

GAG Konzern

Inhaltsverzeichnis

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2009

Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2009

Kapitalflussrechnung für Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

Anhangsangaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Erklärung des Vorstandes

Bericht des Aufsichtsrates

Konzernlagebericht

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 auch hier eine Verbesserung 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.

GAG Konzernstruktur

Zum 31.12.2009 umfasste der GAG Konzern die Gesellschaften

- GAG Immobilien AG (GAG, börsennotiert)
- Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo)
- GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA)
- GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung (GAG SG)
- Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG (M GAG)
- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

Der Vorstand der GAG besteht seit dem 01.01.2010 aus drei Mitgliedern, die gleichzeitig auch die Geschäftsleitung aller weiteren Gesellschaften des Konzerns mit Ausnahme der M GAG und der mk ausüben. Entsprechend wird das Management der vorgenannten Konzerngesellschaften von der GAG übernommen.

Zwischen der GAG und den vorgenannten Gesellschaften bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit Ausnahme der mk und der M GAG. Bei Letzterer ist die GAG alleinige Kommanditistin. Sie wird als Zweckgesellschaft in den Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) einbezogen. Darüber hinaus ist die GAG indirekt über die Grubo an der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (assoziiertes Unternehmen) beteiligt.

Die GAG, die Grubo und die M GAG halten im Wesentlichen den Mietwohnungsbestand des Konzerns. Das Bauträgergeschäft wird über die GBA und die GAG abgewickelt. Zur Gestaltung einer Sale-and-lease-back-Transaktion in 2003 wurde die GAG SG gegründet und die Beteiligung an der M GAG erworben.

Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Das **Bestandsmanagement**, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2009 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.12.2009	46.076	2.969 Tsd. m ²	819	130 Tsd. m ²
Davon konzerneigener Bestand	42.099	2.720 Tsd. m ²	692	109 Tsd. m ²
Davon fremdverwalteter Bestand	3.977	249 Tsd. m ²	127	21 Tsd. m ²

Der fremdverwaltete Bestand umfasst sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch Immobilienverwaltung für Dritte.

Das Portfolio liegt nahezu ausschließlich im Stadtgebiet von Köln. Mit der Verwaltung über elf Geschäftsstellen wird ein unmittelbarer Mieterkontakt mit hoher Servicequalität erreicht.

Der Unternehmensverbund hatte in 2009 Umsätze aus Sollmieten von EUR 184,1 Mio.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg zum 31. Dezember 2009 um 2,3 % auf EUR 5,42 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,12 je m² Wohn-/Nutzfläche über dem Vorjahresniveau.

Unter Hinzurechnung der Erlöse aus abgerechneten Umlagen ergeben sich Vermietungserlöse von insgesamt TEUR 259.892 (Vorjahr: TEUR 248.995). Hiervon sind Mietausfälle von TEUR 15.675 (Vorjahr: TEUR 12.920) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	31.12.2008 TEUR	Quote	31.12.2009 TEUR	Quote
Sollmieten	175.691		184.094	
Abgerechnete Umlagen	73.304		75.798	
Vermietungserlöse	248.995		259.892	
Erlösschmälerungen (ohne Umlagen)	8.406	4,78 %	9.996	5,43 %
Mietnachteile	3.367	1,92 %	4.082	2,22 %
Sonstige Aufwendungen und Erträge	1.147	0,65 %	1.597	0,87 %
Mietausfall	12.920	7,35 %	15.675	8,51 %

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

	Stichtag 31.12.2008		Stichtag 31.12.2009	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	2.389	5,77 %	2.686	6,39 %
davon wegen Baumaßnahmen	694	1,67 %	655	1,56 %
davon wegen Abrissmaßnahmen	675	1,63 %	530	1,26 %
davon wegen Verkauf	148	0,36 %	154	0,37 %
davon aus sonstigen Gründen	297	0,72 %	297	0,71 %
davon nachfragebedingt	575	1,39 %	1.050	2,49 %

Von den 1.050 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2009 leer standen, konnten für 440 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 610 Wohnungen (1,45 %) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug zum 31.12.2009 7,56 % (Vorjahr: 4,94 %).

Die Mietausfallquote wurde zum einen durch den Erstvermietungsprozess von insgesamt 632 Neubauwohnungen, zwei Wohngruppen, 14 Gewerbeobjekten und 438 Stellplätzen verursacht. Darüber hinaus wird das Ergebnis durch Wohnungsleerstände auf Grund des Verkaufsprozesses im Rahmen des Privatisierungsprogramms „Mieter werden Eigentümer“ beeinflusst. Auch wird das Ergebnis von zum Abriss beziehungsweise zur Großmodernisierung vorgesehenen Beständen belastet. Für die Unterbringung der durch diese Maßnahmen betroffenen Mieter werden Wohnungen frei gehalten. Auch führten die Bemühungen, Wohngebiete mit problematischen Belegungsstrukturen durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu erhöhten Mietausfällen auf Grund von Leerstand.

Um den Wohnungsbestand der Konzerngesellschaften nachhaltig vermietbar zu halten beziehungsweise den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen, investiert der Unternehmensverbund bereits seit einigen Jahren umfangreich in seinen Bestand und setzte im Geschäftsjahr sein **Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm** fort. Aus diesem Programm wurden von 2002 bis 2008 bereits 7.472 und im Berichtsjahr 878 Wohnungen fertig gestellt. Für 2010 ist der Baubeginn für 772 Wohnungen geplant. In Vorbereitung für die Folgejahre sind weitere 960 Wohnungen vorgesehen. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten sind das Aufbringen einer Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierung, der Einbau von isolierverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen. Hierbei haben die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung und deren technische Anforderung Priorität.

Im Frühjahr 2009 wurde vom Bundeskabinett die Änderungsverordnung zur Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) verabschiedet. Die neue EnEV 2009 trat am 01.10.2009 in Kraft und löste die bisher gültige Fassung aus dem Jahr 2007 ab. Mit der EnEV 2009 wird eine Verschärfung der technischen Anforderungen um bis zu 30 % gegenüber der EnEV 2007 verlangt. In diesem Zusammenhang hat auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die technischen Anforderungen für ihre zinssubventionierten Darlehen angepasst. Die gesetzlichen Mindestansprüche werden von der GAG allerdings teilweise sogar noch überschritten, so dass auch weiterhin die zinssubventionierten Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen werden können.

Im Berichtsjahr wurden für die Erhaltung des Hausbesitzes im Rahmen der laufenden und periodischen Instandhaltung TEUR 36.229 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 13 je m² Wohn-/Nutzfläche, der von seiner Höhe her branchenüblich ist. Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 11.275 beziehungsweise zirka EUR 4 je m² Wohn-/Nutzfläche betragen die Instandhaltungskosten TEUR 47.504 (Vorjahr: TEUR 61.687).

Der Nachfragesituation im Kölner Stadtgebiet, insbesondere nach preiswertem Wohnraum, wird die Unternehmensgruppe mit einem abgestimmten **Neubauprogramm** Rechnung tragen. Eine besondere Rolle werden hierbei Maßnahmen auf konzerneigenen Grundstücken spielen. Hier wird durch den Abriss nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz mit anschließendem Neubau oder durch Nachverdichtung neuer, den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechender Wohnraum entstehen.

Im Geschäftsjahr konnten **Neubaufertigstellungen** von 632 Wohnungen, zwei Wohngruppen, zwölf Gewerbeeinheiten, zwei Kindertagesstätten und 438 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätzen verzeichnet werden. Es wurden im Unternehmensverbund Neuanträge für 504 öffentlich geförderte Wohnungen, sieben Wohngruppen, eine Kindertagesstätte, sechs Gewerbeeinheiten und 225 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze gestellt.

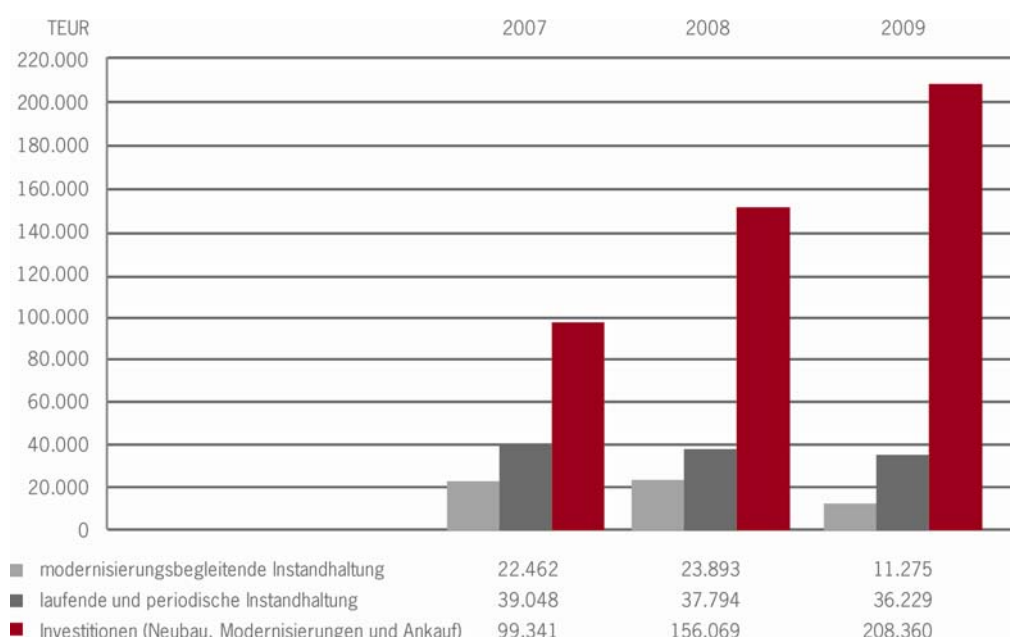
Fertigstellungen Wohnungen	2007	2008	2009
Neubau	107	469	632
Modernisierung	1.923	1.640	878

Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben der Unternehmensgruppe umfassten zum Jahreswechsel 955 Wohnungen, zwei Kindertagesstätten, fünf Wohngruppen, sieben Gewerbeeinheiten und 489 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. In der **Bauvorbereitung** für die nächsten Jahre befinden sich weitere 2.739 Wohnungen, drei Wohngruppen, 110 Gewerbeeinheiten, zwei Kindertagesstätten und 1.952 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze, die im Wesentlichen auf Grundstücken der Unternehmensgruppe errichtet werden, auf denen zuvor nicht erhaltenswerte Altbausubstanz zum Teil abgerissen wird.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen erfolgt in der Regel mit öffentlichen bzw. nicht öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes in den Einkommensgruppen A und B, der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Eigenkapital. Mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnungsbauinstrumente unterliegen die Wohnungen, je nach Förderungsprogramm, einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und/oder Belegungsbindung.

Insgesamt betragen die **Investitionen in das Sachanlagevermögen (inklusive Investment Properties), die im Wesentlichen den Neubau, den Ankauf und die Modernisierung von Immobilien (ohne Umwidmungen vom Umlauf- in das Anlagevermögen) sowie technische Anlagen betreffen**, TEUR 208.360 und lagen damit um TEUR 52.291 höher als im Vorjahr.

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



■ Privatisierung

Das im Jahr 2003 gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ trug in seinem siebten Jahr wiederum wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Obwohl ein Rückgang des Abverkaufs zu erwarten gewesen wäre, konnten 282 Einheiten (Wohnungen) mit Erlösen von TEUR 21.759 erfolgswirksam veräußert werden. Im Vergleich zum Vorjahr wurden mehr Wohnungen mit kleinerer Fläche in weniger nachgefragten Lagen veräußert.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus der Privatisierung	2003–2007	2008	2009
Anzahl verkaufter Einheiten	1.359	308	282
Wohnfläche (m ²)	87.857	19.148	16.519
Erlöse (TEUR)	113.968	24.700	21.759
	EUR 1.297/m ²	EUR 1.290/m ²	EUR 1.317/m ²

Von den 3.856 Wohnungen im Programm wurden bis zum Ende des Berichtsjahres 1.949 Wohnungen vorzugsweise an Mieter erfolgswirksam veräußert. Das entspricht einer Abverkaufsquote von durchschnittlich 50,5 % und einem Umsatzvolumen von insgesamt mehr als EUR 160 Mio.

Die aus diesem Programm erwirtschafteten Erlöse haben im Berichtsjahr und den vorangegangenen Jahren wesentlich dazu beigetragen, die wirtschaftlichen Ziele des Unternehmens zu erreichen. Insbesondere wurden und werden sie dazu verwendet, das ambitionierte Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm zur Ertrags- und Wertsteigerung des verbleibenden Wohnungsbestandes planmäßig fortzusetzen und den Wohnungsbestand zu erweitern. Die Veräußerung der Wohnungen in diesem Programm erfolgt dabei unter Wahrung der Interessen der Mieter.

■ Bauträgergeschäft

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 83 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund TEUR 19,4 abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 19 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 64 Einheiten zuzüglich der 48 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte – insgesamt 112 Kaufverträge –, trugen mit Erlösen von EUR 30,0 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	2007		2008		2009	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	52	13.448	83	21.306	93	23.231
Grubo Baubetreuung	50	12.125	31	6.138	0	0
GBA	25	5.249	11	2.586	19	6.746
Summe	127	30.822	125	30.030	112	29.977

Mit der Errichtung von 17 Eigentumswohnungen, 27 Einfamilienhäusern sowie 44 Stellplätzen in Köln-Niehl und Köln-Merheim wurde im Geschäftsjahr begonnen. Die in der Baudurchführung befindliche Neubaumaßnahme Köln-Merheim wurde mit insgesamt 55 Eigentumswohnungen und 70 Stellplätzen ins Bauträgergeschäft übernommen und fertig gestellt. Des Weiteren wurden vier Maßnahmen in Köln-Klettenberg, -Niehl und -Merheim mit insgesamt 67 Eigentumswohnungen und 39 Einfamilienhäusern fertig gestellt. Darüber hinaus plant der Konzern, in den nächsten Jahren insgesamt 275 Einheiten zu errichten und zu vertreiben. Drei unbebaute Teilgrundstücke mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 8.079 m² wurden im Berichtsjahr an Dritte veräußert.

Personal

Der Unternehmensverbund beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 417 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 400). Davon waren 63 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 57) in Teilzeit. In der Zahl der Vollzeitmitarbeiter enthalten sind zwei Mitarbeiter im Projekt „Neue Arbeit im Quartier“.

In Ausbildung befinden sich 15 junge Leute.

Das Personalmanagement orientiert sich an den Forderungen, die sich aus

- der Neuorganisation von Abteilungen,
 - dem Ziel, die Arbeitsabläufe effizient zu gestalten sowie
 - die Kosten zu optimieren, und
 - einer hohen Kundenorientierung
- ergeben.

Die GAG Organisation „lebt“, so wurden im Berichtszeitraum 89 Stellen ausgeschrieben und intern als auch extern besetzt.

Bedingt durch das Ausscheiden eines Vorstandsmitglieds sind auch organisatorische Veränderungen notwendig geworden. Die Abteilungen Bauen und Technische Immobilienbewirtschaftung wurden in einem Vorstandsressort zusammengefasst, um Synergieeffekte zu erzielen und eine effizientere und koordiniertere Abwicklung der Aufgaben zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang erwies sich die Schaffung eines Zentralen Einkaufs für das Unternehmen als zwingend geboten. Diese Abteilung ist zurzeit im Aufbau begriffen.

Weitere Personalmaßnahmen ergaben sich im Bereich der Innenrevision. Durch die Stärkung dieses Bereichs ist gewährleistet, dass die umfangreichen Aufgaben auch in der Zukunft sachorientiert und qualifiziert bearbeitet werden können.

Die Anbindung der elf Geschäftsstellen erfolgte unmittelbar an den Leiter Immobilienwirtschaft. Um dem Wunsch nach einer optimierten Kundenorientierung, insbesondere bei den Mietersprechstunden, gerecht zu werden, konnten in den Geschäftsstellen Empfangsbereiche eingerichtet werden, die überwiegend mit Teilzeitmitarbeitern besetzt sind. Im Bereich Organisation wurde durch den Vorstand die Position Sachbearbeiter(in) Organisation genehmigt. Der zukünftige Stelleninhaber soll dazu beitragen, die im Unternehmen vorliegenden Prozesse darzustellen beziehungsweise zu überarbeiten und hierdurch die Möglichkeit zur Optimierung der Abläufe zu schaffen.

