrichtungen im EDV-Bereich gegen unbefugte Zugriffe geschützt. Es wird, soweit möglich, Standardsoftware verwendet. Ein Richtlinienwesen ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert. Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewendet und es besteht eine prozessunabhängige Revision.

Zu den Halbjahres- und Jahresabschlüssen bestätigen die Vorstände, dass die vorgeschriebenen Rechnungslegungsstandards und die Bilanzierungsrichtlinien eingehalten wurden und dass die Zahlen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Der Aufsichtsrat und sein zuständiger Ausschuss befassen sich regelmäßig mit den Kontrollmaßnahmen und Finanzberichten.

■ Erläuternder Bericht des Vorstandes gemäß § 315 Abs. 4 HGB

Das Grundkapital der GAG Immobilien AG beträgt EUR 18.720.000,00 und ist eingeteilt in 9.360.000 nennbetragslose Vorzugsaktien und 9.360.000 nennbetragslose Stammaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals beträgt EUR 1,00.

Die Stammaktien werden allein von der Stadt Köln gehalten. Der Inhaber der Stammaktien ist berechtigt, drei Aufsichtsratsmitglieder in den Aufsichtsrat zu entsenden. Die Vorzugsaktien gewähren ein in § 5 Abs. 2 der Satzung geregeltes Dividendenvorrecht und unterliegen keiner Einschränkung hinsichtlich des Stimmrechts.

Alle Aktien sind Namensaktien. Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister eingetragen ist. Die Aktien sind vinkuliert, d.h., ihre Übertragung bedarf der Zustimmung der Gesellschaft. Diese erteilt der Vorstand.

Die Stadt Köln verfügt über 68,83 %, die Sparkasse KölnBonn über 10,00 % der Stimmrechte.

Aktien der Gesellschaft werden gehalten von der GAG Immobilien AG (eigene Aktien) und von der Tochtergesellschaft Grund und Boden GmbH. Bei den eigenen Aktien handelt es sich unter anderem um ehemals treuhänderisch für Mieter gehaltene Aktien (vgl. die Angaben zu den eigenen Aktien im Anhang zum Jahresabschluss der GAG Immobilien AG). Diese Aktien gelten als eigene Aktien im Sinne der §§ 71 ff. AktG mit der Folge, dass die Rechte aus diesen Aktien ruhen. Jegliche Verfügung über diese Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Eine Ermächtigung des Vorstandes, Aktien auszugeben, besteht nicht.

Die Satzungsbestimmungen über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen (§ 84 AktG). Zuständig für die Ernennung und Abberufung ist der Aufsichtsrat. Satzungsänderungen erfolgen durch Beschlussfassung der Hauptversammlung gemäß den gesetzlichen Vorschriften (§§ 133, 179 AktG). Ergänzend bestimmt § 16 Abs. 5 der Satzung, dass Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht das Gesetz zwingend anderes vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst werden. Nach § 19 der Satzung ist der Aufsichtsrat befugt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen. Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels bestehen nicht.

Zu den Veränderungen des Grundkapitals und der Verteilung der Stimmrechte wird auf den Nachtragsbericht verwiesen.

■ Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Die Unternehmensführung der GAG Immobilien AG („GAG“) als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird in erster Linie durch das Aktiengesetz und daneben durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unterliegt die GAG dem so genannten dualen Führungssystem. Dieses ist durch eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan gekennzeichnet. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten dabei im Unternehmensinteresse eng zusammen.

Der Vorstand leitet das Unternehmen mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Dabei gilt der Grundsatz der Gesamtverantwortung, d. h., die Mitglieder des Vorstandes tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Sie entwickeln die Unternehmensstrategie und sorgen in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat für deren Umsetzung. Die Grundsätze der Zusammenarbeit des Vorstandes der GAG sind in der Geschäftsordnung des Vorstandes zusammengefasst. Diese regelt insbesondere die Ressortzuständigkeiten der einzelnen Vorstandsmitglieder, die dem Gesamtvorstand vorbehaltenen Angelegenheiten, die Beschlussfassung, namentlich erforderliche Beschlussmehrheiten. Der Vorstand der GAG besteht ab 01.01.2010 aus drei Mitgliedern.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für den GAG Konzern wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragsituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von früher aufgestellten Planungen und Zielen werden ausführlich erläutert und begründet. Außerdem berichtet der Vorstand regelmäßig über das Thema Compliance, also die Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Richtlinien, das gleichfalls im Verantwortungsbereich des Vorstandes liegt. Darüber hinaus wird kontinuierlich über die Ergebnisse der Prüfungen der internen Revision informiert und mit dem Aufsichtsrat diskutiert.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht seine Tätigkeit. Er bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstandes, beschließt das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder und setzt deren jeweilige Gesamtvergütung fest. Er wird in alle Entscheidungen eingebunden, die für die GAG von grundlegender

Bedeutung sind. Der Aufsichtsrat besteht aus 15 Mitgliedern. Die Grundsätze der Zusammenarbeit des Aufsichtsrates der GAG sind in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates geregelt. Diese sieht unter anderem die Bildung von Ausschüssen vor; derzeit bestehen bei der GAG vier Ausschüsse: der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie, der Bauausschuss, der Personalausschuss und der Finanz- und Prüfungsausschuss. Die Aufgaben der Ausschüsse sowie ihre Zusammensetzung sind ebenfalls in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates im Einzelnen festgelegt. Die Ausschussvorsitzenden berichten regelmäßig über die Arbeit der Ausschüsse an den Aufsichtsrat. Weitere Einzelheiten zur konkreten Arbeit des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können dem aktuellen Bericht des Aufsichtsrates entnommen werden.

Schließlich enthalten die Satzung der GAG sowie die Geschäftsordnungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates einen Katalog von Geschäften, für die der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf.

Die GAG sieht in einer verantwortungsvollen und transparenten Corporate Governance die Basis für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Leitbild ist dabei der 2002 eingeführte Deutsche Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung. Vorstand und Aufsichtsrat der GAG werden daher im April 2010 nach pflichtgemäßer Prüfung die nachfolgende Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgeben:

Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG geben nachfolgend gemäß § 161 AktG die Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ ab. Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG erklären, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ mit den unten stehenden Abweichungen entsprochen wurde und künftig entsprochen wird.

Für die Vergangenheit bezieht sich die Erklärung auf die Kodex-Fassung vom 6. Juni 2008, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 8. August 2008. Für die gegenwärtige und künftige Corporate Governance Praxis der GAG Immobilien AG bezieht sich die nachfolgende Erklärung auf die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 18. Juni 2009, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 5. August 2009.

Die D&O-Versicherung für den Vorstand sah bislang keinen Selbstbehalt vor; die D&O-Versicherung für die Mitglieder des Aufsichtsrates sieht auch weiterhin keinen Selbstbehalt vor (Ziffer 3.8). Ein Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstandsmitglieds wurde im Sinne von § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG, wie vom Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) verlangt, im Hinblick auf die Haftung der Vorstandsmitglieder unterdessen vereinbart. Im Übrigen ist verantwortungsvolles Handeln für alle Organmitglieder selbstverständliche Pflicht. Eines Selbstbehalts für die Mitglieder des Aufsichtsrates bedarf es insoweit nicht.

Der Vorstand hat keinen Vorsitzenden oder Sprecher (Ziffer 4.2.1). Die Ressortaufteilung im Vorstand und die bestehenden Regelungen in der Geschäftsordnung des Vorstandes sind ausreichend, um die innere Organisation und die Außendarstellung des Vorstandes angemessen zu gewährleisten.