In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass die GAG Fördermittel und Zuschüsse für die Einstellung von Langzeitarbeitslosen und älteren Mitarbeitern bei der Agentur für Arbeit beantragt hat. Inzwischen liegen von der Agentur für Arbeit Bewilligungsbescheide über EUR 157.572,84 vor. Die Bewilligungen erfolgten für die Übernahme von ehemaligen Mitarbeitern im Projekt „Neue Arbeit im Quartier“ sowie für Mitarbeiter(innen), die aus Langzeitarbeitslosigkeit bei der GAG eingestellt wurden.

Wir investieren für und in unsere Mitarbeiter(innen). Wir ermöglichen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf durch eine große Zahl verschiedener Teilzeitarbeitsmodelle. In 2009 haben insbesondere Mütter während und nach der Elternzeit von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Wie in den Vorjahren investiert die Gesellschaft in die Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dies gilt sowohl für den Bereich der beruflichen wie der persönlichkeitsbildenden Qualifizierung. Mehr als 130 Seminarangebote, die auf die bei uns im Haus beschäftigten Berufsgruppen zugeschnitten sind, wurden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wahrgenommen.

Die Aufnahme des Echtbetriebes von SAP Anfang 2009 machte es daneben weiterhin erforderlich, spezielle SAP-Schulungsangebote vorzuhalten. Hiervon wurde durch die Beschäftigten im ersten Quartal noch intensiv Gebrauch gemacht.

Der Konzern unterstützte auch im Berichtsjahr Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die berufs begleitend eine fachliche Weiterqualifizierung, zum Beispiel zum Immobilien-Fachwirt, Immobilien-Ökonom bis hin zum Bachelor, anstreben. Die Förderung dieser Maßnahmen bietet sowohl den betroffenen Teilnehmern wie dem Unternehmen einen erheblichen Mehrwert, der sich in der Zukunft rechnen wird.

Auch im Jahr 2009 haben wir alle sechs Auszubildenden, die im Juni 2009 mit gutem Erfolg ihre Prüfung als Immobilienkaufmann/-kauffrau, erstmalig auch zwei Auszubildende ihre Prüfung als Bürokauffrauen, bestanden haben, in ein Beschäftigungsverhältnis übernommen.

Am 01.08.2009 haben fünf neue Auszubildende mit ihrer Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau gestartet.

Die GAG legt großen Wert auf motivierte, aufgeschlossene Auszubildende und eine qualitativ hochwertige Ausbildung. Aus diesem Grund beteiligte sich die GAG auch in 2009 immer wieder an Informationsveranstaltungen und Messen für Schülerinnen und Schüler.

Darüber hinaus haben im Berichtszeitraum alle Auszubildenden an einem externen Seminar teilgenommen. Im Mittelpunkt standen die Themen Kommunikation, Umgang mit Kritik, Teamarbeit und Beurteilung.

In 2009 erfolgte durch die IHK Köln die Ehrung einer unserer Auszubildenden, die zu den Besten der Besten im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-kauffrau gehörte. Auch die GAG als Ausbildungsunternehmen wurde für herausragende Leistungen in der Ausbildung ausgezeichnet.

Die erfolgreiche und zeitlich straff organisierte Einführung von SAP führte zu einer Mehrbelastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die besondere Leistung der im SAP-Projekt tätigen Mitarbeiter, aber auch derjenigen, die die Key-User bei ihrer regulären Aufgabenerledigung entlastet haben, wurde durch die Gewährung von zusätzlichen Prämien anerkannt.

Das Durchschnittsalter unserer Beschäftigten liegt bei 44 Jahren. Die richtige Mischung zwischen jungen und gestandenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sichert die möglichst kompetente Bearbeitung aller Sachverhalte. Diese Ausgewogenheit wird durch die Nachführung von jungen und spezialisierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gesichert. Ebenso wichtig ist für uns, dass 46 Beschäftigte mehr als 20 Jahre sowie 20 Mitarbeiter 30 und mehr Jahre im Konzern tätig sind. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beläuft sich auf etwas mehr als zehn Jahre.

Die Gesundheit unserer Mitarbeiter(innen) und Kunden liegt uns besonders am Herzen. Um bei einem Notfall lebensrettende Maßnahmen sofort einleiten zu können, wurden für das Haupthaus und für alle elf Geschäftsstellen Defibrillatoren im Wert von EUR 29.288,00 bestellt. Alle Ersthelfer wurden in der Handhabung der Geräte entsprechend geschult.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

■ Ertragslage

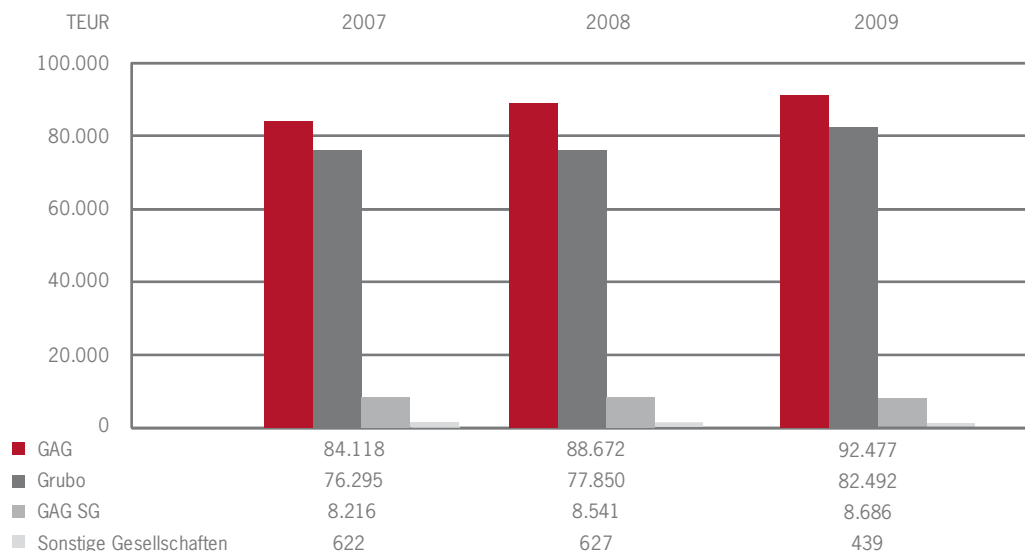
Über die Ertragslage wird im Folgenden segmentbezogen berichtet. Zu den Anpassungen in der Segmentberichterstattung wird auf Ziffer 7 des Anhangs verwiesen. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden entsprechend angepasst.

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition haben sich im Berichtsjahr im Konzern von TEUR 175.691 auf TEUR 184.094 erhöht. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, Ankäufen, den Anhebungen der

Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand wegen allgemeiner Anpassungen an den Mietpreisspiegel. Eine Verminderung des Mietsolls erfolgte im Wesentlichen auf Grund der Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie durch den Abverkauf von Beständen. Die abrechenbaren Umlagen stiegen um TEUR 2.494 auf TEUR 75.798. Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von TEUR 15.675 (Vorjahr: TEUR 12.920), bestehend aus Erlösschmälerungen wegen Leerstand von TEUR 9.996 (Vorjahr: TEUR 8.406), Mietnachlässen von TEUR 4.082 (Vorjahr: TEUR 3.367) und den Abschreibungen auf Mietsforderungen von TEUR 1.597 (Vorjahr: TEUR 1.147), abzuziehen. Ferner sind die Erlösschmälerungen auf Betriebskostenumlagen von TEUR 4.532 (Vorjahr: TEUR 4.554) abzusetzen. Weitere Erlöse werden aus Aufwendungsbeihilfen und -zuschüssen in Höhe von TEUR 2.885 (Vorjahr: TEUR 4.042) und andere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 4.854 (Vorjahr: TEUR 4.010) erzielt.

Die Zinssubventionen als Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von TEUR 17.390 (Vorjahr: TEUR 16.586) werden in der Position Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen, so dass sich in diesem Bereich Gesamterlöse von TEUR 266.410 (Vorjahr: TEUR 257.307) ergeben. Die Zinssubventionen saldieren sich weitgehend mit den Effektivzinsen in den Finanzaufwendungen.

Sollmieten der Konzerngesellschaften



Das Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung verringerte sich um TEUR 13 auf TEUR 119.288. Wesentlich beeinflusst wurde diese Ergebnisentwicklung neben den vorgenannten Erlössteigerungen auf der Aufwandsseite durch die um TEUR 13.571 auf TEUR 48.116 gesunkenen Aufwendungen für laufende, periodische und modernisierungsbegleitende Instandhaltung. Die sonstigen Aufwendungen, die diesem Segment zuzuordnen sind, erhöhten sich um TEUR 4.121 auf TEUR 23.549.

Das Segment Privatisierung wird im Wesentlichen durch das Programm „Mieter werden Eigentümer“ geprägt. Darüber hinaus wird hier auch der Verkauf von Streubesitz ausgewiesen. Mit TEUR 18.967 liegt das Segmentergebnis nahezu auf Vorjahresergebnis; damit konnte die Planzahl wesentlich übertroffen werden.

Das Ergebnis aus dem Bauträgergeschäft verschlechterte sich im Konzern insgesamt um TEUR 4.259 auf TEUR 5.115. Im Wesentlichen resultierte die Ergebnisverschlechterung aus geringeren Umsätzen.

Im Zentralbereich werden die nicht direkt zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen geführt. Es handelt sich hierbei insbesondere um Zuwendungen an Arbeitnehmer und sonstige betriebliche Aufwendungen. Sie saldieren sich auf TEUR 17.963 (Vorjahr: TEUR 16.337).

Die Summe aus der Segmentberichterstattung weist ein EBITDA von TEUR 125.407 (Vorjahr: TEUR 131.316) aus und ist mit dem konsolidierten Umbuchungsbetrag von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -18.493) auf das EBITDA des Konzerns in Höhe von TEUR 125.407 (Vorjahr: TEUR 112.823) überzuleiten. Die Veränderungen zum Vorjahr im Bereich der Umsatzerlöse betreffen die bis 2008 erfolgten konzerninternen Leistungsverrechnungen mit der zum 01.01.2009 verschmolzenen Grubo Baubetreuung.

Die saldierten Überleitungspositionen im EBITDA betreffen im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit anderen Segmenten (TEUR 2.901; Vorjahr: TEUR 18.837), die Materialaufwendungen (TEUR 3.687; Vorjahr: TEUR 0) und die sonstigen Aufwendungen (TEUR -786; Vorjahr: TEUR 0).

Die konsolidierten Umbuchungen betragen im Segmentvermögen TEUR -18.500 (Vorjahr: TEUR 16.654).

Die planmäßigen Abschreibungen, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen, haben sich um TEUR 4.236 auf TEUR 43.725 erhöht. Diese Steigerung ist auf die umfangreiche Investitionstätigkeit zurückzuführen. Darüber hinaus musste auf Buchwerte von Bestandsimmobilien eine Wertberichtigung von TEUR 4.092 (Vorjahr: TEUR 2.044) durchgeführt werden, um sie den aktuellen Marktwerten anzupassen. Ferner waren weitere Wertberichtigungen von TEUR 622 (Vorjahr: 426) für Abrissobjekte erforderlich. Auf Finanzanlagen wurde eine Abschreibung von TEUR 3 vorgenommen.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um TEUR 5.258 auf TEUR -52.137. Diese Verminderung wurde zu nahezu gleichen Teilen verursacht durch steigende Finanzierungsaufwendungen im Zusammenhang mit der umfangreichen Investitionstätigkeit sowie durch sinkende Zinserträge im Zusammenhang mit Liquiditätsabbau. Der tatsächliche Steueraufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 346 (Vorjahr: TEUR 822). Aus dem Aufbau der aktiven Steuerlatenzen ergab sich ein Ertrag von TEUR 6.574 (Vorjahr: Aufwand TEUR 5.287). Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter Ziffer 4.11 verwiesen. Der Konzern beendet das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresüberschuss von TEUR 31.045 (Vorjahr: TEUR 17.933). Davon steht konzernfremden Gesellschaftern ein Gewinnanteil von TEUR 2.701 (Vorjahr: TEUR 4.278) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrags von TEUR 42.617 (Vorjahr: TEUR 63.894) beträgt der Konzernbilanzgewinn TEUR 70.960 (Vorjahr: TEUR 77.549). Die Eigenkapitalrendite (vor Steueraufwendungen) liegt damit nahezu unverändert bei 5,6 %.

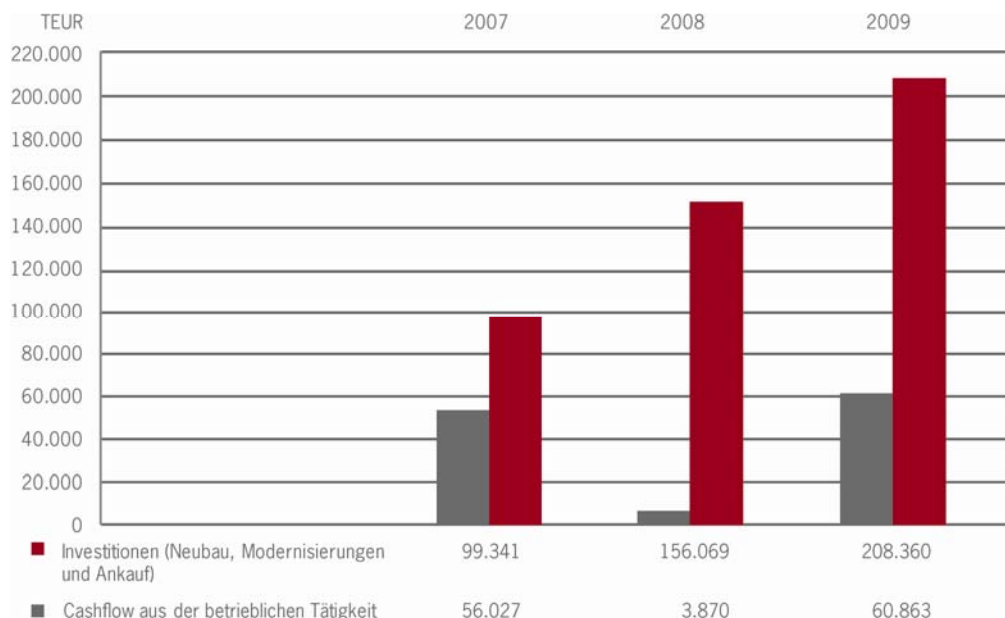
Eigenkapital- und Umsatzrendite	2009	2008
Konzernergebnis vor Steueraufwendungen (TEUR)	24.817	24.042
Eigenkapitalrendite (in %)	5,6	5,7
Umsatzrendite (in %)	8,3	8,3

■ Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet und die Zahlungsfähigkeitsbereitschaft gesichert.

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital zu 94,1 % gedeckt (Vorjahr: 93,2 %). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug TEUR 60.863 gegenüber TEUR 3.870 im Vorjahr. Der Anstieg resultiert unter anderem aus einem um TEUR 12.585 höheren EBITDA sowie dem Abbau von kurzfristigen Vermögenswerten mit TEUR 10.378. In 2008 ergaben sich Sonderbelastungen durch die EK 02 Abgeltungssteuer mit TEUR 15.967 sowie durch den Abbau von kurzfristigen Verbindlichkeiten mit TEUR 14.476. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres lag mit TEUR 10.574 um TEUR 2.158 höher als zum Stichtag des Vorjahres.

Investitionen und Cashflow



Der Mittelbedarf der Unternehmensgruppe wird zentral über das Finanzmanagement der GAG gesteuert, wodurch Skaleneffekte für alle Unternehmen nutzbar werden. Gleichzeitig wird der gruppeninterne Finanzierungsausgleich gesteuert.

Trotz der Finanzkrise und der spürbaren Irritationen im Bankenbereich konnten bei weitgehend unveränderten Margenabsprachen wesentliche Kurz- und Langfristkreditlinien mit mehreren Neubanken vereinbart werden, wodurch die Unabhängigkeit von einzelnen Bankenpartnern weiter gestiegen ist.

Die auf Grund der mit den gesamtwirtschaftlichen Wachstumserwartungen und Inflationsgefahren gesunkenen Langfristzinsen konnte die GAG für günstige Neuaufnahmen und Zinssicherungsmaßnahmen nutzen. Bislang ist insgesamt keine wesentliche Beeinträchtigung der Unternehmensgruppe aus der Finanzmarktkrise festzustellen. Basis hierfür waren die erneut bestätigte starke Bonitätseinschätzung der Unternehmensgruppe.

Bei einem im langfristigen Vergleich sehr günstigen Zinsniveau wurden für das umfassende Neubau- und Modernisierungsprogramm der Unternehmensgruppe am Kapitalmarkt insgesamt rund EUR 86 Mio. mit einem Nominalzinssatz von durchschnittlich 3,74 % (bei zehnjähriger Zinsbindung) platziert. Es handelt sich hierbei um zinssubventionierte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und um Kapitalmarktdarlehen. Zusätzlich wurden für Neubaumaßnahmen ebenfalls zinssubventionierte öffentliche Wohnungsbaudarlehen von insgesamt rund EUR 29 Mio. abgeschlossen und insgesamt EUR 48 Mio. valutiert (teils nach Bautenstand aus älteren Darlehensverträgen). Im Zusammenhang mit Zukäufen wurden zu Beginn des Berichtsjahres weiterhin EUR 36 Mio. Förderdarlehen der Wohnungsbauförderungsanstalt und der Stadt Köln sowie EUR 22 Mio. Kapitalmarktdarlehen übernommen. Zum Zinsbindungsende von Bestandsdarlehen wurden des Weiteren insgesamt rund EUR 40 Mio. zu durchschnittlich rund 4,11 % prolongiert.

■ Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich in 2009 um TEUR 150.530 auf TEUR 2.253.632.

Das gezeichnete Kapital im Konzern betrug zum Ende des Berichtsjahres TEUR 18.720 und blieb ebenso wie die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 151.854, die gesetzliche Rücklage von TEUR 920 und die Bauerneuerungsrücklage von TEUR 22.865 gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Veränderung der anderen Gewinnrücklagen auf TEUR 120.573 ergab sich im Wesentlichen durch eine Zuführung um TEUR 26.500.

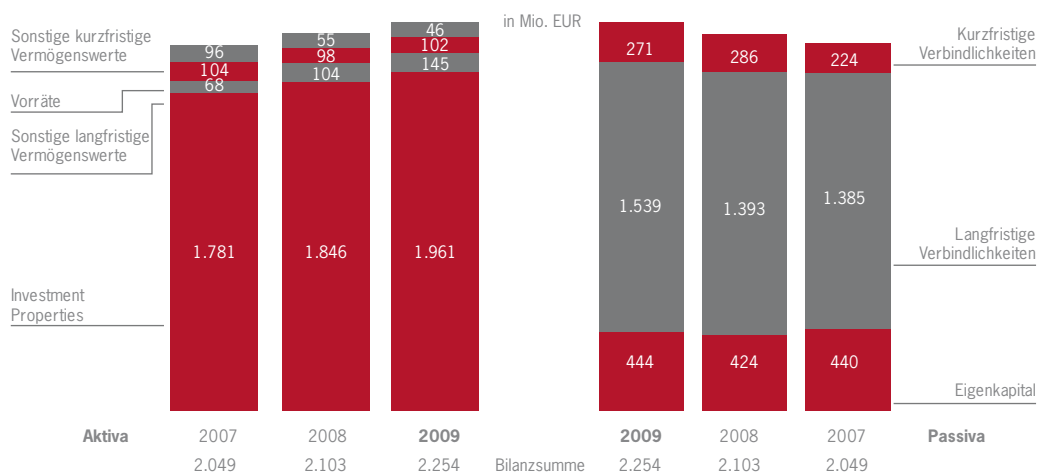
Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Immobilienbeständen in Höhe von TEUR 1.960.960 (Vorjahr: TEUR 1.846.043), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von TEUR 124.793 (Vorjahr: TEUR 87.110) gekennzeichnet.

Die Erhöhungen bei den Beständen ergaben sich durch die umfangreiche Ankaufs-, Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Unternehmensgruppe. Der Anstieg bei den Sachanlagen resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Bauvorbereitungen für Neubau- und Modernisierungsprojekte.

Die Passivseite des Konzerns ist durch langfristiges Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.539.296 (Vorjahr: TEUR 1.393.116) und Eigenkapital von TEUR 443.892 (Vorjahr: TEUR 424.238) geprägt. Das zinssubventionierte Fremdkapital wurde mit dem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Hierzu wird auf Ziffer 3.11 des Anhangs verwiesen.

Zur langfristigen Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden zinsgünstige Mittel der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen und der Kreditanstalt für Wiederaufbau eingesetzt. Insgesamt wurden im Berichtsjahr kurz- und langfristige Fremdmittel in Höhe von TEUR 213.058 aufgenommen, die Tilgungen betragen TEUR 85.099.

Bilanzstruktur



Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

■ System des Risikomanagements im GAG Konzern

Die Unternehmensgruppe 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.

■ Umfeld- und Brancheneinschätzung

Für das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, die Immobilienbewirtschaftung, bestehen die Risiken im Wesentlichen in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu einer Verminderung der Mieterlöse, einer verstärkten Zahlungsunfähigkeit der Mieter und zu erhöhten Leerständen führen können. Die derzeitige Marktlage in Köln lässt keine kritischen Tendenzen erkennen, die die Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Es bleibt allerdings abzuwarten, welche Auswirkungen die Finanzkrise auf die Nachfrageseite haben wird. Unabhängig von der aktuellen Situation werden negative Entwicklungen durch den unterjährigen Abgleich des Geschäftsverlaufs mit der Wirtschaftsplanung frühzeitig erkannt, so dass geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.

Darüber hinaus modernisiert die Unternehmensgruppe seit Jahren ihren Wohnungsbestand, um seine Marktakzeptanz zu erhöhen. Sie 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 gesteuert. Um sein Portfolio zusätzlich zu verbessern, beschränkt sich der Konzern nicht nur auf seinen eigenen Immobilienbestand, sondern kauft auch neue Bestände hinzu.

Für die weitere Erstellung von marktgerechten Immobilien wird neben der Entwicklung der Nachfrageseite nach wie vor das begrenzte Grundstücksangebot im Kölner Stadtbereich entscheidend sein. Hier haben die Konzerngesellschaften im vergangenen Geschäftsjahr ihren Anforderungen entsprechend Grundstücke erwerben können. Nachverdichtungs- sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzerneigenen Grundstücken für das Bauprogramm werden in den kommenden Jahren auch weiterhin an Bedeutung gewinnen. Darüber hinaus wird die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zukünftig maßgeblich von der Baukostenentwicklung beeinflusst. Es bleibt abzuwarten, ob die erkennbaren Tendenzen zu Kostensteigerungen dauerhaft die Investitionstätigkeit beeinträchtigen.

Das Engagement im Bauträgerbereich ist nach wie vor geprägt von einer schwachen Nachfrageseite. Der Vorstand hat die einzelnen Projekte auf ihre Marktakzeptanz überprüft und die in Einzelfällen notwendigen Maßnahmen eingeleitet. Auf der Basis dieser Maßnahmen geht er derzeit davon aus, dass bei einem im Vergleich zu anderen Regionen relativ nachfragestarken Kölner Wohnungs- und Eigentumsmarkt im kommenden Jahr die geplanten Umsätze erzielt werden können.

■ Finanzwirtschaftliche Risiken

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement der Unternehmensgruppe 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 für die Konzerngesellschaften 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 des Konzerns weitgehend über diesen Kreditgeber finanziert wird.

In der Gesamtbewertung lassen sich wesentliche bestandsgefährdende Risiken für die Gesellschaften des Unternehmensverbands nicht feststellen.

Schlussklärung der GAG Immobilien AG zum Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 3 AktG

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

„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.

Prognosebericht

Mit den Neubaufertigstellungen und den Ankäufen im Berichtsjahr abzüglich der Veräußerungen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ ist der konzerneigene Bestand des Unternehmensverbands auf 42.099 Wohnungen, 692 Gewerbeeinheiten sowie 15.932 Garagen/Stellplätzen angestiegen.

Waren noch im letzten Jahr erste Anzeichen für einen sich verknappenden Wohnungsmarkt in Köln zu erkennen, so lassen die Auswirkungen der Finanzkrise eine Begrenzung der Kaufkraft erwarten und es bleibt abzuwarten, wie sich vor diesem Hintergrund die Mietrückstände und Wohnungsleerstände entwickeln. Allerdings verfügen die Gesellschaften zu einem Großteil ihres Bestandes über Wohnungen, die sich im mietpreisgünstigen beziehungsweise öffentlich geförderten Segment befinden und damit nicht als besonders risikobehaftet anzusehen sind.

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

Die Investitionstätigkeit im Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen wird weitgehend auf konzerneigenen Grundstücken erfolgen. Insgesamt plant der Unternehmensverbund in den kommenden Jahren 2.742 im Wesentlichen öffentlich geförderte Mietwohnungen neu zu errichten. Zur Modernisierung ihrer Bestände haben die Gesellschaften ein umfangreiches Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm aufgelegt, das derzeit 1.732 Wohnungen für 2010 und Folgejahre umfasst. Mit diesen Maßnahmen wird der Wohnungsbestand kontinuierlich aufgewertet und seine Position am Kölner Mietwohnungsmarkt verbessert. Nachhaltig sichert dies die Ertragslage der Konzerngesellschaften. Bei Darlehensaufnahmen und Zinssicherungsgeschäften sind im Zusammenhang mit der Finanzmarktkrise bislang keine wesentlichen negativen Auswirkungen festzustellen.

Zur Finanzierung dieser umfangreichen Investitionstätigkeit können günstige Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes weit unterhalb des Kapitalmarktzinssatzes aufgenommen werden. Damit wird die langfristige Finanzierung dieser Unternehmensstrategie gewährleistet.

Im Bauträgergeschäft plant der Unternehmensverbund in den kommenden Jahren die Errichtung und den Vertrieb von insgesamt 143 Einfamilienhäusern und 132 Eigentumswohnungen. In diesem Segment liegen zum Berichtszeitpunkt bereits 16 Verträge mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 3.911 vor, die voraussichtlich 2010 und 2011 erfolgswirksam werden.

Trotz der aktuellen Wirtschaftskrise, deren Auswirkungen für die Gesellschaften noch nicht abschließend eingeschätzt werden können, geht der Vorstand davon aus, dass sich die Immobilienbewirtschaftung in den nächsten zwei Jahren auf vergleichbarem Niveau weiter entwickeln wird. Allerdings wird das Ergebnis in diesem Bereich durch das umfangreiche Investitionsprogramm wesentlich beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass die Ergebnissituation des Geschäftsjahres 2010 durch die mit der umfangreichen Investitionstätigkeit zusammenhängenden steigenden Abschreibungen und Finanzierungskosten beeinträchtigt wird. Erst in den kommenden Jahren erwartet der Vorstand eine sukzessive Kompensation durch das dann wirksam werdende Mietsteigerungspotenzial. Die Privatisierung wird planmäßig geringere Ergebnisbeiträge als in der Vergangenheit erwirtschaften, da das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird. Im Bauträgersegment wird mit leicht positiven Ergebnisbeiträgen gerechnet. Damit wird das Konzernergebnis maßgeblich von der umfangreichen Investitionstätigkeit geprägt und daher in den kommenden Jahren planmäßig niedriger ausfallen.

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 Ertragssituation 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 nach pflichtgemäßer Prüfung die nachfolgende Entschensklärung im April 2010 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 für 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-Versicherung.

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

Köln, den 31. März 2010

Vorstand


Uwe Eichner Kathrin Möller Sybille Wegerich

GAG Konzern | Gesamtergebnisrechnung vom 01.01. bis 31.12.2009

	Anhang	2009 EUR	2008 TEUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.1	266.409.898,81	257.307
aus Verkauf von Grundstücken	4.1	29.976.995,30	31.098
aus Betreuungstätigkeit	4.1	1.670.164,40	1.410
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.1	876.130,24	335
		298.933.188,75	290.150
Bestandsveränderungen	4.2	1.056.516,70	-2.564
Sonstige betriebliche Erträge	4.4	31.760.107,58	33.762
Materialaufwand			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.5	-131.716.703,96	-140.016
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.5	-21.671.268,43	-22.283
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.5	-687.305,38	-926
		-154.075.277,77	-163.225
Zuwendungen an Arbeitnehmer			
Löhne und Gehälter	4.6	-19.654.141,04	-18.397
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.6	-10.851.794,96	-5.963
		-30.505.936,00	-24.360
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-21.761.569,75	-20.940
EBITDA		125.407.029,51	112.823
Aufwand für planmäßige Abschreibungen	4.8	-43.725.328,69	-39.489
Wertminderungsaufwand	4.8	-4.714.752,41	-2.470
Abschreibungen auf Finanzanlagen		-2.556,47	0
EBIT		76.964.391,94	70.864
Ergebnis aus At Equity bewerteten Finanzanlagen	4.9	-10.134,54	57
Finanzergebnis			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen			
	4.10	10.906,30	22
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.10	625.602,82	3.438
Finanzierungsaufwendungen	4.10	-52.774.185,72	-50.339
		-52.137.676,60	-46.879
Ergebnis vor Steueraufwendungen		24.816.580,80	24.042
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
tatsächliche Steuern	4.11	-346.001,82	-822
latente Steuern	4.11	6.574.000,00	-5.287
		6.227.998,18	-6.109
Ergebnis der fortzuführenden Geschäftsbereiche		31.044.578,98	17.933
Konzernergebnis		31.044.578,98	17.933
Sonstiges Ergebnis	5.21	-1.559.578,44	0
Konzerngesamtergebnis		29.485.000,54	17.933
GAG Aktionären zustehendes Konzernergebnis	4.13	28.343.841,85	13.655
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	4.13	2.700.737,13	4.278
GAG Aktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.13	27.376.903,22	13.655
Minderheitsaktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.13	2.108.097,32	4.278
Unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Aktie (in EUR)	4.14	2,63	1,06
Dividende je Aktie (in EUR)	5.10	0,50	0,50

GAG Konzern | Bilanz zum 31.12.2009

Aktiva	Anhang	2009 EUR	2008 TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Investment Properties			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.1	1.934.402.597,01	1.828.346
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.1	26.484.529,72	17.624
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.1	72.797,39	73
		1.960.959.924,12	1.846.043
Immaterielle Vermögenswerte			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.2	3.712.629,00	4.220
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.3	2.865.671,93	4.160
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.3	601.984,09	240
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.3	6.300.611,31	7.284
Technische Anlagen und Maschinen	5.3	7.483.404,00	13
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.3	2.339.535,00	1.392
Anlagen im Bau	5.3	98.530.270,10	63.880
Bauvorbereitungskosten	5.3	6.671.915,82	10.141
		124.793.392,25	87.110
Finanzanlagen			
At Equity bewertete Finanzanlagen	5.4	1.009.870,05	2.020
Sonstige Ausleihungen	5.4	210.538,42	230
Andere Finanzanlagen	5.4	17.225,35	920
		1.237.633,82	3.170
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Vermietung	5.7	0,00	0
Sonstige Vermögenswerte	5.7	20.089,98	1.022
		20.089,98	1.022
Latente Steuern			
	5.5	15.429.000,00	8.855
		2.106.152.669,17	1.950.420
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.6	8.145.059,20	9.838
Bauvorbereitungskosten	5.6	1.697.133,72	1.327
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.6	11.910.363,73	9.241
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	5.6	3.275.872,11	4.351
Unfertige Leistungen	5.6	76.409.227,91	72.871
Andere Vorräte	5.6	80.758,52	111
		101.518.415,19	97.739
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Vermietung	5.7	2.166.861,37	1.775
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	5.7	864.613,97	2.394
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.7	756.683,78	260
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.7	0,00	17
Geleistete Anzahlungen	5.3	2.000,00	6.973
Sonstige Vermögenswerte	5.7	7.568.439,17	9.232
Rechnungsabgrenzungsposten	5.7	480.805,09	3.715
		11.839.403,38	24.366
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			
	5.9	34.121.230,20	30.575
		147.479.048,77	152.681
Bilanzsumme		2.253.631.717,94	2.103.102