Die Zustimmung für Nebentätigkeiten der Vorstandsmitglieder, insbesondere Aufsichtsratsmandate außerhalb des Unternehmens, erteilt nicht der Aufsichtsrat, sondern der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie (Ziffer 4.3.5). Dies ist sachgerecht und entspricht der Stellung des Ausschusses im unternehmensrechtlichen Gefüge.

Der Aufsichtsrat hat keinen Nominierungsausschuss gebildet, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem der Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt (Ziffer 5.3.3). Der Empfehlung liegt der Gedanke zugrunde, dass in Form eines transparenten, planvollen Verfahrens geeignete Kandidaten für den Aufsichtsrat gefunden werden sollen. Auf Grund der Anteilseignerstruktur der GAG Immobilien AG soll dieser Empfehlung nicht gefolgt werden.

Eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder ist nicht vorgesehen (Ziffer 5.4.1). Eine solche erscheint nicht sinnvoll, weil die Eignung für das Amt des Aufsichtsratsmitglieds auf Grund der übrigen, in Ziffer 5.4.1 aufgeführten Kriterien sichergestellt werden kann und nicht von einer starren Altersgrenze abhängig ist.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten neben der festen keine erfolgsorientierte Vergütung. Die Vergütung wird nicht individualisiert ausgewiesen (Ziffer 5.4.6). Im Hinblick auf die Funktion des Aufsichtsrates als Kontroll- und Beratungsorgan ohne direkten Einfluss auf das Ergebnis erscheint eine erfolgsbezogene Vergütung für den Aufsichtsrat nicht sinnvoll. Da die Mitglieder des Aufsichtsrates nur ein maßvolles Sitzungsgeld erhalten, wäre der Informationswert individualisierter Angaben äußerst gering.

Der Konzernabschluss wird nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende öffentlich zugänglich gemacht (Ziffer 7.1.2). Die Frist von 90 Tagen wäre angesichts der personellen Ressourcen der GAG nur mit zusätzlichem Kostenaufwand einzuhalten. Die gesetzliche Frist von vier Monaten gemäß § 325 Abs. 4 HGB in Verbindung mit den kapitalmarktrechtlichen Anforderungen an die regelmäßige Finanzberichterstattung hält die GAG ein.

Die Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte wurden bisher nicht regelmäßig vor der Veröffentlichung im Aufsichtsrat oder im Finanz- und Prüfungsausschuss erörtert (Ziffer 7.1.2). Bislang wurden die unterjährigen Berichte den Aufsichtsgremien zur Kenntnis gegeben. Es ist vorgesehen, im Zuge der Weiterentwicklung der Strukturen dieser Empfehlung Folge zu leisten.

Vergütungsbericht für Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB

■ Vergütung des Vorstandes

Zuständigkeit: Zuständig für die Festlegung der Struktur und der Höhe der Vergütung des Vorstandes ist der Aufsichtsrat. Die Entscheidung wird durch den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie vorbereitet.

Zielsetzung: Zielsetzung des Vergütungssystems für den Vorstand ist es, die Vorstandsmitglieder entsprechend ihrem Tätigkeits- und Verantwortungsbereich angemessen zu vergüten und durch einen variablen Vergütungsbestandteil die gemeinsame und persönliche Leistung des Vorstandes sowie den Unternehmenserfolg im Sinne der Vorgaben des Gesetzes über die Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) zu berücksichtigen.

Struktur der Vorstandsvergütung: Die Vergütung des Vorstandes setzte sich für das Geschäftsjahr 2009 aus folgenden Komponenten zusammen:

- Fixes Jahresgehalt, ausgezahlt in zwölf Monaten
- Tantieme, die sich prozentual berechnet anhand der drei Zielbereiche:
Unternehmensziele, persönliche Ziele und ein gemeinsames Ziel

Den Schwerpunkt der Vergütung bildet das Fixum. Die Berechnung der Tantieme orientiert sich einerseits nach einem quantitativen Bestandteil anhand des EBITDA und des Fair Value (IAS 40). Andererseits wurden im Geschäftsjahr qualitative Ressortziele sowie ein gemeinsames Ziel vereinbart. Die Auswahl und Festlegung der Ziele erfolgten anhand nachhaltiger Entwicklungspotenziale im Beisein eines unabhängigen Vergütungsexperten.

Höhe der Vorstandsvergütung: Schon in den Vorjahren ist die GAG der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex gefolgt, die Vergütung der Mitglieder des Vorstandes individualisiert auszuweisen. Die individualisierte Aufstellung der in 2009 gewährten Vergütungen ist im Anhang enthalten.

Nebenleistungen: Die GAG erstattet den Vorstandsmitgliedern einen Teil der Krankenversicherungsprämie, stellt ihnen einen angemessenen Dienstwagen zur Verfügung und unterhält zu ihren Gunsten eine Unfallversicherung sowie eine D&O-Versicherung. Der Wert der Nebenleistung ist in dem im Anhang angegebenen Festgehalt berücksichtigt.

Versorgung: In der Vergangenheit erteilte die GAG Zusagen für ein nach Beendigung des Dienstverhältnisses zu zahlendes Ruhegehalt, das sich als Prozentsatz des letzten fixen Jahresgehalts errechnet. Der Prozentsatz steigt mit der Dauer der Tätigkeit, die Höchstgrenze wird nach einer Tätigkeit von mindestens zehn Jahren erreicht.

Bis zum Februar 2007 in den Diensten der Gesellschaft tätige Vorstandsmitglieder erhalten vor Erreichen der Altersgrenze vom Zeitpunkt des Ausscheidens an einen prozentualen Anteil ihrer letztmaligen Vergütung. Wenn die Altersgrenze erreicht ist, erfolgt die bis dahin erreichte Versorgung, soweit sie unverfallbar ist. Kürzungen und Verrechnungen sind, mit Ausnahme der gesetzlichen Rente, nicht vorgesehen.

Ab dem 1. Januar 2007 neu eingetretene Vorstandsmitglieder erhalten einen festen jährlichen Zuschuss zum Aufbau einer Altersversorgung.

■ Vergütung des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten satzungsgemäß ein Sitzungsgeld, das die Hauptversammlung auf EUR 250 für die Teilnahme an Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen festgelegt hat. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und die Vorsitzenden der Ausschüsse erhalten das Doppelte, die stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates das Andert-halb-fache des Sitzungsgeldes. Zusätzlich dazu übernimmt die Gesellschaft die anteiligen Kosten für die D&O-Ver-sicherung, was in der alljährlichen Erklärung nach § 161 AktG entsprechend erklärt wird.

Die Gesamtsumme der an die Mitglieder des Aufsichtsrates gezahlten Sitzungsgelder ergibt sich aus dem Anhang.