Passiva	Anhang	2009 EUR	2008 TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.10	18.720.000,00	18.720
Kapitalrücklage	5.10	151.853.688,72	151.854
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.10	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	5.10	22.864.972,93	22.865
Rücklage aus erfolgsneutraler Bewertung	5.21	-966.938,63	0
Andere Gewinnrücklagen	5.10	121.542.110,92	95.042
In Treuhand gegebene eigene Aktien	5.10	-268.326,27	-296
Eigene Anteile	5.10	-23.519.014,08	-23.491
Konzernbilanzgewinn	5.10	70.960.361,49	77.549
GAG Aktionären zustehendes Eigenkapital	5.10	362.107.180,47	343.163
Minderheitenanteile am Eigenkapital	5.10	81.784.861,44	81.075
Summe Eigenkapital		443.892.041,91	424.238
Fremdkapital			
Langfristige Verpflichtungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.11	455.043.103,24	431.603
Rückstellung für Pensionen	5.12	35.320.160,00	31.468
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.13	750.274.555,52	647.112
Verbindlichkeiten aus Derivaten	5.21	1.559.578,44	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.15	2.549.926,55	1.502
Rechnungsabgrenzungsposten	5.19	294.548.989,00	281.431
Summe langfristige Schulden		1.539.296.312,75	1.393.116
Kurzfristige Verpflichtungen			
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	5.10	1.398.400,00	1.751
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.11	87.816.719,10	101.666
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.13	19.355.344,13	12.639
Erhaltene Anzahlungen	5.16	84.534.325,29	83.883
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.14	25.877.453,97	23.481
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.17	28.602.150,23	27.691
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00	5
Steuerrückstellungen	5.18	88.500,00	0
Sonstige Rückstellungen	5.18	6.895.466,71	11.075
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	5.15	1.246.855,47	3.134
Rechnungsabgrenzungsposten	5.19	14.628.148,38	20.422
Summe kurzfristige Schulden		270.443.363,28	285.747
Summe Fremdkapital		1.809.739.676,03	1.678.864
Bilanzsumme		2.253.631.717,94	2.103.102

GAG Konzern | Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2009

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage aus erfolgsneutraler Bewertung	Gewinnrücklagen (ohne eigene An- teile)
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand Jahresanfang 2008	18.720.000,00	151.853.688,72		116.827.409,24
Dividendenauszahlung Vorjahr				
Übrige Veränderungen				
Ergebnis laufendes Jahr				2.000.000,00
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital				
Stand Jahresende 2008	18.720.000,00	151.853.688,72	0,00	118.827.409,24
Dividendenauszahlung Vorjahr				
Übrige Veränderungen			-966.938,63	
Ergebnis laufendes Jahr				26.500.000,00
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital				
Stand Jahresende 2009	18.720.000,00	151.853.688,72	-966.938,63	145.327.409,24

	Eigene Anteile und in Treuhand gege- bene eigene Aktien	Minderheiten- anteile	Konzernbilanz- gewinn	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand Jahresanfang 2008	-732.073,10	78.547.895,06	74.819.843,84	440.036.763,76
Dividendenauszahlung Vorjahr			-8.925.732,96	-8.925.732,96
Übrige Veränderungen	-23.055.267,25			-23.055.267,25
Ergebnis laufendes Jahr		4.277.953,06	11.655.131,54	17.933.084,60
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital		-1.750.684,00		-1.750.684,00
Stand Jahresende 2008	-23.787.340,35	81.075.164,12	77.549.242,42	424.238.164,15
Dividendenauszahlung Vorjahr			-8.432.722,78	-8.432.722,78
Übrige Veränderungen		-592.639,81		-1.559.578,44
Ergebnis laufendes Jahr		2.700.737,13	1.843.841,85	31.044.578,98
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital		-1.398.400,00		-1.398.400,00
Stand Jahresende 2009	-23.787.340,35	81.784.861,44	70.960.361,49	443.892.041,91

GAG Konzern | Kapitalflussrechnung vom 01.01. bis 31.12.2009

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen	24.817	24.042
+ Abschreibungen	48.443	41.959
+ Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	10	-57
- Ergebnis der zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerte	0	0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von		
Gegenständen des Anlagevermögens	-22.127	-22.294
-/+ Verlustübernahme des atypischen stillen Gesellschafters	-511	-893
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	3.040	3.387
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte	-3.779	6.278
-/+ Zunahme/Abnahme der Kundenforderungen	-61	3.052
-/+ Zunahme/Abnahme andere Aktiva	10.439	-10.665
+/- Zunahme/Abnahme der langfristigen		
Verpflichtungen ohne Finanzschulden	4.900	-802
+/- Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-4.179	-737
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten		
aus Lieferungen und Leistungen	-377	-14.308
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen		
und der anderen Passiva	506	-7.851
+/- Cashflow aus Ertragsteuern	-258	-17.241
I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	60.863	3.870
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens	27.459	36.030
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	4.905	21
+ Ausschüttungen von assoziierten Unternehmen	0	100
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-484	-4.158
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-208.361	-158.821
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-1
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-176.481	-126.829
- Bezahlte Dividenden	-8.432	-8.925
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	-1.751	-1.398
- Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Anteile	0	-23.081
+ Kreditaufnahme	213.058	157.226
- Tilgung von Darlehen	-85.099	-54.759
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	117.776	69.063
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)	2.158	-53.896
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01. (ohne Treuhandmittel)	8.416	62.312
= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 31.12. (ohne Treuhandmittel)	10.574	8.416

Anhangsangaben zum Konzernabschluss Geschäftsjahr 2009

1 Grundlagen der Abschlusserstellung

2 Konsolidierung

- 2.1 Konsolidierungsgrundsätze
- 2.2 Konsolidierungskreis
- 2.3 GAG Immobilien AG, Köln, HRB 901
- 2.4 Grund und Boden GmbH, Köln, HRB 181
- 2.5 GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln, HRB 33693
- 2.6 GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, HRB 52209
- 2.7 Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG, Grünwald/München, HRA 75560
- 2.8 modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, HRB 4934

3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- 3.1 Grundsätze, Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung
- 3.2 Investment Properties
- 3.3 Immaterielle Vermögenswerte
- 3.4 Sachanlagen
- 3.5 Finanzvermögen
- 3.6 Latente Steuern
- 3.7 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- 3.8 Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte
- 3.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 3.10 Rückstellung für Pensionen
- 3.11 Finanzielle Verbindlichkeiten
- 3.12 Rückstellungen
- 3.13 Ertragsrealisierung
- 3.14 Aufwendungen und Erträge
- 3.15 Fremdkapitalkosten
- 3.16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

4 Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

- 4.1 Umsatzerlöse
- 4.2 Bestandsveränderungen
- 4.3 Andere aktivierte Eigenleistungen
- 4.4 Sonstige betriebliche Erträge
- 4.5 Materialaufwand
- 4.6 Zuwendungen an Arbeitnehmer
- 4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 4.8 Abschreibungen
- 4.9 Ergebnis aus at Equity bewerteten Finanzanlagen
- 4.10 Finanzergebnis
- 4.11 Steuern vom Einkommen und Ertrag
- 4.12 Ergebnis der zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerte
- 4.13 Anteile Konzernergebnis/Konzerngesamtergebnis der Minderheitsgesellschafter
- 4.14 Ergebnis je Aktie
- 4.15 Investment Properties

5 Erläuterungen zur Konzernbilanz

- 5.1 Investment Properties
- 5.2 Immaterielle Vermögenswerte
- 5.3 Sachanlagen
- 5.4 Finanzanlagen
- 5.5 Aktive latente Steuern
- 5.6 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- 5.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte
- 5.8 Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte
- 5.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 5.10 Eigenkapital
- 5.11 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- 5.12 Rückstellung für Pensionen
- 5.13 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
- 5.14 Verbindlichkeiten aus Vermietung
- 5.15 Sonstige Verpflichtungen
- 5.16 Erhaltene Anzahlungen
- 5.17 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 5.18 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen
- 5.19 Passive Rechnungsabgrenzungsposten
- 5.20 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
- 5.21 Verbindlichkeiten aus Derivaten

6 Angaben zur Kapitalflussrechnung

7 Segmentberichterstattung

8 Sonstige Erläuterungen

- 8.1 Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten
- 8.2 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen sowie Abhängigkeitsbericht
- 8.3 Gesamtbezüge von Aufsichtsrat und Vorstand
- 8.4 Honorare an den Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung
- 8.5 Angaben zu Risiken und Risikomanagement
- 8.6 Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres
- 8.7 Erklärung der GAG zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG
- 8.8 Informationen zu den Organen

Abkürzungsverzeichnis

GAG	GAG Immobilien AG
Grubo	Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Grubo Baubetreuung	Grund und Boden Baubetreuung Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GAG SG	GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung
GBA	GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim
M GAG	Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG
mk	modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
CAPM	Capital Asset Pricing Model
CGU	Cash Generating Unit
DCF	Discounted Cash Flow
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
Mieter(innen)	Mieterinnen und Mieter
Mitarbeiter(innen)	Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
SIC	Standards Interpretations Committee
SPE	Zweckgesellschaft, englisch: Special Purpose Entity
WACC	Weighted Average Cost of Capital
ZVK	Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

■ 1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Die GAG als oberstes Mutterunternehmen des GAG Konzerns hat ihren Verwaltungssitz in angemieteten Räumen in der Josef-Lammerting-Allee 20–22 in 50933 Köln und ist beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 901 registriert. Der Konzern und seine Tochterunternehmen sind in allen Bereichen rund um die Immobilie im Wesentlichen im Stadtgebiet Köln aktiv, wobei die GAG satzungsgemäß die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen gewährleistet.

Das Geschäftsjahr der GAG und ihrer in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Konzernwährung ist der Euro.

Die nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellten Einzelabschlüsse sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der GAG zum 31. Dezember 2009 aufgestellt. Überleitungsrechnungen oder Zwischenabschlüsse waren daher nicht erforderlich. Fremdwährungen waren zum Abschlussstichtag nicht umzurechnen.

Der Konzernabschluss der GAG Immobilien AG wurde für das Jahr 2009 in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Im Geschäftsjahr 2009 fanden die folgenden Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals Anwendung, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, auf die Anhangsangaben oder auf das Ergebnis je Aktie der laufenden Berichtsperiode haben:

- IFRS 8 Operative Segmente (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2009)
- IAS 1 Presentation of Financial Statements – Rev. (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2009)

Folgende Standards wurden in diesem Jahr erstmalig verpflichtend angewendet und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Berichterstattung, da bereits nach diesem Standard bilanziert wurde:

- IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2009)
- IAS 23 Borrowing Costs – Revised (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2009)

Alle nachfolgend aufgeführten, vom IASB herausgegebenen Verlautbarungen beziehungsweise Änderungen von Verlautbarungen, die im Geschäftsjahr 2009 erstmalig anzuwenden sind, hatten keine oder keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss:

- IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements – Cost of an Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2009)
- IAS 32 Financial Instruments: Presentation/Presentation of Financial Statements – Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2010)
- IFRIC 9/
IAS 39 Reassessment of Embedded Derivatives/Financial Instruments: Recognition and Measurement – Embedded Derivatives (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2009)
- Improvements to IFRSs 2008 (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 1. Januar 2009)

Neue Standards und Interpretationen beziehungsweise Änderungen von bestehenden Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre nach dem 31. Dezember 2009 gültig sind und die beim Einstellen dieses Konzernabschlusses nicht angewandt wurden, sind:

- IFRS 3 Business Combinations – Revised
- IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements
- IAS 32 Financial Instruments: Presentation – Classification of Rights Issues
- IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement – Eligible Hedged Items
- IFRIC 12 Service Concession Arrangements
- IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate
- Improvements to IFRSs 2009

Diese Änderungen werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Für Sachanlagen (inklusive Investment Properties) und immaterielle Vermögenswerte mit bestimmbarer Nutzungsdauer wird an jedem Abschlussstichtag eingeschätzt, ob Anhaltspunkte für mögliche Wertminderungen nach IAS 36 vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes ermittelt, um die Höhe des entsprechenden Wertminderungsaufwands zu bestimmen.

Ein Wertminderungstest wird für einzelne Vermögenswerte oder eine Zahlungsmittel generierende Einheit durchgeführt.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert eines Vermögenswertes.

Als beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten wird der Betrag bezeichnet, der durch den Verkauf eines Vermögenswertes in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen Parteien erzielt werden könnte. Die Bestimmung des Nutzungswertes erfolgt anhand der erwarteten, abgezinsten zukünftigen Zahlungsmittelzuflüsse. Dabei wird ein marktgerechter Zinssatz vor Steuern, der die Risiken des Vermögenswertes widerspiegelt, die sich noch nicht in den geschätzten zukünftigen Zahlungsmittelzuflüssen niederschlagen, zugrunde gelegt.

Wird der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als sein Buchwert eingeschätzt, wird dieser auf den erzielbaren Betrag abgeschrieben. Der Wertminderungsaufwand wird sofort ergebniswirksam erfasst.

Bei einer Wertaufholung in einer Folgeperiode wird der Buchwert des Vermögenswertes entsprechend dem festgestellten erzielbaren Betrag angepasst. Die Wertaufholungsobergrenze wird durch die Höhe der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bestimmt, die sich ergäben, wenn keine Wertminderung in den Vorperioden erfasst worden wäre. Die Wertaufholung wird sofort erfolgswirksam erfasst.

Minderheitenanteile werden im Eigenkapital ausgewiesen, soweit sie nicht in Übereinstimmung mit IAS 32.16 ff. Fremdkapitalcharakter aufweisen. Verbindlichkeiten aus Ausgleichszahlungen an Minderheitengesellschafter werden dementsprechend im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Die Bilanz ist wie im Vorjahr entsprechend IAS 1 nach Fristigkeiten gegliedert und wurde in Kontenform aufgestellt; die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren in Staffelform aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden. Sofern vom Vorjahr abweichende Methoden angewandt wurden, wird dies ausdrücklich angezeigt und erläutert (siehe Ziffer 3.1).

Der Vorstand wird den aufgestellten IFRS-Abschluss zum 31. Dezember 2009 dem Aufsichtsrat in seiner zum 21. April 2010 terminierten Sitzung zur Billigung vorlegen, so dass im Anschluss an diese Sitzung der gebilligte Konzernabschluss vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben werden kann.

Konzernabschluss und -lagebericht werden beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht sowie auf Anfrage gern zur Verfügung gestellt. Sie stehen alternativ auf der Homepage der GAG als Download zur Verfügung.

■ 2 Konsolidierung

2.1 Konsolidierungsgrundsätze

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind verbundene Unternehmen, inklusive aller Zweckgesellschaften, die von einer Muttergesellschaft beherrscht werden.

Alle Tochterunternehmen sowie die Zweckgesellschaft werden im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Alle konzerninternen Transaktionen und Posten werden eliminiert (Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung).

Im Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

Special Purpose Entity

Die M GAG hält im Anlagevermögen die Grundstücke und Gebäude, die im Geschäftsjahr 2003 im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion veräußert und wieder zurückgeleast wurden. Alle Chancen und Risiken dieser Gesellschaft verbleiben bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise des Gesellschaftsvertrages und der sonstigen Verträge bei der GAG. Die Gesellschaft gilt daher als Zweckgesellschaft (Special Purpose Entity: SPE) und wird deshalb im Rahmen des IFRS-Konzernabschlusses vollkonsolidiert.

Assoziierte Unternehmen

Als assoziiertes Unternehmen werden entsprechend IAS 28.6 solche Beteiligungen klassifiziert, auf die das Mutterunternehmen einen maßgeblichen Einfluss ausübt. In der Regel wird das bei einem Anteilsbesitz zwischen 20,0 % und 50,0 % widerlegbar vermutet. Sie werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

2.2 Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis wurden neben der GAG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die von der GAG beherrscht werden beziehungsweise bei denen der GAG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zustehen oder die Möglichkeit zur Beherrschung besteht. Die Möglichkeit der Beherrschung, nicht deren Ausübung, begründet die Pflicht zur Einbeziehung. Sie erfolgt mit dem Tag, an dem die GAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt.