Köln, den 31. März 2010

Der Vorstand



Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

GAG Immobilien AG | Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2009

	2009 EUR	2008 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	120.139.416,32	117.480
aus dem Verkauf von Grundstücken	23.231.211,47	20.534
aus Betreuungstätigkeit	11.371.990,02	7.099
aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.200.032,67	3.023
	165.942.650,48	148.136
Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	2.765.157,13	1.171
Sonstige betriebliche Erträge	83.246.396,48	55.057
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	-60.165.230,30	-71.664
für Verkaufsgrundstücke	-19.695.564,46	-18.490
für andere Lieferungen und Leistungen	-707.252,50	-130
	-80.568.047,26	-90.284
Rohergebnis	171.386.156,83	114.080
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-19.654.141,04	-16.456
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-7.860.596,31	-6.152
	-27.514.737,35	-22.608
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-24.888.776,07	-23.943
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.398.431,38	-46.849
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00	10.342
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.469,26	5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	909.962,23	3.978
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-2.556,47	-3.236
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-9.249.460,25	-988
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-16.143.940,22	-16.191
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	57.102.686,58	14.590
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-86.655,00	-519
Sonstige Steuern	-3.360.176,13	-3.193
Jahresüberschuss	53.655.855,45	10.878
Gewinnvortrag	768.404,94	323
Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	2.391.477,61	23.081
Entnahmen aus der Rücklage für eigene Anteile	0,00	3.236
Einstellungen in die Rücklage für eigene Anteile	-2.391.477,61	-23.081
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-26.500.000,00	-5.236
Bilanzgewinn	27.924.260,39	9.201

GAG Immobilien AG | Bilanz zum 31.12.2009

Aktiva

	31.12.2009 EUR	31.12.2008 TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.728.391,00	4.237
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	890.190.450,71	854.607
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.091.234,77	11.854
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.300.611,31	4.892
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.428,73	13
Technische Anlagen und Maschinen	7.483.404,00	13
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.282.142,00	1.337
Anlagen im Bau	61.342.431,90	49.828
Bauvorbereitungskosten	6.848.569,83	10.115
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.288
	991.552.273,25	934.947
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.097.560,52	187.098
Beteiligungen	25.564,59	26
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.405.927,75	27.939
Sonstige Ausleihungen	76.448,95	85
Andere Finanzanlagen	17.225,35	534
	218.622.727,16	215.682
	1.213.903.391,41	1.154.866
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Bauvorbereitungskosten	422.936,36	129
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	12.171.798,42	6.580
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	2.606.150,82	4.357
Unfertige Leistungen	34.049.559,35	32.405
Andere Vorräte	45.567,52	52
	49.296.012,47	43.523
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	734.541,79	509
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	702.789,36	2.145
Forderung aus Betreuungstätigkeit	65.603,43	260
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	691.080,35	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	52.094.931,96	45.411
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.945.000,00	2.785
Sonstige Vermögensgegenstände	5.047.404,53	7.869
	61.281.351,42	58.979
Wertpapiere		
Eigene Anteile	22.302.433,61	19.911
Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	16.628.745,00	15.528
	149.508.542,50	137.941
Rechnungsabgrenzungsposten	3.397.107,19	5.877
	1.366.809.041,10	1.298.684

Passiva

	31.12.2009 EUR	31.12.2008 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	18.720.000,00	18.720
Kapitalrücklage	151.853.688,72	151.854
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Rücklage für eigene Anteile	22.302.433,61	19.911
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	83.840.223,58	59.732
	129.927.955,51	103.428
Bilanzgewinn	27.924.260,39	9.201
	328.425.904,62	283.203
Sonderposten mit Rücklageanteil	32.985.529,00	24.486
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	24.731.200,00	23.911
Steuerrückstellungen	88.500,00	0
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	58.294.395,00	100.325
Sonstige Rückstellungen	7.166.971,76	17.256
	90.281.066,76	141.492
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	335.781.363,64	307.892
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	491.954.461,10	464.984
Erhaltene Anzahlungen	38.668.025,33	40.419
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.267.991,23	12.295
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.225.423,50	11.150
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.039.684,24	10.406
Sonstige Verbindlichkeiten	273.296,47	629
	913.210.245,51	847.781
Rechnungsabgrenzungsposten	1.906.295,21	1.722
	1.366.809.041,10	1.298.684

Anhangsangaben zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

■ I. Grundlagen des Jahresabschlusses der GAG

Vorbemerkung

Die GAG Immobilien AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft, deren Aktien zum geregelten Markt an der Rheinisch-Westfälischen Börse zu Düsseldorf sowie an diversen Börsenplätzen im Freiverkehr zugelassen sind.

Die Gliederungen der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987.

Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften gemäß § 267 HGB und den Vorschriften des Aktiengesetzes.

■ II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. In den Herstellungskosten sind Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 HGB in Höhe von TEUR 706 einbezogen, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Gebäude werden ab dem 1. Januar 1997 nach der linearen Abschreibungsmethode mit 2,0 % abgeschrieben. Bei Objekten, die bis 1996 fertig gestellt wurden, wurden auch degressive Abschreibungen vorgenommen.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Photovoltaikanlagen werden linear mit 5,0 % abgeschrieben. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Außenanlagen werden linear mit dem steuerlichen Satz von 10,0 % abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear abgeschrieben.

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens werden linear abgeschrieben. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten über EUR 150 bis EUR 1.000 werden linear über fünf Jahre abgeschrieben und nach fünf Jahren im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert.

Die sonstigen Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, die Ausleihungen zum Nominalbetrag bewertet. Unverzinsliche Ausleihungen werden auf den Barwert abgezinst.

Umlaufvermögen

Die in den unfertigen Leistungen enthaltenen, noch mit den Mietern abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten werden ohne den Zuschlag für das Umlageausfallwagnis ausgewiesen. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke (Eigentumsmaßnahmen) werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert.

Die anderen Vorräte sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten von Vorratsbeständen wird unterstellt, dass die zuerst angeschafften Vermögensgegenstände auch zuerst verbraucht werden (Fifo-Verfahren).

Forderungen sind zum Nominalwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken sind durch entsprechende Bewertungsabschlüsse berücksichtigt worden. Dem allgemeinen Ausfallrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten oder niedrigeren Börsenkursen bewertet, flüssige Mittel mit dem Nennwert.

Eigene Anteile

Die GAG hat bis zum 31. Dezember 1988 von ihren Mietern jeweils zu Beginn des Mietverhältnisses so genannte Geschäftsanteile erhoben, die durch einen Treuhänder entsprechend der Treuhandklausel in den Mietverträgen in Vorzugsaktien der Gesellschaft angelegt wurden. Es handelt sich dabei gemäß § 3 i. V. m. § 4 der Satzung um vinkulierte, also nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragbare Namensaktien. Diese Aktien werden im Sprachgebrauch der Gesellschaft auch als „Treuhandaktien“ bezeichnet. Sämtliche Aktien sollen durch Mietkautionen belegt sein. Im Aktienbuch ist der jeweilige Treuhänder als Aktionär eingetragen.

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988

Bei Beendigung eines Mietverhältnisses zahlte die GAG den Mietern jeweils den als Geschäftsanteil eingezahlten Betrag zurück. Die Treuhandstellung des ausscheidenden Mieters wurde auf den Nachmieter übertragen, von dem wiederum ein „Geschäftsanteil“ erhoben wurde.

Abwicklung nach dem 1. Januar 1989

Wegen der Neufassung des § 550b Abs. 2 BGB wird seit dem 1. Januar 1989 die Treuhandklausel in neuen Mietverträgen der Gesellschaft nicht mehr verwendet. Dadurch werden mit jeder Beendigung eines Mietverhältnisses Treuhandaktien von ihrer treuhänderischen Bindung hinsichtlich der ausscheidenden Mieter frei. Die eigenen Aktien stammen somit aus der Auflösung von früher wirksam vereinbarten Anlagen von Mietkautionen, die nach Mietende an die ausgeschiedenen Mieter zum Nennbetrag zurückgezahlt wurden. Die frei gewordenen Aktien werden nunmehr treuhänderisch vom Treuhänder nicht mehr für die Mieter, sondern für die GAG gehalten. Die Aktien stehen nach ihrem Freiwerden im wirtschaftlichen Eigentum der Gesellschaft, da ihr das Verfügungsrecht über die Aktien und ein etwaiger Verwertungserlös zustehen; zivilrechtlicher Eigentümer der Aktien ist nach wie vor der Treuhänder. Soweit die GAG über die frei gewordenen Aktien das Verfügungsrecht hat, handelt es sich aktienrechtlich um eigene Aktien. In der Vergangenheit wurden die frei gewordenen Aktien innerjährlich zum jeweiligen Verkehrswert (Börsenkurs) auf Dritte übertragen.

Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 56.784 Stückaktien (= 0,3 % des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 27.916,61 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 545.865 Aktien (2,9 % des Grundkapitals).

Aufgrund des bis zum Abschlussstichtag gestiegenen Börsenkurses wurde auf die eigenen Anteile, auf die im Vorjahr eine Wertberichtigung vorgenommen wurde, eine Zuschreibung von TEUR 2.363 vorgenommen. Der Gesamtbestand der eigenen Anteile zum 31. Dezember 2009 beträgt 1.178.528 Stück.

Zwischen der GAG und der Grund und Boden GmbH besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die Grubo hält an der GAG 700.761 Aktien, dies entspricht 3,7 % des Grundkapitals.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erfolgen die Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten bei öffentlichen Mitteln auf Basis der Mindestlaufzeit der Zinslosigkeit.

Sonderposten mit Rücklageanteil

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Bilanzposition Sonderposten mit Rücklageanteil zu entnehmen.

	Stand 01.01.2009 TEUR	Einstellungen TEUR	Übertragung TEUR	Auflösungen TEUR	Stand 31.12.2009 TEUR
Rücklage gemäß § 6b EStG	3.910	0	-3.910	0	0
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB	20.576	8.944	3.910	-444	32.986
Summe	24.486	8.944	0	-444	32.986

Rückstellungen

Die Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 und Abs. 2 HGB berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie alle ungewissen Verpflichtungen. Sie sind nach vernünftigen kaufmännischen Grundsätzen ermittelt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gemäß § 6a EStG bei Anwärtern mit dem Teilwert, bei den Renteneempfängern mit dem Barwert ermittelt. Bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen wird ein einheitlicher Zinssatz von 6,0% zugrunde gelegt. Als Rechnungsgrundlagen dienen die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden nach § 249 Abs. 2 HGB a.F. für einzelne Sanierungsmaßnahmen gebildet. Sie werden in der Weise erfasst, dass die nach einem mehrjährigen Wirtschaftsplan zu erwartenden Instandhaltungsaufwendungen zum Bilanzstichtag pro Gewerk beziehungsweise je Instandhaltungsmaßnahme anhand von Leistungsverzeichnissen und Angeboten geschätzt werden. Durch die Ausübung dieses Passivierungswahlrechts wird das Jahresergebnis als Saldo aus Auflösungen und Zuführungen um TEUR 32.796 positiv (Vorjahr: TEUR 9.191 negativ) beeinflusst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

GAG Immobilien AG | Anlagenspiegel zum 31.12.2009

■ III. Erläuterungen zur Bilanz der GAG

1) Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2009 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenspiegel dargestellt.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2009 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.173.487,11	484.080,69	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.201.966.753,97	37.155.349,73	8.078.059,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.099.431,24	2.509.537,31	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.898.125,33	1.408.117,86	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.428,73	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	573.443,55	3.108.316,17	934,13
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.551.787,24	1.517.158,77	99.216,98
Anlagen im Bau	49.828.042,73	39.808.133,87	2.339.507,59
Bauvorbereitungskosten	10.114.839,54	2.529.133,57	1.037.370,13
Geleistete Anzahlungen	2.287.605,28	0,00	14.558,63
	1.291.333.457,61	88.035.747,28	11.569.646,53
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	196.370.546,38	0,00	0,00
Beteiligungen	25.564,59	0,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	27.939.362,50	3.466.565,25	0,00
Sonstige Ausleihungen	85.334,22	43,32	8.928,59
Andere Finanzanlagen	553.014,12	0,00	514.209,32
	224.973.821,81	3.466.608,57	523.137,91
Anlagevermögen	1.521.480.766,53	91.986.436,54	12.092.784,44

Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2009 EUR	Abschreibungen kumuliert EUR	Buchwert 31.12.2009 EUR	Buchwert 31.12.2008 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	5.657.567,80	1.929.176,80	3.728.391,00	4.237.013,78	992.703,47
25.284.532,93	1.256.328.577,56	366.138.126,85	890.190.450,71	854.606.500,84	22.451.006,41
3.104.599,24	23.713.567,79	6.622.333,02	17.091.234,77	11.853.424,27	368.654,36
0,00	6.306.243,19	5.631,88	6.300.611,31	4.892.493,45	0,00
0,00	13.428,73	0,00	13.428,73	13.428,73	0,00
4.596.184,74	8.277.010,33	793.606,33	7.483.404,00	13.395,00	234.491,91
0,00	4.969.729,03	2.687.587,03	2.282.142,00	1.337.485,00	531.486,77
-25.954.237,11	61.342.431,90	0,00	61.342.431,90	49.828.042,73	0,00
-4.758.033,15	6.848.569,83	0,00	6.848.569,83	10.114.839,54	310.433,15
-2.273.046,65	0,00	0,00	0,00	2.287.605,28	0,00
0,00	1.367.799.558,36	376.247.285,11	991.552.273,25	934.947.214,84	23.896.072,60
0,00	196.370.546,38	9.272.985,86	187.097.560,52	187.097.560,52	0,00
0,00	25.564,59	0,00	25.564,59	25.564,59	0,00
0,00	31.405.927,75	0,00	31.405.927,75	27.939.362,50	0,00
0,00	76.448,95	0,00	76.448,95	85.334,22	0,00
0,00	38.804,80	21.579,45	17.225,35	533.991,14	2.556,47
0,00	227.917.292,47	9.294.565,31	218.622.727,16	215.681.812,97	2.556,47
0,00	1.601.374.418,63	387.471.027,22	1.213.903.391,41	1.154.866.041,59	24.891.332,54

- 2) Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.
- 3) In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 13.845 (Vorjahr: TEUR 202) enthalten.
- 4) In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 1.000.000,00 (Vorjahr: EUR 1.000.000,00) enthalten.
- 5) In den flüssigen Mitteln sind EUR 12.004.082,37 (Vorjahr: EUR 11.727.578,88) als Treuhandvermögen enthalten.
- 6) In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Unterschiedsbeträge (Disagio) von EUR 3.392.046,80 (Vorjahr: EUR 2.750.631,12) enthalten.
- 7) Das gezeichnete Kapital setzt sich zusammen aus:

	Stückaktien
Vorzugsaktien	9.360.000
Stammaktien	9.360.000

Alle Aktien sind Namensaktien.

- 8) Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Entnahmen	Einstellungen	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	151.853.688,72	0,00	0,00	151.853.688,72
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	0,00	0,00	920.325,39
Rücklage für eigene Anteile	19.910.956,00	0,00	2.391.477,61	22.302.433,61
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	0,00	0,00	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	59.731.701,19	2.391.477,61	26.500.000,00	83.840.223,58
	103.427.955,51	2.391.477,61	28.891.477,61	129.927.955,51

9) Für unmittelbare Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

10) Die GAG ist Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird ein Zusatzbetrag wie folgt erhoben: 2006: 2,9 % und ab 2007 3,2 %. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 13.261.

11) Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen im Wesentlichen folgende Sachverhalte:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Bauträrgeschäft	805	2.507
Ausstehende Rechnungen	1.581	7.775
Sanierungsverpflichtung Programm „Mieter werden Eigentümer“	1.749	3.972
Personal	2.289	2.013
Jahresabschlusskosten und Aufbewahrung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsberichte)	691	731

12) In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind EUR 12.004.082,37 (Vorjahr: EUR 11.727.578,88) als Treuhandverbindlichkeiten enthalten.

13) In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 4.700 (Vorjahr: TEUR 2.750) enthalten.

14) Die „Passive Rechnungsabgrenzung“ enthält im Wesentlichen geflossene Aufwendungszuschüsse, soweit sie nach dem Bilanzstichtag mietkürzend an die Mieter weiterzugeben sind, sowie vorausgezahlte Mieten.

15) Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zu ihrer Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte sind in dem nachfolgend wiedergegebenen Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeitspiegel (in Klammern: Vorjahr)	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.034.380,84	17.223.041,24
	(248.215.077,99)	(92.469.748,60)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.002.250,78	4.412.567,02
	(59.677.019,48)	(1.654.671,04)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.744.732,02	52.744.732,02
	(59.677.019,48)	(1.654.671,04)
Zwischensumme:	335.781.363,64	74.380.340,28
	(307.892.097,47)	(94.124.419,64)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	491.660.664,97	12.244.927,73
	(445.055.306,94)	(5.926.881,02)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00
	(392.007,44)	(87.328,66)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00
	(19.229.384,68)	(401.117,06)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	293.796,13	5.876,00
	(307.677,97)	(6.153,00)
Zwischensumme:	491.954.461,10	12.250.803,73
	(464.984.377,03)	(6.421.479,74)
Erhaltene Anzahlungen	38.668.025,33	38.668.025,33
	(40.418.932,04)	(40.418.932,04)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.267.991,23	13.267.991,23
	(12.295.359,59)	(12.295.359,59)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
	(5.853,41)	(5.853,41)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.225.423,50	19.234.147,99
	(11.150.045,64)	(11.150.045,64)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.039.684,24	13.039.684,24
	(10.405.487,83)	(10.405.487,83)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	273.296,47	272.056,07
	(628.629,61)	(628.629,61)
	913.210.245,51	171.113.048,87
	(847.780.782,62)	(175.450.207,50)

* GPR = Grundpfandrechte, B = Bürgschaften

davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
60.962.096,78	146.849.242,82	225.034.380,84	GPR
(27.621.205,40)	(128.124.123,99)	(162.004.079,47)	
17.537.303,69	36.052.380,07	58.002.250,78	B
(7.500.937,51)	(50.521.410,93)	(59.677.019,48)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
78.499.400,47	182.901.622,89	283.036.631,62	
(35.122.142,91)	(178.645.534,92)	(221.681.098,95)	
48.541.728,90	430.874.008,34	445.055.306,94	GPR
(24.862.201,00)	(414.266.224,92)	(445.055.306,94)	
0,00	0,00	392.007,44	B
(304.678,78)	(0,00)	(392.007,44)	
0,00	0,00	0,00	
(1.604.468,24)	(17.223.799,38)	(0,00)	
23.504,00	264.416,13	0,00	
(24.612,00)	(276.912,97)	(0,00)	
48.565.232,90	431.138.424,47	445.447.314,38	
(26.795.960,02)	(431.766.937,27)	(445.447.314,38)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
991.275,51	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
1.240,40	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
128.057.149,28	614.040.047,36	728.483.946,00	
(61.918.102,93)	(610.412.472,19)	(667.128.413,33)	

16) Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 5.780 aufgenommen. Nach Abzug der durch diese Avale abgesicherten, in der Bilanz passivierten erhaltenen Anzahlungen ergibt sich hieraus eine nicht passivierte Verbindlichkeit aus Gewährleistungsverträgen in Höhe von TEUR 4.502.

Bei verschiedenen Versicherungen und Banken hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite von TEUR 6.386 aufgenommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

Es bestehen Haftungsverhältnisse der GAG für die verbundenen Unternehmen: die Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo) und die GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA) im Rahmen von Versicherungskreditlinien für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und für Vertragserfüllungsbürgschaften. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ist die GAG zum Bilanzstichtag zugunsten von verbundenen Unternehmen mit TEUR 4.949 verpflichtet. Ferner bürgt die GAG für verschiedene langfristige Objektfinanzierungen der Konzerngesellschaften von insgesamt TEUR 40.896 sowie für kurzfristige Kreditlinien von insgesamt TEUR 5.200.

■ IV. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2009 EUR	2008 EUR
Erträge aus der Umwidmung von Umlaufvermögen in Anlagevermögen	0,00	849.468,98
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	54.009.527,18	26.786.224,75
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	20.117.013,36	22.067.058,60
Erträge aus Kostenverrechnungen mit verbundenen Unternehmen	0,00	7.425,00
Erträge aus der Auflösung der Rücklage gemäß § 6b EStG	444.801,75	264.623,00
Erträge aus Versicherungserstattungen	2.131.043,49	1.867.386,35
Erträge aus Zuschreibungen des Umlaufvermögens	2.363.561,00	0,00

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind, in Höhe von EUR 44.774.679,18 aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträge aus abgeschriebenen Forderungen von EUR 111.097,15.

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 279 Wohneinheiten anlässlich des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Buchgewinne von TEUR 17.437 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 1.511 gegenüber.

Personalaufwand

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 4.450.756,87 (Vorjahr: EUR 3.232.988,02).

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB a.F. in Höhe von EUR 393.870,15 (Vorjahr: EUR 2.470.201,42) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2009 EUR	2008 EUR
Zuführung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung	9.442.383,00	24.444.740,79
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	846.544,72	1.445.416,05
Sächliche Verwaltungskosten	13.017.429,21	10.137.747,98
Verpflichtungen aus „Mieter werden Eigentümer“	228.186,29	1.173.492,90
Veräußerungskosten aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“, davon EUR 0,00 (i. Vj. EUR 167.200,00) Kostenverrechnung Grubo Baubetreuung	1.282.471,83	2.507.936,36
Einstellung in Sonderposten mit Rücklageanteil	8.944.000,00	3.910.371,75
Wertkorrektur zinsloses Darlehen an die M GAG	0,00	0,00

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In der Position sind Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 552.653,38 (Vorjahr: EUR 1.219.802,14) enthalten.

Aufwendungen aus Verlustübernahmen

Der Aufwand enthält EUR 215.208,45 (Vorjahr: EUR 988.318,01) aus der Verlustübernahme der GBA, der Grubo von EUR 2.721.975,47 und der GAG SG von EUR 6.312.276,33.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In dieser Position sind Zinsen und ähnliche Aufwendungen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 82.958,12 (Vorjahr: EUR 262.930,59) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten EUR 86.655 Gewerbesteuer.

Gewinnverwendungsrechnung

	2009 EUR	2008 EUR
Jahresüberschuss	53.655.855,45	10.878.581,29
Einstellungen in die Gewinnrücklagen	26.500.000,00	2.000.000,00
Gewinnvortrag	768.404,94	322.546,42
Bilanzgewinn	27.924.260,39	9.201.127,71

■ V. Sonstige Angaben

1) Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, weisen wir auf Folgendes hin:

- Investitionen nach dem Bilanzstichtag (in Durchführung befindliche und geplante Baumaßnahmen) werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite und vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.
- Für zukünftige Instandhaltungs- einschließlich Modernisierungsmaßnahmen wurde ein umfangreiches, mehrjähriges Programm aufgestellt. Die Finanzierung ist teilweise durch branchenübliche Fremdfinanzierung und teilweise durch Mittelzuflüsse aus den zukünftigen Jahresergebnissen und aus Grundstücksverkäufen vorgesehen.

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach Abzug der unter der Position „Anlagen im Bau“ und „Grundstücke mit Wohnbauten“ bereits aktivierten Beträge bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 125.225.