Die Grubo Baubetreuung, die bis zum 31.12.2008 vollkonsolidiert wurde, hat zum Ende des Geschäftsjahres 2008 ihre Geschäftstätigkeit eingestellt und ihr Personal wurde auf die GAG übergeleitet. Zum 01.01.2009 wurde sie auf die Grubo verschmolzen. Die Aktivitäten der Gesellschaft (Baubetreuung, Errichtung und Veräußerung von Familienheimen, Eigentumswohnungen, Mietwohngebäuden und gewerblichen Bauten sowie die Erschließung und Parzellierung von Grundstücken, Übernahme wirtschaftlicher und technischer Baubetreuung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Konzern sowie die Vermarktung der zum Verkauf vorgesehenen Einheiten) wurden von der GAG übernommen.

Die Grubo Baubetreuung war eine 100%ige Tochter der Grubo. Zwischen diesen beiden Gesellschaften bestand ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag, der mit der Verschmelzung untergegangen ist.

Nach IAS 27 in Verbindung mit SIC 12 sind Zweckgesellschaften (SPE) dann zu konsolidieren, wenn die Mehrheit der Chancen und Risiken an solchen Gesellschaften bei einem Konzernunternehmen verbleibt, obwohl das Konzernunternehmen nicht die Mehrheit der Stimmrechte innehat.

Der GAG Konzern umfasst zum 31. Dezember 2009 die folgenden Unternehmen und Beteiligungsverhältnisse:

	Konsolidierungsmethode	Gezeichnetes Kapital TEUR	Beteiligung %	bei	Ergebnis TEUR
GAG		18.720			
Grubo	Vollkonsolidierung	92.000	62	GAG	-2.722
GBA	Vollkonsolidierung	100	90	GAG	-215
			10	Grubo	
GAG SG	Vollkonsolidierung	25	100	GAG	-6.312
mk	Equity-Methode	2.100	25	Grubo	-41
M GAG	Vollkonsolidierung	26*	0,17**	GAG	-1

* Haftkapital des Kommanditisten

** unter Berücksichtigung des stillen Gesellschafters

Bei den anderen Beteiligungen liegt die Beteiligungsquote der GAG jeweils unter 1,0 %, diese Beteiligungen sind nicht wesentlich. Eine detaillierte Aufstellung findet sich unter Ziffer 5.4 „Finanzanlagen“ dieses Anhangs.

2.3 GAG Immobilien AG, Köln, HRB 901

Die Anteilseigner der GAG sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Anteilseigner	2009		2008	
	%	Stückaktien	%	Stückaktien
Stadt Köln	68,83	12.884.630	68,83	12.884.630
Sparkasse KölnBonn	10,00	1.872.000	10,00	1.872.000
Treuhänder (Mieteraktien)	2,91	545.865	3,22	602.649
Ernst-Cassel-Stiftung	3,72	696.280	3,72	696.280
Eigene Aktien	6,30	1.178.528	5,99	1.121.744
Grubo	3,74	700.761	3,74	700.761
Sonstige Aktionäre	4,50	841.936	4,50	841.936
Grundkapital GAG	100,00	18.720.000	100,00	18.720.000

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

Nach IAS 24 werden deshalb im Anhang Art und Höhe der Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen unter Punkt 8.2 offengelegt.

Die GAG verwaltet alle im Konzern vorhandenen Investment Properties. Sie hat das Management der Konzerngesellschaften übernommen.

2.4 Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, HRB 181 (Grubo)

Gegenstand der Grubo sind gemäß Gesellschaftsvertrag die Vornahme von Grundstücksgeschäften jeder Art, die Bebauung und Verwaltung eigener und fremder Grundstücke sowie die Durchführung städtebaulicher Sanierungsvorhaben unter besonderer Berücksichtigung sozial wichtiger Maßnahmen. Die Grubo ist unmittelbar zu 25,0 % an der mk beteiligt.

Die Anteilseigner sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Anteilseigner	%	TEUR
GAG	62	57.040.000
Stadt Köln	28	25.760.000
Sparkasse KölnBonn	10	9.200.000
Stammkapital Grubo	100	92.000.000

Nach der Übertragung der Mietverwaltung des gesamten Haus- und Grundbesitzes der Grubo auf die GAG und dem Abschluss eines allgemeinen Geschäftsbesorgungsvertrages mit der GAG beschränkt sich die Geschäftstätigkeit der Grubo auf das Halten des in ihrem Eigentum befindlichen Haus- und Grundbesitzes. Das Unternehmen hat keine Mitarbeiter(innen).

Zwischen der Grubo und der GAG besteht unverändert ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

2.5 GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln, HRB 33693 (GBA)

Gegenstand der GBA sind der Erwerb, die Bebauung als Bauherr sowie die Vermarktung des im Jahre 2000 erworbenen, an der Olpener Straße gelegenen Teilgeländes Madaus in Köln-Merheim. Die Bebauung konnte im November 2003 nach Klärung aller baurechtlichen Sachverhalte begonnen werden. Auf dem 87.758 m² großen Grundstück ist die Errichtung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen mit insgesamt rund 62.235 m² Wohnfläche vorgesehen.

Die wirtschaftliche und technische Baubetreuung und die Vermarktung der zum Verkauf vorgesehenen Einheiten wurden bislang durch die Grubo Baubetreuung vorgenommen. Diese Dienstleistungen werden seit 2009 von der GAG übernommen, da die Grubo Baubetreuung ihre Geschäftstätigkeit aufgegeben hat. Das Unternehmen hat keine Mitarbeiter(innen).

Die Anteile an der GBA werden zu 90,0 % von der GAG und zu 10,0 % von der Grubo gehalten. Zwischen der GAG, der Grubo und der GBA besteht unverändert ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

2.6 GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, HRB 52209 (GAG SG)

Gegenstand des Unternehmens gemäß Gesellschaftsvertrag sind die Bewirtschaftung sowie die Vermietung und Verpachtung des Immobilienbestandes der M GAG. Zwischen der M GAG und der GAG SG wurde ein Mietmanagementvertrag abgeschlossen. Dieser regelt die mietweise Überlassung eines bestimmten Immobilienbestandes mit allen zugunsten der M GAG eingeräumten Nutzungsrechten unter Berücksichtigung der dinglichen und schuldrechtlichen Beschränkungen und Pflichten an die GAG SG. Der Immobilienbestand wurde seitens der M GAG von der GAG erworben. Die GAG SG übernimmt die hinsichtlich des Mietobjektes bestehenden Mietverhältnisse einschließlich aller damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten. Die GAG SG und die M GAG stellen sich im Innenverhältnis so, als handele es sich um Untermietverhältnisse.

Die GAG SG wiederum hat die GAG mit der Verwaltung des Bestandes beauftragt. Das Unternehmen hat keine Mitarbeiter(innen).

Die GAG SG ist eine 100%ige Tochter der GAG. Der mit dieser Gesellschaft mit Wirkung zum 1. Januar 2008 abgeschlossene Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag hat unverändert Gültigkeit.

2.7 Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG, Grünwald/München, HRA 75560 (M GAG)

Gegenstand des Unternehmens sind nach dem Gesellschaftsvertrag der Erwerb, die Vermietung, die Verpachtung, die Verwertung und Verwaltung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und beweglichen Sachen und die Errichtung und Verwaltung von Baulichkeiten aller Art aus dem Bestand der GAG zum Zweck einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung. Ausgenommen sind die Tätigkeiten oder Geschäfte, die in § 34c der Gewerbeordnung aufgeführt sind.

Das Unternehmen hält im Anlagevermögen die Objekte, die von der GAG SG zurückgeleast wurden und deren Verwaltung der GAG übertragen wurde. Insoweit sei auf die Ausführungen unter Ziffer 2.6 verwiesen.

Per 31. Dezember 2013 hat die GAG ein Ankaufsrecht und für den 31. Dezember 2023 hat die M GAG ein Andienungsrecht für die Immobilien.

Aus wirtschaftlicher Sicht (Gestaltung aller Verträge) verbleiben alle Chancen und Risiken der Objekte bis zum 31. Dezember 2013 bei der GAG. Die Gesellschaft ist daher im Rahmen des IFRS-Konzernabschlusses als Zweckgesellschaft (Special Purpose Entity) klassifiziert und konsolidiert.

Zweckgesellschaften zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine Beherrschung ohne Stimmrechtsmehrheit ermöglichen. Nach SIC 12.1 und SIC 12.2 bedeutet dies, dass sie

- ein eng definiertes Ziel
- zugunsten eines anderen Unternehmens (Sponsor) verfolgen,
- wobei der Sponsor oder eine von ihm zu diesem Zweck gegründete Gesellschaft typischerweise, aber nicht notwendigerweise Gründer der Zweckgesellschaft ist.

SIC 12.8 bestimmt, dass eine SPE beim Sponsor zu konsolidieren ist, wenn sie der Sponsor nach wirtschaftlicher Betrachtung beherrscht. SIC 12.10 nennt vier Umstände, die auf ein Mutter-Tochter-Verhältnis auch dann hinweisen, wenn der Sponsor nicht mehr als die Hälfte der Stimmrechte besitzt und auch die sonstigen Kriterien nach IAS 27.13 (Mehrheit im Aufsichtsrat usw.) erfüllt sind:

- Geschäftstätigkeit: Die Geschäftstätigkeit wird zugunsten des Sponsors entsprechend seinen besonderen Geschäftsbedürfnissen geführt (SIC 12.10a).
- Entscheidungsmacht: Der Sponsor verfügt über die Entscheidungsmacht, die Mehrheit des Nutzens aus der Geschäftstätigkeit der SPE zu ziehen (SIC 12.10b).
- Nutzenziehung: Der Sponsor verfügt wirtschaftlich über das Recht, die Mehrheit des Nutzens aus der SPE zu ziehen (SIC 12.10c).
- Risikotragung: Der Sponsor behält die Mehrheit der mit der SPE verbundenen Residual- oder Eigentümer Risiken (SIC 12.10d).

Gesellschafter der M GAG sind die Mietmanagement-Verwaltungsgesellschaft der GAG GmbH (Komplementär), der die Geschäftsführung obliegt, ohne Kapitaleinlage und die GAG (Kommanditist), die mit einer Kapitaleinlage von EUR 25.564,59 beteiligt ist. Unter Berücksichtigung der Kapitaleinlage des stillen Gesellschafters ergibt sich für die GAG eine Beteiligung von 0,17 %.

Der Komplementär erhält einen Ersatz seiner Aufwendungen und für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche, fest vereinbarte Vergütung, die auch in Verlustjahren fällig ist. Am verbleibenden Gewinn oder Verlust sowie am Gesellschaftsvermögen ist ausschließlich der Kommanditist beziehungsweise der stille Gesellschafter beteiligt. Das Unternehmen beschäftigt keine Mitarbeiter(innen).

2.8 modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, HRB 4934 (mk)

Gegenstand und Zweck der Gesellschaft ist es, insbesondere im Bereich der Stadt Köln im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte zu erwerben, zu bebauen und zu verwerten sowie alle Aufgaben der Stadtentwicklung, der Baubetreuung sowie der Projektentwicklung und -steuerung zu übernehmen.

Die Grubo ist mit 25,0 % an dieser Gesellschaft beteiligt, die aus ökonomischen Gründen keinen eigenen kaufmännischen und technischen Betrieb unterhält, sondern in aller Regel mit moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH, einem weiteren Anteilseigner, kooperiert.

Die folgende Tabelle enthält alle Anteilseigner des Unternehmens:

Anteilseigner	%	EUR
Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung	25	525.000,00
moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH	25	525.000,00
SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH	25	525.000,00
Stadtwerke Köln GmbH	25	525.000,00
Stammkapital mk	100	2.100.000,00

■ 3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2008 zugrunde lagen. Sofern vom Vorjahr abweichende Methoden angewandt wurden, wird dies ausdrücklich angezeigt und erläutert.

3.1 Grundsätze, Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert bei verschiedenen Positionen, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und des Fremdkapitals, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Schätzungen und Annahmen sind insbesondere erforderlich bei

- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Investment Properties (Ziffer 3.2)
- dem Ansatz und der Bemessung der Rückstellungen (Ziffern 3.10 und 3.12)
- der Einschätzung der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern (Ziffer 5.5)
- den Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte (Ziffer 5.7)
- Darlehensverbindlichkeit/passivem Rechnungsabgrenzungsposten (Ziffern 5.11, 5.13 und 5.19)

Dies trifft insbesondere auf die erforderlichen Anhangsangaben für die Vermögenswerte der Investment Properties zu. Eine Bewertung des Immobilienbestandes erfolgt durch die Anwendung der DCF-Methode. Hierbei werden zukünftige Cashflows auf den Bilanzstichtag abgezinst. Diese Form der Bewertung beruht auf zukunftsbezogenen Annahmen, die mit Chancen und Risiken behaftet sind. Die tatsächlich eintretenden Ergebnisse können von den hier zugrunde liegenden Annahmen abweichen.

Zur Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes hat sich die kapitalmarktorientierte Vorgehensweise auf der Grundlage des „Capital Asset Pricing Models“ etabliert. Als Kapitalisierungszinssatz wird ein Fünf-Jahres-Durchschnitt verwendet.

Zu den Annahmen und Schätzungen der einzelnen Vermögenswerte und Schulden wird auf die vorgenannten Ziffern verwiesen.

Ausweisänderungen wurden für folgende Bereiche vorgenommen:

- Die Aktivierung von Modernisierungskosten erfolgte bisher unmittelbar in den Bilanzpositionen „Investment Properties“ beziehungsweise bei selbst genutzten Gebäudeteilen im Sachanlagevermögen. Ab 2009 werden die Modernisierungskosten zunächst in der Position „Anlagen im Bau“ ausgewiesen, bis die Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen sind. Danach erst erfolgt eine Umbuchung in die fertig gestellten Vermögenswerte des Anlagevermögens.
- Segmentberichterstattung
Die Segmentberichterstattung wurde erstmals nach den Vorschriften des IFRS 8 erstellt.

Die Rahmenbedingungen für ein optimales **Kapitalmanagement** werden durch die strategische Ausrichtung des GAG Konzerns gesetzt. Primäres Ziel des Kapitalmanagements ist die Sicherstellung einer finanziellen Flexibilität, um die satzungsmäßigen Ziele sowie die nachhaltige Vermögenswertsteigerung des Unternehmensverbunds im Interesse von Aktionären, Kunden und Mitarbeitern zu erreichen.

Dazu wird die Kapitalstruktur unter permanenter Beobachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gezielt gesteuert.

Die Eigenkapitalquote entwickelte sich wie folgt:

	2009	2008
Eigenkapital (TEUR)	443.892	424.238
Bilanzsumme (TEUR)	2.253.632	2.103.102
Eigenkapitalquote (%)	19,7	20,2

Der GAG Konzern unterliegt keinen externen Kapitalerfordernissen.

Im Berichtsjahr handelt es sich bei Fremdkapitalaufnahmen weitgehend um zinssubventionierte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau beziehungsweise um zinssubventionierte Wohnungsbaudarlehen des Landes NRW mit jeweils einer mindestens zehnjährigen Laufzeit. Die Fremdmittelaufnahme erfolgt auf Grund der objektbezogenen Zinssubventionierung in der Regel für jedes Investitionsvorhaben einzeln. Änderungen im Kreditvergabeverhalten der Banken sind auf Grund der Finanzkrise spürbar. Ungeachtet dessen konnten zur Verbreiterung der Finanzierungsbasis der GAG Gruppe zwei neue Geschäftspartner im Geschäftsjahr 2009 etabliert werden, die mit umfangreichen und kostengünstigen, kurz- und langfristigen Finanzierungslinien zur Verfügung stehen.

Basis für die Fremdkapitalakquisition war die erneut im Berichtsjahr bestätigte starke Bonitätseinschätzung der Unternehmensgruppe durch die Kreditgeber, die sich in den zugesagten Finanzierungslinien und den Finanzierungsmargen widerspiegelt.

Die Liquiditätssteuerung für die Unternehmensgruppe erfolgt mit einer kurzfristigen Liquiditäts- und fünfjährigen Finanzplanung. Darüber hinaus sind Instrumente im Einsatz, die Prognosen über den Liquiditätsbedarf über einen mittel- und langfristigen Zeitraum zulassen.

3.2 Investment Properties

Es handelt sich nach IAS 40 um Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Das sind alle Immobilien des Konzerns mit Ausnahme der selbst genutzten Geschäftsstellen und der zum Verkauf vorgesehenen Bauträgerprojekte. Im Zeitpunkt des Zugangs werden die Investment Properties zunächst mit den Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten einschließlich der Transaktionskosten bilanziert. Die Folgebewertung erfolgt alternativ zu fortgeführten Anschaffungskosten (IAS 40.56 ff.) oder zu beizulegenden Zeitwerten (IAS 40.33 ff.). Erfolgt der Ausweis in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten, so ist der Marktwert im Anhang anzugeben.