- Für die Mietzinszahlungen in Höhe von rund EUR 99 Mio., die bis zum 31. Dezember 2023 bei der GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung anfallen, hat die GAG eine Patronatserklärung abgegeben. Davon sind in den nächsten fünf Jahren rund EUR 35 Mio. fällig. Daneben wurde eine Vereinbarung über eine Mitverpflichtung der GAG gegenüber der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG abgeschlossen.
- Aus Leasingverträgen bestehen bis 2014 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 2.111.
- Aus dem Mietvertrag für die Hauptverwaltung bestehen bis einschließlich 2018 Verpflichtungen von TEUR 7.088.
- Aus dem Datenverarbeitungsvertrag mit Aareon bestehen bis einschließlich 2013 Verpflichtungen von rund TEUR 1.024.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen in Höhe von EUR 99 Mio. (bis 2023) betreffen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

2) Zum Bilanzstichtag hielt die Stadt Köln die Mehrheitsbeteiligung (§ 16 Abs. 1 AktG) an der Gesellschaft. Die Stadt Köln hat der Gesellschaft das Bestehen der Mehrheitsbeteiligung gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt.

3) Aufstellung des Anteilsbesitzes im Jahresabschluss der GAG

Gesellschaft, Sitz	Beteiligungsquote %	Eigenkapital 31.12.2009 TEUR	Jahresergebnis 2009 TEUR
Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung mbH, Köln	62	139.367	0
GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln	90	100	0
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	100	375	0

4) Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Anzahl
Angestellte	304
Gewerbliche Arbeitnehmer	111
	415

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 61 Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 15 Auszubildende beschäftigt.

5) Angaben zu Organbezügen gemäß § 285 Nr. 9a und b HGB:

Im Geschäftsjahr 2009 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG

	Festgehalt EUR	Tantiemen EUR	Gesamt EUR
für die Mitglieder des Vorstandes			
Uwe Eichner	218.087,74	69.558,27	287.646,01
Günter Ott	50.593,58	0,00	50.593,58
Kathrin Möller	208.922,44	67.536,80	276.459,24
für frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge in Höhe von			593.881,81
und Sitzungsgelder an die Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von			56.375,00

gewährt.

Darüber hinaus sind für frühere Mitglieder des Vorstandes und deren Hinterbliebene Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 6.300 passiviert.

6) Honorare an den Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung (§ 285 Nr. 17 HGB)

Für die Jahresabschlussprüfung 2009 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 273.200,00. Für sonstige Leistungen des Abschlussprüfers sind Aufwendungen in Höhe von EUR 265.648,75 sowie für sonstige Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen EUR 7.800 angefallen. Die Aufwendungen für Steuerberaterleistungen betragen EUR 166.813,61 (Nettozahlen).

7) Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott

Vorsitzender

Studienrat beim Land NRW

Mitglied in der Zweckverbandsversammlung der Sparkasse KölnBonn, Köln

Stellv. Mitglied im Rundfunkrat des WDR, Köln

Stellv. Mitglied im Beirat der Stadtentwässerungsbetriebe AöR, Köln

Helmut Jung

1. stellv. Vorsitzender

Selbstständiger Versicherungsmakler

Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe AöR, Köln

Martina Richter

2. stellv. Vorsitzende

Dipl.-Sozialarbeiterin

Gerhard Brust

Ingenieur im Vorruhestand

Mitglied des Aufsichtsrates der Rhein-Energie AG, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der AWB GmbH & Co. KG, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der AVG GmbH, Köln

Mitglied im Beirat der GVG Gewerbeabfallsortierung und Verwertung Gesellschaft Köln mbH (GVG), Köln

Dr. Eva Bürgermeister

Leiterin des Kinder- und Jugendfilmzentrums in Deutschland, Remscheid

Mitglied des Aufsichtsrates der Häfen und Güterverkehr Köln AG, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Ossi Helling

Verwaltungsangestellter bei der Universität zu Köln

Mitglied des Aufsichtsrates bei der KGAB gGmbH, Köln

Karl-Heinz Kassens

Kaufm. Angestellter bei der GAG

Walter Kluth

ausgeschieden am 19. November 2009

Berufsschullehrer beim Land NRW

Mitglied des Aufsichtsrates der SWK GmbH, Köln

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke GmbH, Köln

Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe, AöR, Köln

Mitglied im Zweckverband der Sparkasse KölnBonn, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der SBK gGmbH, Köln

Karina Köbnik

Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

Maria Kröger

seit dem 20. November 2009

Angestellte bei der Stadt Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der WSK GmbH, Köln

Elmar Lieser

Wohnungsfachwirt bei der GAG

Barbara Moritz

Lehrerin, zzt. beurlaubt

Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der Kölnmesse GmbH, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der SWK GmbH, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Stephan Pohl

Rechtsanwalt

Mitglied des Aufsichtsrates SBK GmbH, Köln

Brigitte Röhl

Sachbearbeiterin bei der GAG

Dr. Gereon Sommerhäuser

Kaufm. Angestellter der Sparkasse KölnBonn, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der Netempire AG, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Bernd Streitberger

ausgeschieden am 19. November 2009

Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

Mitglied des Aufsichtsrates der KVB AG, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der SRS GmbH, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der ZOO AG, Köln

Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe AöR, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der GEW AG, Köln

Michael Zimmermann

seit dem 20. November 2009

Fraktionsgeschäftsführer im Rat der Stadt Köln

Vorsitzender des Aufsichtsrates Häfen und Güterverkehr Köln AG, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates Stadtwerke Köln GmbH, Köln

Mitglied im Verwaltungsrat Sparkasse KölnBonn, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

8) Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner

Dipl.-Ökonom

Vorsitzender des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Stellv. Vorsitzender im EDV-Beirat der Aareon Deutschland AG, Mainz

Kathrin Möller

Dipl.-Ingenieurin

Architektin

Geschäftsführerin modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Sybille Wegerich

seit dem 1. Januar 2010

Dipl.-Betriebswirtin

Günter Ott

bis 3. April 2009

Dipl.-Verwaltungswirt

Geschäftsführer modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

9) Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG haben die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG abgegeben und den Aktionären dauerhaft auf der Homepage der GAG Immobilien AG unter www.gag-koeln.de zugänglich gemacht.

Köln, den 31. März 2010

Der Vorstand



Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

„Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang -- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Köln, den 14. April 2010

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hillesheim
Wirtschaftsprüfer

Geisen
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2009 wie folgt zu verwenden:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie	
auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.03.2010)	8.413.429,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	19.000.000,00
Gewinnvortrag	510.831,39
Bilanzgewinn	27.924.260,39

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt, dass am 31.03.2010 256.381 Aktien von der Gesellschaft unmittelbar und 700.761 Aktien von der Grund und Boden GmbH gehalten wurden. Diese Aktien sind nicht dividendenberechtigt, §§ 71b, 71d Abs. 1 AktG. Soweit bis zum Tag der Hauptversammlung eine Veränderung dieses Bestandes an nicht dividendenberechtigten Aktien eintritt, wird der Hauptversammlung bei unveränderter Ausschüttung in Höhe von € 0,50 je Stückaktie ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag unterbreitet werden.

■ Erklärung des Vorstandes

Der Vorstand der GAG Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Abschlusses und des Lageberichtes sowie die sonstigen im Geschäftsbericht gegebenen Informationen.

Dem entsprechend erklären wir gemäß §§ 264 Abs. 2 Satz 3 HGB und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB:

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GAG Immobilien AG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der GAG Immobilien AG beschrieben sind.“

Köln, den 31. März 2010

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2009 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Unternehmensleitung beraten, überwachte kontinuierlich die Führung der Geschäfte und war in alle wesentlichen Entscheidungen direkt eingebunden.

■ Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wirtschaftliche und finanzielle Situation und die Entwicklung des Unternehmens sowie des Konzerns, über Abweichungen von den Plänen, über die Risikosituation und über wichtige Geschäftsereignisse. Die Berichte wurden stets eingehend mit dem Vorstand erörtert. Entscheidungen über zustimmungspflichtige Maßnahmen wurden sorgfältig vorbereitet. Der Vorsitzende des Finanz- und Prüfungsausschusses und der Vorsitzende des Aufsichtsrates haben sich auch zwischen den Sitzungen mit dem Vorstand ausgetauscht. Neben der Teilnahme an den Sitzungen des Aufsichtsrates wohnte der Vorstand zusätzlich den Sitzungen der Fachausschüsse bei, um den Ausschussmitgliedern im Sinne einer guten Corporate Governance unmittelbar berichten zu können.