Im GAG Konzern erfolgt die Folgebewertung der Investment Properties zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten nach IAS 40.56. Immobilien werden konzerneinheitlich entsprechend ihrer angenommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren mit 2,0 % jährlich linear abgeschrieben.

Für die Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Wirtschaftsjahres auf den Buchwert zum Ende des Wirtschaftsjahres wird auf den Anlagenspiegel unter Ziffer 5.1 verwiesen.

Die beizulegenden Zeitwerte der unter der Position Investment Properties bilanzierten Immobilien werden unter Ziffer 5.1 des Anhangs ausgewiesen. In Übereinstimmung mit den internationalen Bewertungsstandards wurde eine Bewertung je Verwaltungseinheit durch Abzinsung der zu erwartenden zukünftigen Einnahmeüberschüsse nach der DCF-Methode vorgenommen. Dies erfolgte mit Hilfe eines Bewertungstools eines auf die Immobilienbewertung spezialisierten Unternehmens. Die der Bewertung zugrunde gelegten Annahmen wurden aus Marktdaten und Erfahrungswerten ermittelt. Die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes erfolgte mit Hilfe des Ansatzes der gewichteten Kapitalkosten (WACC) unter Berücksichtigung des „Capital Asset Pricing Models“ (CAPM). Eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die bei Erstanwendung im Jahr 2005 beauftragt wurde, das angewandte Bewertungsverfahren zu prüfen, hatte bestätigt, dass das Modul grundsätzlich geeignet ist, den Fair Value im Sinne von IAS 40 zu ermitteln, und dass die Umsetzung methodisch konsistent und sachgerecht erfolgte.

Zur Ermittlung eines Wertminderungsbedarfes nach IAS 36 wird bei Immobilien, deren beizulegender Zeitwert unter dem Buchwert liegt, ein Vergleich des Buchwertes mit dem unternehmensspezifischen Nutzungswert unter Berücksichtigung öffentlicher Förderung durchgeführt. Zu dem Wertberichtigungsbedarf im Geschäftsjahr wird auf Ziffer 4.8 verwiesen.

3.3 Immaterielle Vermögenswerte

Im GAG Konzern wurden ausschließlich immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Es handelt sich um Programmlizenzen und Software, die entsprechend der zugrunde gelegten Nutzungsdauer linear mit 33,33 % (Standardsoftware, Nutzungsdauer drei Jahre) beziehungsweise 20,0 % (SAP-Unternehmenssoftware, Nutzungsdauer fünf Jahre) abgeschrieben werden. Im Konzern werden keine immateriellen Vermögenswerte selbst erstellt.

Außerplanmäßige Abschreibungen nach IAS 36 waren nicht vorzunehmen. Für die Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Wirtschaftsjahres auf den Buchwert zum Ende des Kalenderjahres verweisen wir auf den Anlagenspiegel unter Ziffer 5.1.

3.4 Sachanlagen

Die Bilanzierung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen und – falls erforderlich – außerplanmäßigen Abschreibungen (Wertminderungen). Vermögenswerte des Sachanlagevermögens, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse beziehungsweise Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Zu diesem Zweck werden Grundstücke und Gebäude zusammengefasst betrachtet. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem Zeitwert des Vermögenswertes abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Vermögenswerte, die im Rahmen eines Leasingvertrages genutzt werden, sind als Aktivposten bilanziert, sofern der Leasingvertrag die Voraussetzungen des IAS 17 erfüllt.

Die Herstellungskosten enthalten neben den Einzelkosten angemessene Anteile der zurechenbaren Gemeinkosten und Nebenkosten. Des Weiteren sind die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Sachanlagevermögens anfallenden Umsatzsteuern insoweit in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingeflossen, wie sie nicht als Vorsteuer in Abzug gebracht werden konnten.

Bei den unter den Sachanlagen ausgewiesenen bebauten Grundstücken handelt es sich um eigengenutzte Grundstücke und/oder Gebäude. Alle anderen Grundstücke und/oder Gebäude sind entweder entsprechend IAS 40 bewertet und werden unter der Position „Investment Properties“ geführt oder werden als zum Verkauf vorgesehene Bauträgerprojekte im Vorratsvermögen ausgewiesen.

Investitionen des laufenden Jahres in das Sachanlagevermögen mit einem Anschaffungswert von EUR 150 bis 1.000 werden in Summe als ein Vermögenswert aktiviert und im laufenden sowie in den folgenden vier Jahren linear abgeschrieben.

Die Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich linear, und es liegen ihnen folgende wirtschaftliche Nutzungsdauern zugrunde:

Gebäude	50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 Jahre
Außenanlagen	10 Jahre
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3–10 Jahre

Darüber hinaus werden die vorgenannten Vermögenswerte nach IAS 36 auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn Anhaltspunkte vorliegen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Die nach IAS 40 ermittelten Werte werden als Indikator zur Ermittlung eines eventuellen Wertminderungsbedarfs herangezogen. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst.

Werden Immobilien als Investment Properties erstellt oder steht ihr Verwendungszweck noch nicht fest, werden sie bis zu ihrer Fertigstellung als Sachanlagen aktiviert und nach Fertigstellung entsprechend ihrem endgültigen Verwendungszweck umgegliedert und bewertet.

Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten und zurechenbare Material- und Fertigungsgemeinkosten. Außerdem sind Fremdkapitalzinsen enthalten, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Für die Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Wirtschaftsjahres auf den Buchwert zum Ende des Kalenderjahres verweisen wir auf den Anlagenspiegel unter Ziffer 5.1.

3.5 Finanzvermögen

Finanzielle Vermögenswerte werden bei ihrem Zugang gemäß IAS 39.43 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Folgebewertung richtet sich nach der Zugehörigkeit zu einer der folgenden Kategorien:

I. Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen

Die Folgebewertung erfolgt gemäß IAS 39.46 (b) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Es handelt sich im Wesentlichen um Wertpapiere mit festen oder bestimmbar Zinszahlungen sowie einer festen Laufzeit (zum Beispiel Termingelder), die das Unternehmen mit der Absicht und Fähigkeit erworben hat, sie bis zur Endfälligkeit zu halten.

II. Ausleihungen und Forderungen

Die Folgebewertung erfolgt gemäß IAS 39.46 (a) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode, sofern die Fälligkeit mehr als zwölf Monate nach dem Stichtag liegt. Es handelt sich im Wesentlichen um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Ausleihungen und Arbeitnehmerdarlehen. Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zum Nennwert abzüglich Wertberichtigungen angesetzt. Die Wertberichtigungen werden nach den erkennbaren Einzelrisiken gebildet.

III. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Sofern der beizulegende Zeitwert verlässlich bestimmbar ist, erfolgt die Folgebewertung gemäß IAS 39.46 mit diesem Wert. Es handelt sich um Bank- und Sichtguthaben. Fremdwährungsguthaben bestanden zum Stichtag keine. Der beizulegende Zeitwert entspricht dem ausgewiesenen Nominalbetrag zum Bilanzstichtag.

Investitionen in Eigenkapitalinstrumente, deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich bestimmbar ist, sind ebenfalls Bestandteil dieser Kategorie. Die Folgebewertung erfolgt gemäß IAS 39.46 (c) zu Anschaffungskosten abzüglich eventueller Wertminderungen. Es handelt sich um die im Anlagenspiegel (Ziffer 5.1) als „Andere Finanzanlagen“ ausgewiesenen Vermögenswerte. Dividenden aus diesen Beteiligungen werden nach IAS 18.30 dann vereinnahmt, wenn ein Rechtsanspruch entstanden ist.

3.6 Latente Steuern

Gemäß IAS 12 werden die aktiven und passiven Latenzen auf Unterschiede zwischen den Wertansätzen in der IFRS-Bilanz und der Steuerbilanz der einbezogenen Gesellschaften gebildet. Aktive latente Steuern entstehen, wenn die Aktiva in der IFRS-Bilanz geringer bewertet wurden als die korrespondierenden Steuerbilanzwerte, beispielsweise durch Grundstücke mit Wohnbauten. Analog resultieren aktive latente Steuern auch aus höheren IFRS-Bilanzpassiva im Vergleich zur Steuerbilanz, zum Beispiel durch die Pensionsrückstellung.

Aktive latente Steuern werden gemäß IAS 12.24 nur in der Höhe angesetzt, in der ihre Realisierung wahrscheinlich ist.

Die aktiven latenten Steuern umfassen grundsätzlich auch Steuererminderungsansprüche, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender Verlustvorträge oder Zinsvorträgen aus der Zinsschranke nach § 4h EStG in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Innerhalb des steuerlichen Organkreises werden aktive und passive latente Steuern nach IAS 12.74 saldiert.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Realisationszeitpunkt gelten beziehungsweise erwartet werden.

Latente Ertragsteuern werden analog zur ursprünglichen Bilanzposition, die zu ihrer Entstehung geführt hat, erfolgsneutral oder erfolgswirksam behandelt.

3.7 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die Vorräte werden gemäß IAS 2 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten (produktionsbezogene Vollkosten) beziehungsweise zum niedrigeren voraussichtlichen Nettoveräußerungswert bewertet. Da es sich um Bauprojekte handelt, können die Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten von Erzeugnissen, Waren und Leistungen einzeln und individuell zugeordnet werden. Bei den sonstigen Vorräten handelt es sich um Heizölvorräte, die nach der Fifo-Methode bewertet wurden.

Die dem Unternehmensverbund angehörenden Gesellschaften produzieren für einen anonymen Markt, d.h., der Bautätigkeit liegen keine speziellen Kundenaufträge zugrunde. Voraussetzung einer Bilanzierung nach IAS 11 „Fertigungsaufträge“ ist jedoch, dass ein Vertrag über eine kundenspezifische Fertigung einzelner Gegenstände oder einer Anzahl von Gegenständen vorliegt. Demzufolge kommt eine Bilanzierung nach IAS 11, die eine Gewinnrealisierung nach Fertigstellungsgrad vorsieht, nicht in Betracht.

3.8 Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte sind nach IFRS 5.15 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten anzusetzen. Ein solcher Vermögenswert darf nach IFRS 5.25 nicht planmäßig abgeschrieben werden. Das Ergebnis dieser Vermögenswerte wird in der Gesamtergebnisrechnung separat ausgewiesen.

3.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zu ihrem Nennwert angesetzt und, falls erforderlich, auf ihren beizulegenden Zeitwert abgeschrieben.

3.10 Rückstellung für Pensionen

Es wird in der betrieblichen Altersversorgung grundsätzlich zwischen beitrags- und leistungsorientierten Versorgungssystemen unterschieden.

Bei beitragsorientierten Versorgungsplänen (Defined Contribution Plans) geht das Unternehmen über die Entrichtung von Beitragszahlungen an zweckgebundene Fonds hinaus keine weiteren Verpflichtungen ein. Die Zahlung der Beiträge wird in der laufenden Periode als Aufwand verbucht.

Alle versicherungsmathematischen Aufwendungen und Erträge werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Bei leistungsorientierten Versorgungsplänen werden Pensionsrückstellungen für Verpflichtungen aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen an berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet. Die Höhe wird entsprechend IAS 19 auf Grund des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode) berechnet. Dieses Verfahren berücksichtigt die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften sowie die künftig zu erwartenden Steigerungen bei den Gehältern und Renten. Hierzu wird auch auf die Ziffern 4.6 und 5.12 verwiesen.

Diese Pensionsverpflichtung wird jährlich von einem unabhängigen Gutachter berechnet. Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen, Defined Benefit Obligations) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden berechnet, für die Schätzungen unumgänglich sind. Näheres hierzu siehe Ziffer 5.12.

3.11 Finanzielle Verbindlichkeiten

Sämtliche im Konzern angesetzten finanziellen Verbindlichkeiten gemäß IAS 39 sind der Kategorie „Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten“ zugeordnet. Diese werden gemäß IAS 39.43 bei Zugang mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst.

Im Rahmen eines Cashflow-Hedges besteht ein Zinsswap. Die Wertschwankungen dieses Swaps werden entsprechend IAS 39.95 (a) direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Förderdarlehen insbesondere des sozialen Wohnungsbaus und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (nicht zu Marktkonditionen abgeschlossen) werden im Rahmen der Erstbewertung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der sich aus der Abzinsung der zukünftigen Zahlungsströme des Darlehens mit der aktuellen Zinsstrukturkurve für ein vergleichbares Darlehen bemisst (IAS 39.14+43, IAS 39.AG64–65). Die Diskontierung erfolgt auf Basis der von der GAG-Gruppe tatsächlich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen. Änderungen der Bonität werden bei Neubewertungen und variabel verzinslichen Darlehen berücksichtigt.

Der Differenzbetrag aus erhaltenem Betrag und Barwert wird in einen passiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und über die Laufzeit des Darlehens effektiv aufgelöst. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens führt zu einer Verringerung der aktivierten Herstellungskosten der Immobilien (Bauphase) beziehungsweise zu einer Erhöhung der Umsatzerlöse aus Vermietung (Bewirtschaftungsphase). Somit wird der wirtschaftliche Vorteil, der mit der Gewährung eines un-/niedrig verzinslichen Darlehens einhergeht und an die Bereitstellung von verbilligtem Mietraum gebunden ist, in der substanziiell betroffenen Bilanz-/GuV-Position ausgewiesen.

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind als langfristig klassifiziert, wenn ihre Tilgung vertraglich länger als zwölf Monate vorgesehen ist, den gewöhnlichen Geschäftszyklus (Operating Cycle) also überschreitet (IAS 1.66). Bei einer voraussichtlichen Tilgung innerhalb von zwölf Monaten erfolgt eine Klassifizierung als kurzfristige Verbindlichkeit.

3.12 Rückstellungen

Rückstellungen sind angesetzt, wenn eine rechtliche beziehungsweise faktische Verpflichtung gegenüber Außenstehenden aus einem vergangenen Ereignis besteht, die Erfüllung dieser Verpflichtung zum Abfluss von Ressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Der als Rückstellung angesetzte Betrag stellt die bestmögliche Schätzung der Ausgabe dar, die zur Erfüllung der gegenwertigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag erforderlich ist (IAS 37.36). Die Bewertung erfolgt vor Steuern (IAS 37.41). Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe der zu erwartenden Aufwendungen. Bei einer wesentlichen Wirkung des Zinseffektes wird der Barwert der Ausgaben angesetzt und in den Folgejahren aufgezinst (IAS 37.45).

3.13 Ertragsrealisierung

Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus der Vermietung von Investment Properties. Mieterlöse werden gemäß IAS 18.30 (b) periodengerecht in Übereinstimmung mit den Vereinbarungen des zugrunde liegenden Mietvertrages erfasst.

Weiterhin werden unter den Erlösen aus Hausbewirtschaftung Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von unterverzinslichen Förderdarlehen ausgewiesen. Der in den Umsatzerlösen zu erfassende Betrag ergibt sich aus der anteiligen Auflösung der abgegrenzten Zinsvorteile aus der Darlehensbewertung. (siehe auch Ziffer 3.16)

Darüber hinaus beinhalten die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung Zahlungen, die im laufenden Jahr und in früheren Jahren von dem Berichtsunternehmen für Betriebskosten geleistet und im laufenden Jahr mit den Mietern abgerechnet wurden. Von dem Berichtsunternehmen bezahlte Betriebskosten, für die noch keine Abrechnung erfolgt ist, werden unter den Vorräten ausgewiesen. Die im Berichtsjahr geleisteten Vorauszahlungen von Mietern, die erst im Folgejahr mit den angefallenen Betriebskosten verrechnet werden können, werden unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

Bei Immobilienverkäufen erfolgt gemäß IAS 18.14 die Erlösrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übergegangen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei dem Berichtsunternehmen verbleiben. Dies ist im Allgemeinen bei Schlüsselübergabe an den Erwerber der Fall. Möglichen Restverpflichtungen wird durch Erfassung einer dem voraussichtlichen Aufwand entsprechenden Rückstellung Rechnung getragen.