■ Themen der Beratungen

Im Geschäftsjahr fanden – nahezu ausnahmslos bei voller Präsenz – sieben Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Außer der regelmäßigen Information und Beratung über die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage hatten die Sitzungen folgende Schwerpunkte:

Die Erörterung der Frage der Entwicklung der städtischen Liegenschaft am Langendahlweg (Waldbadviertel) in Köln-Ostheim nahm Raum in einigen Debatten ein. Der Planungsprozess wird kontinuierlich weitergeführt. Zum Berichtszeitpunkt ist die Planung Gegenstand der entsprechenden Gremien im Rat der Stadt Köln.

Durchgängig durch das Geschäftsjahr wurde die Situation der Vermarktung der Bauträgermaßnahmen diskutiert. Vor allem die Marktaufnahmefähigkeit in den rechtsrheinischen Gebieten, insbesondere auf dem Madaus-Gelände, gab Anlass zu Erörterungen. Der Vorstand setzte dabei die erfolgreiche Strategie des Abverkaufs etwaiger Grundstücke fort.

Die Fragestellung nach der Strategie des Unternehmens im Rahmen einer ausgewogenen Balance zwischen einer angemessenen Renditeorientierung einerseits und einer wohnungswirtschaftlich geprägten Immobilienwirtschaft andererseits wurde ausgiebig und regelmäßig behandelt. Die Herausforderungen auf Grund der mannigfachen Änderungen im Kapitalmarkt- und Gesellschaftsrecht, unter anderem hervorgerufen durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG), zwingen zu einer grundsätzlichen und regelmäßigen kritischen Prüfung der Unternehmensstrategie.

Erstmalig im Oktober konnte die Wirtschaftsplanung beschlossen werden. Diese Sitzung bildete den Schwerpunkt der Prüfung und Justierung der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft. Darüber hinaus standen die betriebswirtschaftlichen Analysen des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie die Erörterungen mit dem Vorstand und insbesondere mit dem Wirtschaftsprüfer der Finanz-, Bilanz- und Erfolgsplanung für die Jahre 2009 ff. im Mittelpunkt der Aufsichtsratsarbeit.

Mit den Ergebnissen der Abteilung Sozialmanagement wurde sich auch im Aufsichtsrat vorbehaltlos auseinandergesetzt. Dabei konnte abermals festgestellt werden, dass sich die Arbeit positiv auf die Stabilisierung der betroffenen Gebiete insofern auswirkte, als dass zum Beispiel niedrigere Fluktuationen oder geringerer Vandalismus zu verzeichnen sind. Auch in Zukunft wird es darum gehen, die Einzelprojekte zu einer Gesamtkonzeption weiterzuentwickeln.

Als Ergebnis der Prüfung der Internen Revision zum Thema Heumarkt, die unterstützt wurde von externen Prüfern, sah sich der Aufsichtsrat dazu veranlasst, das Anstellungsverhältnis mit Herrn Günter Ott zu beenden. Im Zusammenhang mit der Sondersitzung des Aufsichtsrates im April 2009 wurde ein entsprechender Aufhebungsvertrag vom Aufsichtsrat einstimmig gebilligt. Im Gefolge dessen wurden die entsprechenden Behörden informiert, der Aufsichtsrat wird zivilrechtliche Ansprüche geltend machen.

Es wurde im Berichtsjahr eine neue Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen, die im Wesentlichen die Einführung von Wertgrenzen vorsieht. Seitdem sind Vorstandsbeschlüsse ab einer Höhe von TEUR 100 für Geschäfte und Maßnahmen erforderlich. Die allgemeine Zustimmungsbefähigung von Unternehmensentscheidungen durch den Aufsichtsrat liegt bei TEUR 250. Eine Ausnahme bildet insbesondere der An- oder Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleicher Rechte.

Der Aufsichtsrat ließ sich ab dem zweiten Halbjahr 2009 umfassend vom Vorstand über das Thema Versicherungen berichten und unterstützte den Vorstand darin, einen neuen Maklervertrag abzuschließen, um einen höheren Versicherungsschutz bei gleichzeitig niedrigeren Kosten zu erzielen. Eine neue D&O-Versicherung wurde ebenfalls vereinbart.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Verschmelzungsvertrag zwischen der Grubo GmbH und der Grubo Baubetreuung GmbH rückwirkend zum 01.01.2009 zu.

Auf seiner Sitzung am 14. Dezember 2009 stimmte der Aufsichtsrat darüber hinaus dem Beschluss des Vorstandes über die Einziehung eigener Aktien bei gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals zu. Vorausgegangen war dem der Beschluss der Hauptversammlung über den Rückkauf eigener Aktien.

Nach einer sorgfältigen Analyse hat der Aufsichtsrat zum 1. Januar 2010 Frau Sybille Wegerich als neues Vorstandsmitglied für das Ressort Immobilienbewirtschaftung verpflichtet. Damit sollen die drei tragenden Säulen des GAG Konzerns, bestehend aus der Immobilienbewirtschaftung, der Betriebswirtschaft und der Bauwirtschaft, auch personell abgebildet sein.

■ Arbeit der Ausschüsse

Um eine ausgewogene fachliche Beratung einerseits sowie eine effiziente Kontrolle andererseits zu gewährleisten, hat der Aufsichtsrat insgesamt vier Ausschüsse gebildet: den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie, der im Geschäftsjahr sieben Sitzungen abgehalten hat, den Finanz- und Prüfungsausschuss, welcher viermal zusammengekommen ist, den Personalausschuss, der zweimal getagt hat, und den Bauausschuss (zwei Sitzungen). Insgesamt bereiteten die Ausschüsse die Beschlüsse des Aufsichtsrates vor und überwachten deren Einhaltung. Während sich der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie, dessen Vorsitzender im Übrigen ebenfalls der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist, überwiegend mit der Etablierung eines transparenten und sinnhaften Systems zur Tantieme befasste, standen im Finanz- und Prüfungsausschuss Fragen zum Risikomanagementsystem und der Compliance auf der Tagesordnung. Die Erörterung über die Neufassung des internen Kontrollsystems und die Berichterstattung über die Arbeit der internen Revision nahmen einen breiten Raum in der Behandlung ein. Der Finanz- und Prüfungsausschuss ließ sich gesondert über die Beratungsverträge des Konzerns unterrichten.

■ Corporate Governance

Die nach ausgiebiger Beratung infolge der Kenntnisnahme des geänderten Deutschen Corporate Governance Kodex gemeinsam mit dem Vorstand beschlossene Erklärung nach § 161 AktG wurde am 7. April 2010 auf der Website der Gesellschaft unter www.gag-koeln.de/mitteilungen dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat kritisch seine vergangene Effizienzprüfung beraten und im Ergebnis eine neue durchgeführt. Ziel ist, eine regelmäßig wiederkehrende Prüfung vorzunehmen, um die Verbesserungsmöglichkeiten der Arbeit im Aufsichtsrat vorbehaltlos aufzuzeigen.

■ Jahres- und Konzernabschluss 2009

Der Abschlussprüfer, die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat die Jahresabschlüsse der GAG Immobilien AG und des GAG Konzerns für das Geschäftsjahr 2009 sowie die entsprechenden Lageberichte geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Die Abschlussunterlagen und Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegen. Sie wurden im Wesentlichen in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses am 26. April 2010 und in der Sitzung des Aufsichtsrates am 27. April 2010 in Anwesenheit des Abschlussprüfers erörtert. Dieser berichtete in beiden Sitzungen über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfungen, zum Beispiel bezüglich § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG), und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen gegen die Berichte des Wirtschaftsprüfers erhoben.

Die Prüfungspflicht des Aufsichtsrates ist mithin Teil seiner Überwachungsaufgabe nach § 111 Abs. 1 AktG. Diese betrifft die Fragen nach der Rechtmäßigkeit, der Ordnungsmäßigkeit, der Zweckmäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit. Anhand dessen haben sich im Rahmen der eigenen Prüfung des Jahresabschlusses der GAG Immobilien AG, des Konzernabschlusses, des Lageberichts und des Konzernlageberichts durch den Aufsichtsrat keine Einwände ergeben. Der Aufsichtsrat stimmte deshalb dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen, da man nach sorgfältiger Abwägung zu der Überzeugung gelangt ist, dass die Vorsorge für die Gesellschaft unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Aktionäre am Ergebnis gewahrt ist.

■ Abhängigkeitsbericht

Der vom Vorstand auf Grund der Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln gemäß § 312 AktG zu erstellende Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat dem Finanz- und Prüfungsausschuss sowie dem Aufsichtsrat ebenfalls vorgelegen und war in seinen Kernaussagen Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 26. April 2010 und des Aufsichtsrates vom 27. April 2010. Der Bericht wurde vom Abschlussprüfer geprüft und mit dem folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach meiner pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätige ich, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat hat den Bericht seinerseits geprüft und schließt sich dem Urteil des Abschlussprüfers an. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen die Erklärung des Vorstandes am Schluss des Berichts keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat dankt den Aktionären des Unternehmens für ihre Unterstützung, dem Vorstand, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GAG für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Köln, im April 2010

Jochen Ott, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Corporate Governance Bericht

Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG fühlen sich den im Deutschen Corporate Governance Kodex niedergelegten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung verpflichtet und sind deshalb bestrebt, den Empfehlungen und Anregungen des Kodex weitestgehend zu entsprechen. Das an das Unternehmensinteresse gebundene Handeln des Vorstandes, die enge Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Aktionärsinteressen, eine offene Unternehmenskommunikation, die ordnungsgemäße Rechnungslegung und Abschlussprüfung sowie einen verantwortlichen Umgang mit Risiken betrachten Vorstand und Aufsichtsrat als Grundlage des Unternehmenserfolges.

■ Erläuterung der Erklärung gemäß § 161 AktG

Am 7. April 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben und den Aktionären im Internet unter www.gag-koeln.de/mitteilungen dauerhaft zugänglich gemacht. Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG geben nachfolgend gemäß § 161 AktG die Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ ab.

- Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG erklären, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ mit den unten stehenden Abweichungen entsprochen wurde und künftig entsprochen wird.

Für die Vergangenheit bezieht sich die Erklärung auf die Kodex-Fassung vom 6. Juni 2008, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 8. August 2008. Für die gegenwärtige und künftige Corporate Governance Praxis der GAG Immobilien AG bezieht sich die nachfolgende Erklärung auf die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 18. Juni 2009, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 5. August 2009.

- Die D&O-Versicherung für den Vorstand sah bislang keinen Selbstbehalt vor; die D&O-Versicherung für die Mitglieder des Aufsichtsrates sieht auch weiterhin keinen Selbstbehalt vor (Ziffer 3.8). Ein Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstandsmitglieds wurde im Sinne von § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG, wie vom Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) verlangt, im Hinblick auf die Haftung der Vorstandsmitglieder unterdessen vereinbart. Im Übrigen ist verantwortungsvolles Handeln für alle Organmitglieder selbstverständliche Pflicht. Eines Selbstbehalts für die Mitglieder des Aufsichtsrates bedarf es insoweit nicht.

- Der Vorstand hat keinen Vorsitzenden oder Sprecher (Ziffer 4.2.1). Die Ressortaufteilung im Vorstand und die bestehenden Regelungen in der Geschäftsordnung des Vorstandes sind ausreichend, um die innere Organisation und die Außendarstellung des Vorstandes angemessen zu gewährleisten.

- Die Zustimmung für Nebentätigkeiten der Vorstandsmitglieder, insbesondere Aufsichtsratsmandate außerhalb des Unternehmens, erteilt nicht der Aufsichtsrat, sondern der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie (Ziffer 4.3.5). Dies ist sachgerecht und entspricht der Stellung des Ausschusses im unternehmensrechtlichen Gefüge.

- Der Aufsichtsrat hat keinen Nominierungsausschuss gebildet, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem der Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt (Ziffer 5.3.3). Der Empfehlung liegt der Gedanke zugrunde, dass in Form eines transparenten, planvollen Verfahrens geeignete Kandidaten für den Aufsichtsrat gefunden werden sollen. Auf Grund der Anteilseignerstruktur der GAG Immobilien AG soll dieser Empfehlung nicht gefolgt werden.

- Eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder ist nicht vorgesehen (Ziffer 5.4.1). Eine solche erscheint nicht sinnvoll, weil die Eignung für das Amt des Aufsichtsratsmitglieds aufgrund der übrigen, in Ziffer 5.4.1 aufgeführten Kriterien sichergestellt werden kann und nicht von einer starren Altersgrenze abhängig ist.

- Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten neben der festen keine erfolgsorientierte Vergütung. Die Vergütung wird nicht individualisiert ausgewiesen (Ziffer 5.4.6). Im Hinblick auf die Funktion des Aufsichtsrates als Kontroll- und Beratungsorgan ohne direkten Einfluss auf das Ergebnis erscheint eine erfolgsbezogene Vergütung für den Aufsichtsrat nicht sinnvoll. Da die Mitglieder des Aufsichtsrates nur ein maßvolles Sitzungsgeld erhalten, wäre der Informationswert individualisierter Angaben äußerst gering.
- Der Konzernabschluss wird nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende öffentlich zugänglich gemacht (Ziffer 7.1.2). Die Frist von 90 Tagen wäre angesichts der personellen Ressourcen der GAG nur mit zusätzlichem Kostenaufwand einzuhalten. Die gesetzliche Frist von vier Monaten gemäß § 325 Abs. 4 HGB in Verbindung mit den kapitalmarktrechtlichen Anforderungen an die regelmäßige Finanzberichterstattung hält die GAG ein.
- Die Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte wurden bisher nicht regelmäßig vor der Veröffentlichung im Aufsichtsrat oder im Finanz- und Prüfungsausschuss erörtert (Ziffer 7.1.2). Bislang wurden die unterjährigen Berichte den Aufsichtsgremien lediglich zur Kenntnis gegeben. Es ist vorgesehen, im Zuge der Weiterentwicklung der Strukturen dieser Empfehlung Folge zu leisten.

Vergütungsbericht

Wie schon im Vorjahr folgen wir auch im Berichtsjahr der Empfehlung, die Vergütung der Mitglieder des Vorstandes individualisiert auszuweisen, und setzen damit zugleich das Vorstandsvergütungsoffenlegungsgesetz um. Die detaillierte Aufstellung der Vergütungen befindet sich im Anhang des Konzernabschlusses und der Vergütungsbericht ist Teil des Konzerlageberichts sowie des Lageberichts der GAG Immobilien AG.

- Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte („Directors' Dealings“)

Im Geschäftsjahr 2009 sind keine Mitteilungen von Organmitgliedern oder Führungspersonen über Wertpapiergeschäfte nach § 15 WpHG ergangen.

- Anteilsbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Gesamtbesitz aller Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder an Aktien der Gesellschaft beträgt weniger als 1 %.

Köln, im April 2010

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jochen Ott