Sofern es nicht hinreichend wahrscheinlich ist, dass den Konzernunternehmen der wirtschaftliche Nutzen aus der Vermietung beziehungsweise dem Verkauf zugeht, wird das Ausfallrisiko durch die Erfassung einer Wertberichtigung abgebildet.

3.14 Aufwendungen und Erträge

Aufwendungen und Erträge, die das Geschäftsjahr betreffen, werden unabhängig von ihrer Zahlungswirksamkeit berücksichtigt. Zinsen werden periodengerecht und, sofern angemessen, unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand beziehungsweise Ertrag erfasst.

3.15 Fremdkapitalkosten

Die Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswertes zugeordnet werden können, werden gemäß IAS 23 als Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten aktiviert. Die Zinssätze, die der Aktivierung zugrunde lagen, entsprachen den zu dem jeweiligen Zeitpunkt üblichen Kapitalmarktkonditionen. Zinsbegünstigte beziehungsweise zinslose Förderdarlehen werden durch Umbewertung einer marktüblichen Effektivverzinsung unterworfen (siehe auch Ziffer 3.11).

Die Aktivierung der Aufwendungen endet zu dem Zeitpunkt, an dem alle wesentlichen Arbeiten abgeschlossen sind, um die Gebäude für ihren beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Werden jedoch für Zwecke der Bebauung erworbene Grundstücke gehalten, ohne eine damit verbundene Erschließungs- beziehungsweise Projektierungstätigkeit in absehbarer Zeit vorzunehmen, sind die Fremdkapitalkosten, die während dieser Zeit anfallen, gemäß IAS 23.22 nicht zu aktivieren.

3.16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus werden verminderte Einnahmen, die durch Mietpreisbegrenzungen entstehen, durch die Gewährung unverzinslicher beziehungsweise niedrig verzinslicher Darlehen der öffentlichen Hand ausgeglichen.

Unverzinsliche beziehungsweise niedrig verzinsliche Darlehen werden gemäß IAS 39 unter Berücksichtigung eines marktüblichen Effektivzinses mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Zuwendung der öffentlichen Hand in Höhe des Zinsvorteils wird anteilig über die Laufzeit des Darlehens verteilt und entweder durch einen verringerten Ausweis der Herstellkosten der Immobilien (Bauphase) oder als Umsatzerlös aus der Hausbewirtschaftung (Bewirtschaftungsphase) aufgelöst.

Bei den übrigen erhaltenen Zuschüssen handelt es sich ausnahmslos um Aufwendungszuschüsse, die bei Zugang erfolgswirksam in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung erfasst werden. Die Auszahlung dieser Zuschüsse erfolgt jeweils im Juni und Dezember, so dass regelmäßig auch Perioden nach dem Bilanzstichtag betroffen werden. Ein entsprechender Rechnungsabgrenzungsposten wurde im Konzernabschluss ausgewiesen.

■ 4 Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

Die Gesamtergebnisrechnung wurde wie im Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

4.1 Umsatzerlöse

Umsatzerlöse wurden in den folgenden Geschäftsfeldern erzielt:

	2009	2008
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	266.409.898,81	257.306.507,40
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	29.976.995,30	31.097.991,44
Übrige Umsatzerlöse	2.546.294,64	1.745.837,93
Gesamt	298.933.188,75	290.150.336,77

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	EUR	EUR
Sollmieten	184.094.015,66	175.690.756,04
Abgerechnete Umlagen	75.798.389,71	73.304.198,74
Zwischensumme	259.892.405,37	248.994.954,78
abzüglich Erlösschmälerungen	-18.610.404,81	-16.325.731,77
Aufwendungsbeihilfen und -zuschüsse der Stadt Köln	2.884.527,12	4.041.965,98
Mietererstattungen aus weiterbelasteten Instandhaltungskosten	863.784,67	1.266.392,36
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag der Stadt Köln	2.639.418,73	2.527.383,09
Zuwendungen der öffentlichen Hand	17.389.614,82	16.585.729,12
Übrige Umsatzerlöse	1.350.552,91	215.813,84
Gesamt	266.409.898,81	257.306.507,40

Es gibt keine einzelnen Kunden oder Lieferanten, deren Geschäftsvolumen im Vergleich zum Gesamtgeschäftsvolumen wesentlich ist.

4.2 Bestandsveränderungen

Es handelt sich um die Veränderung des Bestandes von zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie von unfertigen Leistungen.

4.3 Andere aktivierte Eigenleistungen

Im Berichtsjahr wurden keine Eigenleistungen aktiviert.

4.4 Sonstige betriebliche Erträge

	2009 EUR	2008 EUR
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	19.179.810,49	22.294.050,49
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	2.980.675,27	0,00
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	4.586.065,91	4.165.053,34
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.334.923,95	2.011.955,88
Übrige sonstige Erträge	2.678.631,96	5.290.614,31
Sonstige betriebliche Erträge	31.760.107,58	33.761.674,02

	2009 EUR	2008 EUR
Sonstige betriebliche Erträge aus Investment Properties		
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	19.179.810,49	22.294.050,49
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	4.586.065,91	4.165.053,34
Übrige sonstige Erträge	1.293.937,04	1.782.607,37
	25.059.813,44	28.241.711,20

4.5 Materialaufwand

	2009 EUR	2008 EUR
Betriebskosten	51.864.520,10	50.011.286,42
Heizkosten	19.198.441,80	15.554.699,85
Hausgelder WEG	3.210.131,75	3.684.840,52
Gesamte Betriebskosten	74.273.093,65	69.250.826,79
Instandhaltungskosten		
Periodische Instandhaltung	11.237.517,41	10.596.182,67
Laufende Instandhaltung	14.630.100,49	16.945.094,43
Modernisierungskosten	11.275.390,57	23.893.149,52
Durch Versicherungsschäden angefallene Kosten	2.877.404,02	3.202.642,50
Schönheitsreparaturen	7.482.565,03	7.050.377,09
Gesamte Instandhaltungskosten	47.502.977,52	61.687.446,21
Übrige Aufwendungen		
Pachtaufwendungen	751.855,35	1.465.289,08
Grundsteuer	6.877.092,07	6.421.843,98
Sonstige Aufwendungen	2.311.685,37	1.190.225,73
Gesamte übrige Aufwendungen	9.940.632,79	9.077.358,79
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	131.716.703,96	140.015.631,79
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	21.671.268,43	22.283.233,05
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	687.305,38	926.420,84
Gesamter Materialaufwand	154.075.277,77	163.225.285,68

4.6 Zuwendungen an Arbeitnehmer

	2009 EUR	2008 EUR
Löhne, Gehälter und Bezüge	19.654.141,04	18.397.340,03
Aufwendungen für Altersversorgung	7.441.955,52	2.756.131,39
Soziale Abgaben	3.409.839,44	3.206.695,64
	30.505.936,00	24.360.167,06

	2009	2008
	EUR	EUR
Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten folgenden Pensionsaufwand:		
Laufender Dienstzeitaufwand	221.932	386.005
Zinsaufwand	1.799.778	1.710.413
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	3.822.962	-957.928
Gesamtaufwand der Periode	5.844.672	1.138.490

Aufwendungen für Altersversorgung beziehen sich auf Mitarbeiter(innen) und Rentempfänger(innen) oder deren Angehörige. Die Aufwendungen umfassen die laufenden Pensionszahlungen, die Zuführung zur Rückstellung, die Arbeitgeberanteile zur betrieblichen Zusatzversorgung und vom Unternehmen übernommene Leistungen für die Altersversorgung sowie die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, sofern diese den Korridor überschreiten.

Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet. Ansonsten wird auf Ziffer 5.12 verwiesen. Letztmalig wurde zum 1. Juli 1996 von der GAG eine direkte Rentenzusage erteilt. Alle folgenden Jahre beinhalten Aufwendungen für beitragsorientierte Versorgungspläne.

Im Konzernverbund der GAG waren zum 31. Dezember 2009 insgesamt 417 (Vorjahr: 400) Mitarbeiter(innen) beschäftigt. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter(innen) 415 (Vorjahr: 399) Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer(innen). Hierin sind 61 (Vorjahr: 57) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 15 (Vorjahr: 15) Auszubildende beschäftigt.

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2009	2008
	EUR	EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.510.098,82	3.282.612,31
Prüfungs- und Beratungskosten, Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	2.360.429,70	2.163.640,46
Abbruchkosten	2.780.529,41	1.292.465,61
Vertriebskosten für Bestandsgrundstücke	2.454.772,58	2.255.524,24
Externe Datenverarbeitungskosten	5.270.161,27	2.221.266,48
Raumkosten, Sachversicherung und Reparaturen der Büroeinrichtung	1.746.011,19	1.796.686,92
Zuführung zur Rückstellung „Mieter werden Eigentümer“	433.486,29	1.173.492,90
Verschiedene Aufwendungen	4.206.080,49	6.754.475,24
Gesamt	21.761.569,75	20.940.164,16

4.8 Abschreibungen

Anlagevermögen

Den planmäßigen Abschreibungen liegen die unter Ziffer 3.2 „Investment Properties“, Ziffer 3.3 „Immaterielle Vermögenswerte“ und Ziffer 3.4 „Sachanlagen“ angegebenen Nutzungsdauern zugrunde.

Der Abschreibungsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	EUR	EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	991.823,47	121.044,11
Abschreibungen auf Investment Properties und Sachanlagen		
Gebäude	41.964.972,16	38.941.954,56
Technische Anlagen und Maschinen	234.491,91	8.633,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	534.041,15	417.275,44
Gesamte planmäßige Abschreibungen	43.725.328,69	39.488.908,08

Im Berichtsjahr entstand ein Wertminderungsaufwand in Höhe von TEUR 4.714 (Vorjahr: TEUR 2.470). Es handelt sich hierbei um Buchwerte von Abrissobjekten in Höhe von TEUR 622 (Vorjahr: TEUR 426) sowie Wertberichtigungen auf die Buchwerte von Bestandsobjekten in Höhe von TEUR 4.092 (Vorjahr: TEUR 2.044), die im Rahmen eines Impairmenttests vorgenommen wurden.

Die Beteiligung an der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH wurde mit TEUR 3 abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Im Berichtsjahr gab es keine Anhaltspunkte, die im Zuge der verlustfreien Bewertung eine Bestandsminderung notwendig erscheinen ließen. Eine permanente Überprüfung der Produkte und der Vertriebsstrategien gewährleistete eine erfolgreiche Vermarktung.

4.9 Ergebnis aus at Equity bewerteten Finanzanlagen

Aus der Beteiligung an der mk resultiert ein vorläufiger Verlust von EUR 10.135 (Vorjahr: Gewinn von EUR 57.039,01).

4.10 Finanzergebnis

	2009 EUR	2008 EUR
Zinserträge aus Arbeitgeberdarlehen	10.504,30	21.522,29
Dividenden aus Geschäftsanteilen an Genossenschaften	402,00	756,50
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	10.906,30	22.278,79
Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten	580.081,61	3.071.285,31
Zinserträge aus Mietrückständen	9.933,57	134.587,78
Übrige Zinserträge	35.587,64	231.969,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	625.602,82	3.437.842,66
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens	49.769.279,92	46.705.534,33
Bankzinsen	1.360.926,93	1.356.944,69
Zinsen für Sicherheitsleistungen der Mieter	462.355,72	674.693,72
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	640.350,57	688.752,18
Bürgschaftsgebühren	115.169,93	271.375,47
Sonstige Zinsaufwendungen	426.102,65	641.330,25
Finanzierungsaufwendungen	52.774.185,72	50.338.630,64
Finanzergebnis	-52.137.676,60	-46.878.509,19

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge entstehen in voller Höhe aus finanziellen Vermögenswerten. Die Finanzierungsaufwendungen und ähnlichen Aufwendungen entstehen mit Ausnahme der Bürgschaftsgebühren in Höhe von EUR 115.169,93 (Vorjahr: EUR 271.375,47) aus finanziellen Verbindlichkeiten.

4.11 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Nach ihrer Herkunft gliedern sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wie folgt:

	2009 EUR	2008 EUR
Tatsächliche Steuern	346.001,82	821.707,96
Latente Steuern	-6.574.000,00	5.287.000,00
Effektive Ertragsteuern	-6.227.998,18	6.108.707,96

Die Gesamtsteuerbelastung des Konzerns besteht im Wesentlichen aus der Körperschaftsteuer mit einem Satz von 15,0 % und hierauf einen Solidaritätszuschlag von 5,5 %. Bei einem Gewerbesteuerhebesatz von 450 ergibt sich ein durchschnittlicher Unternehmenssteuersatz von 31,6 %.

Die folgende Übersicht leitet den erwarteten Steueraufwand auf den ausgewiesenen Steuerertrag über:

	2009 EUR	2008 EUR
Steuersatz des Unternehmens	31,60 %	31,60 %
Ergebnis vor Ertragsteuern	24.816.580,80	24.041.792,56
Erwartete Ertragsteuern	7.842.039,53	7.597.206,45
Veränderung der aktiven latenten Steuern	-6.574.000,00	5.287.000,00
Steuerlich abzugsfähige Aufwendungen	-8.173.845,11	-8.263.185,93
Gewerbesteuerliche Modifikationen		
Erweiterte Gewerbesteuerkürzung	-685.755,71	-1.915.250,56
Hinzurechnung Zinsanteile nach § 8 Nr. 1 GewStG	1.175.517,15	1.318.318,35
Kürzung Einheitswerte	-519.606,71	-469.148,14
Kürzung Gewinnanteile	-654.962,29	-178.318,64
Steueränderung auf Grund steuerlich nicht abziehbarer Betriebsausgaben	80.646,26	16.234,18
Steuerminderungen auf Grund steuerfreier Erträge aus Dividenden	0,00	-31.600,00
Teilwertabschreibung auf eigene Anteile	-746.077,44	1.022.458,45
Hinzurechnung nicht abzugsfähiger Zinsaufwendungen	2.208.732,65	903.298,64
Steuern für Vorjahre und für Ausgleichszahlung	-441.188,34	172.003,96
Abgeltungssteuer EK 02	260.501,82	649.704,00
Sonstige Steuereffekte	0,00	-12,80
Effektive Ertragsteuern	-6.227.998,19	6.108.707,96

Der Ertrag aus der Erhöhung der aktiven latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 6.574. Wie unter Ziffer 5.5 erläutert, werden bei der Berechnung der ansetzbaren aktiven latenten Steuern die Planungsrechnung der folgenden fünf Jahre zugrunde gelegt. In der Wirtschaftsplanung, die der Ermittlung der aktuellen aktiven latenten Steuern zugrunde lag, wurde erstmals die Annahme getroffen, dass das umfangreiche Investitionsprogramm des Konzerns (Abriss/Neubau, Modernisierung) den technischen Zustand der Bestände nachhaltig verbessern wird und damit die laufenden und periodischen Instandhaltungskosten mittelfristig gesenkt werden können. Trotz der weiterhin planmäßigen Belastung der Ergebnisse durch die Investitionstätigkeit führt diese Anpassung im Vergleich zur Vorjahresplanung insgesamt in den nächsten fünf Jahren zu einer erhöhten Realisierbarkeit und damit zu einem erhöhten Ansatz der aktiven latenten Steuern.

4.12 Ergebnis der zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerte

Im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr fand kein Verkauf langfristiger Vermögenswerte gemäß IFRS 5 statt.

4.13 Anteile Konzernergebnis/Konzerngesamtergebnis der Minderheitsgesellschafter

Es handelt sich um den Anteil am Konzernergebnis/Konzerngesamtergebnis, der den Minderheitsgesellschaftern der Grubo zusteht.

4.14 Ergebnis je Aktie

Die nach IAS 33 zu ermittelnde Kennzahl gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird das Ergebnis der Konzernmutter durch die gewichtete Zahl der ausgegebenen Stammaktien dividiert.

Ergebnis je Aktie	2009	2008
	EUR	EUR
GAG Aktionären zustehendes Konzernergebnis	24.610.412,85	9.894.860,04
Anzahl Stammaktien (gewichtet)	9.360.000	9.360.000
unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	2,63	1,06

Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potenzielle Aktien auftreten (Wandelanleihen und Aktienoptionen). Die GAG hat keine verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie.

4.15 Investment Properties

Erträge und Aufwendungen der Investment Properties sind in folgenden Positionen der Gesamtergebnisrechnung enthalten:

	2009	2008
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	266.409.898,81	257.306.507,40
Sonstige betriebliche Erträge	25.059.813,44	28.241.711,20
Aufwendungen für Immobilienbewirtschaftung	131.716.703,96	140.015.631,79
Abschreibungen und Wertminderungen	46.236.496,39	41.316.887,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.518.664,24	6.288.921,59
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	431.041,17	351.220,02
Finanzierungsaufwendungen	50.987.156,14	48.340.355,70

Eine Aufteilung der Erträge und Aufwendungen auf vermietete und nicht vermietete Einheiten ist zu vernachlässigen, da im Konzern nur 1,45% (Vorjahr: 1,06%) Wohnungen zum Jahreswechsel marktbedingt leer standen. Bei den Wohnungen, die auf Grund von Abriss-/Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen nicht vermietet werden, fallen keine Aufwendungen in wesentlichem Umfang an.

Die vorgenannten Beträge umfassen die Mieteinnahmen, Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen und Verkäufen sowie alle betrieblichen Aufwendungen einschließlich Instandhaltungsaufwendungen, die den Investment Properties direkt zurechenbar sind.

■ 5 Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Bilanz wurde entsprechend IAS 1 nach Fristigkeiten aufgestellt. Alle wesentlichen Bilanzpositionen sind separat aufgeführt und werden entsprechend erläutert.

5.1 Investment Properties

Die Zugänge ergeben sich aus Anschaffungs- und Herstellungskosten von TEUR 127.429 (Vorjahr: TEUR 67.618). Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen lagen nicht vor. Auch Währungsumrechnungen waren nicht zu berücksichtigen. Übertragungen aus dem Bestand der Vorräte in den Bestand der Investment Properties wurden in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.864) vorgenommen. Übertragungen aus den Investment Properties in den Bestand der Vorräte gab es in Höhe von TEUR 3.015 (Vorjahr: TEUR 1.536).

Zur Erläuterung der Folgebewertung, der Abschreibungsmethode und der Nutzungsdauer wird auf Ziffer 3.2 des Anhangs verwiesen.

Zur Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Geschäftsjahres auf den Buchwert zum Ende der Periode wird auf den nachfolgenden Anlagenspiegel verwiesen. Vertragliche Verpflichtungen, Instandhaltungen durchzuführen, lagen zum

31. Dezember 2009 nicht vor. Bei den Investment Properties gab es Zugänge im Wesentlichen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, Ankauf von Beständen sowie Abgänge im Wesentlichen aus den Verkäufen des Programms „Mieter werden Eigentümer“.

Die Investment Properties dienen in der Regel zur Sicherung von Finanzierungsmitteln.

Zum Stichtag 31. Dezember 2009 haben die Immobilien einen Marktwert von EUR 2,78 Mrd. (Vorjahr: EUR 2,65 Mrd.). Der Berechnung liegt ein Rechnungszinsfuß von 5,38 % (Vorjahr: 5,49 %) zugrunde. Weitere Einzelheiten der Bewertung sind unter Ziffer 3.2 ausgeführt. Zum Wertminderungsaufwand im Geschäftsjahr wird auf Ziffer 4.8 verwiesen.

Beschränkungen in der Veräußerbarkeit liegen insofern vor, als die für diese Objekte gewährten Fördermittel im Falle einer Veräußerung sofort rückzahlbar gestellt werden beziehungsweise subventionierte Grundstückspreise durch Nachforderungen des städtischen Veräußerers entsprechend zu korrigieren wären. Bis zum Stichtag hat es Veräußerungen von subventionierten Mietobjekten während der Laufzeit der Fördermittel nicht gegeben.

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2008

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2008 EUR
	01.01.2008 TEUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
Investment Properties					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Wohnbauten	2.238.678.212,40	66.571.281,82	16.395.502,21	50.856.677,36	2.339.710.669,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Geschäfts- und anderen Bauten	23.909.014,09	1.046.871,82	905.706,30	-88.742,09	23.961.437,52
Grundstücke mit					
Erbbaurechten Dritter	72.797,39	0,00	0,00	0,00	72.797,39
	2.262.660.023,88	67.618.153,64	17.301.208,51	50.767.935,27	2.363.744.904,28
Immaterielle Vermögenswerte					
Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige immaterielle					
Vermögenswerte	1.007.517,72	4.158.542,23	18.977,60	0,00	5.147.082,35
	1.007.517,72	4.158.542,23	18.977,60	0,00	5.147.082,35
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Wohnbauten	3.745.443,83	0,00	0,00	1.329.099,58	5.074.543,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Geschäfts- und anderen Bauten	285.396,64	0,00	0,00		285.396,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
ohne Bauten	6.019.939,28	7.228.179,13	3.816,70	-5.954.696,38	7.289.605,33
Grundstücke mit					
Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen					
und Maschinen	573.017,58	425,97	0,00	0,00	573.443,55
Andere Anlagen, Betriebs-					
und Geschäftsausstattung	3.868.018,12	361.079,44	608.735,73	0,00	3.620.361,83
Anlagen im Bau	32.818.665,82	75.697.931,44	1.535.733,68	-43.100.921,59	63.879.941,99
Bauvorbereitungskosten	5.546.083,47	7.915.643,98	279.238,70	-3.041.416,88	10.141.071,87
	52.856.564,74	91.203.259,96	2.427.524,81	-50.767.935,27	90.864.364,62
Finanzanlagen					
Beteiligungen an					
assoziierten Unternehmen	2.062.965,58	57.039,01	100.000,00	0,00	2.020.004,59
Sonstige Ausleihungen	315.911,76	775,52	21.137,49	0,00	295.549,79
Andere Finanzanlagen	939.452,85	0,00	0,00	0,00	939.452,85
	3.318.330,19	57.814,53	121.137,49	0,00	3.255.007,23
Anlagevermögen	2.319.842.436,53	163.037.770,36	19.868.848,41	0,00	2.463.011.358,48

Abschreibungen				Buchwerte		
01.01.2008	laufendes Jahr	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
478.181.534,30	38.688.582,70	5.405.288,87	-99.938,93	511.364.889,20	1.828.345.780,17	1.760.496.678,10
3.709.250,62	2.628.305,16	32,00	0,00	6.337.523,78	17.623.913,74	20.199.763,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.797,39	72.797,39
481.890.784,92	41.316.887,86	5.405.320,87	-99.938,93	517.702.412,98	1.846.042.491,30	1.780.769.238,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
824.644,06	121.044,11	18.977,60	0,00	926.710,57	4.220.371,78	182.873,66
824.644,06	121.044,11	18.977,60	0,00	926.710,57	4.220.371,78	182.873,66
723.913,28	91.076,64	0,00	99.938,93	914.928,85	4.159.614,56	3.021.530,55
40.986,95	4.191,48	0,00	0,00	45.178,43	240.218,21	244.409,69
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	7.283.973,45	6.014.307,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
551.414,58	8.633,97	0,00	0,00	560.048,55	13.395,00	21.603,00
2.397.800,12	417.275,44	586.945,73	0,00	2.228.129,83	1.392.232,00	1.470.218,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.879.941,99	32.818.665,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.141.071,87	5.546.083,47
3.719.746,81	521.177,53	586.945,73	99.938,93	3.753.917,54	87.110.447,08	49.136.817,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.020.004,59	2.062.965,58
80.584,47	-15.152,26	0,00	0,00	65.432,21	230.117,58	235.327,29
19.022,98	0,00	0,00	0,00	19.022,98	920.429,87	920.429,87
99.607,45	-15.152,26	0,00	0,00	84.455,19	3.170.552,04	3.218.722,74
486.534.783,24	41.943.957,24	6.011.244,20	0,00	522.467.496,28	1.940.543.862,20	1.833.307.653,29

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2009

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2009	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2009
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Investment Properties					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Wohnbauten	2.339.710.669,37	127.705.045,76	8.957.066,62	29.146.598,62	2.487.605.247,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Geschäfts- und anderen Bauten	23.961.437,52	4.320.571,49		5.137.878,65	33.419.887,66
Grundstücke mit					
Erbbaurechten Dritter	72.797,39	0,00	0,00	0,00	72.797,39
	2.363.744.904,28	132.025.617,25	8.957.066,62	34.284.477,27	2.521.097.932,18
Immaterielle Vermögenswerte					
Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige immaterielle					
Vermögenswerte	5.147.082,35	484.080,69	0,00	0,00	5.631.163,04
	5.147.082,35	484.080,69	0,00	0,00	5.631.163,04
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Wohnbauten	5.074.543,41	117.989,28	0,00	-1.422.551,10	3.769.981,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Geschäfts- und anderen Bauten	285.396,64	17.833,50	0,00	658.011,49	961.241,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
ohne Bauten	7.289.605,33	1.408.117,86	0,00	-2.391.480,00	6.306.243,19
Grundstücke mit					
Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen					
und Maschinen	573.443,55	3.108.316,17	934,13	4.596.184,74	8.277.010,33
Andere Anlagen, Betriebs-					
und Geschäftsausstattung	3.620.361,83	1.522.359,15	99.216,98	0,00	5.043.504,00
Anlagen im Bau	63.879.941,99	67.492.767,41	2.277.056,90	-30.565.382,40	98.530.270,10
Bauvorbereitungskosten	10.141.071,87	2.667.585,35	977.481,40	-5.159.260,00	6.671.915,82
	90.864.364,62	76.334.968,72	3.354.689,41	34.284.477,27	129.560.166,66
Finanzanlagen					
Beteiligungen an					
assoziierten Unternehmen	2.020.004,59	0,00	1.010.134,54	0,00	1.009.870,05
Sonstige Ausleihungen	230.117,58	4.556,97	24.136,13	0,00	210.538,42
Andere Finanzanlagen	939.452,85	0,00	900.648,05	0,00	38.804,80
	3.189.575,02	4.556,97	1.934.918,72	0,00	1.259.213,27
Anlagevermögen	2.462.945.926,27	208.849.223,63	14.246.674,75	0,00	2.657.548.475,15

01.01.2009 EUR	Abschreibungen			Buchwerte		
	laufendes Jahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2009 EUR	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR
511.364.889,20	45.351.366,04	3.587.807,29	74.202,17	553.202.650,12	1.934.402.597,01	1.828.345.780,17
6.337.523,78	885.130,35	0,00	-287.296,19	6.935.357,94	26.484.529,72	17.623.913,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.797,39	72.797,39
517.702.412,98	46.236.496,39	3.587.807,29	-213.094,02	560.138.008,06	1.960.959.924,12	1.846.042.491,30
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
926.710,57	991.823,47	0,00		1.918.534,04	3.712.629,00	4.220.371,78
926.710,57	991.823,47	0,00		1.918.534,04	3.712.629,00	4.220.371,78
914.928,85	71.759,27	0,00	-82.378,46	904.309,66	2.865.671,93	4.159.614,56
45.178,43	18.606,63	0,00	295.472,48	359.257,54	601.984,09	240.218,21
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	6.300.611,31	7.283.973,45
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
560.048,55	234.491,91	934,13		793.606,33	7.483.404,00	13.395,00
2.228.129,83	534.041,15	58.201,98		2.703.969,00	2.339.535,00	1.392.232,00
0,00	0,00	0,00		0,00	98.530.270,10	63.879.941,99
0,00	352.862,28	352.862,28		0,00	6.671.915,82	10.141.071,87
3.753.917,54	1.211.761,24	411.998,39	213.094,02	4.766.774,41	124.793.392,25	87.110.447,08
0,00	0,00	0,00		0,00	1.009.870,05	2.020.004,59
0,00	0,00	0,00		0,00	210.538,42	230.117,58
19.022,98	2.556,47	0,00		21.579,45	17.225,35	920.429,87
19.022,98	2.556,47	0,00	0,00	21.579,45	1.237.633,82	3.170.552,04
522.402.064,07	48.442.637,57	3.999.805,68	0,00	566.844.895,96	2.090.703.579,19	1.940.543.862,20

5.2 Immaterielle Vermögenswerte

Im GAG Konzern wurden ausschließlich Programmlizenzen und Software zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Anhaltspunkte für eine Wertminderung lagen nicht vor; weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr mussten außerplanmäßige Wertberichtigungen vorgenommen werden.

Des Weiteren bestehen für immaterielle Vermögenswerte im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – keine Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen. Vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb immaterieller Vermögenswerte liegen nicht vor.

Die Umstellung auf die Enterprise-Resource-Planning-Software (ERP-Software) von SAP zum 1. Januar 2009 wurde erfolgreich umgesetzt. Im laufenden Jahr wurden TEUR 451 für Customizing im Zusammenhang mit der Herstellung der Betriebsbereitschaft nachaktiviert. Diese werden zusammen mit den Anschaffungskosten aus dem Vorjahr in Höhe von TEUR 4.116 über die verbleibende Restnutzungsdauer bis 2013 linear abgeschrieben.

Zur Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Geschäftsjahres auf den Buchwert zum Ende der Periode wird auf den Anlagenspiegel unter Ziffer 5.1 verwiesen.

5.3 Sachanlagen

Bei den Zugängen handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht abgeschlossene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Bis auf unwesentliche Ausnahmen dienen alle Grundstücke als Sicherheiten für Kredite der Objekt- und Unternehmensfinanzierung.

Im Berichtsjahr wurden Fremdkapitalzinsen für noch nicht fertig gestellte Baumaßnahmen in Höhe von TEUR 1.020 (Vorjahr: TEUR 670) aktiviert.

Anhaltspunkte für eine Wertminderung lagen nicht vor; weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr mussten außerplanmäßige Wertberichtigungen vorgenommen werden.

Zur Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Geschäftsjahres auf den Buchwert zum Ende der Periode wird auf den Anlagenspiegel unter Ziffer 5.1 verwiesen.

5.4 Finanzanlagen

	2009 EUR	2008 EUR
Beteiligung an modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	1.009.870,05	2.020.004,59
Sonstige Ausleihungen (ausschließlich Arbeitgeberdarlehen)	210.538,42	230.117,58
Andere Finanzanlagen (siehe Aufstellung weiter unten)	17.225,35	920.429,87
	1.237.633,82	3.170.552,04

Es handelt sich bei der 25%igen Beteiligung der Grubo an der mk um ein assoziiertes Unternehmen, das at Equity in den Konzernabschluss einbezogen wurde.

29 grundpfandrechtlich gesicherte Arbeitgeberdarlehen wurden zum Erwerb von Wohneigentum ausgegeben. Die Zinsen betragen für fünf Darlehen 5,0 % p.a. Bei den restlichen Darlehen beginnt die Tilgung mit Ablauf des siebten Jahres nach Darlehensauszahlung und beträgt 4,0 % p.a. Die Zinsen werden bis auf Widerruf, längstens jedoch für die Dauer von 30 Jahren nach Beginn der Laufzeit des Darlehens nicht erhoben. Auf Grund der vereinbarten Unverzinslichkeit wurden die Darlehen abgezinst.

Der in den ersten 30 Jahren zu leistende Tilgungsbetrag wurde mit dem Gegenwartswert unter Annahme eines Zinssatzes von 5,5 % p.a. eingesetzt. Der nach Abzug einer 30-jährigen Tilgungszeit verbleibende Darlehensrestbetrag wurde mit dem Kapitalbarwert unter der Annahme eines Zinssatzes von 5,5 % p.a. bewertet.

Der sich für das Geschäftsjahr 2009 ergebende Aufzinsungsbetrag von EUR 4.556,97 (Vorjahr: EUR 15.152,26) ist in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens“ ausgewiesen.

Die anderen Finanzanlagen betreffen Beteiligungen, die weniger als 1,0 % vom jeweiligen Stammkapital betragen. Sie sind zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen angesetzt, da kein Stichtagswert (Fair Value) an einem aktiven Markt vorliegt.

	2009 EUR	2008 EUR
LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH	0,00	900.648,05
BSB Bewirtschaftungs- und Servicegesellschaft des wohnungswirtschaftlichen Bildungszentrums Bochum-Springorum mbH	14.500,00	14.500,00
WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH	0,00	2.556,47
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	1.731,09	1.731,09
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Ehrenfeld eG	483,58	483,58
Wohnungsgenossenschaft Köln 1896 eG	466,63	466,63
Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank eG	44,05	44,05
	17.225,35	920.429,87

In 2009 haben GAG und Grubo ihre Anteile an der LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH zu einem Verkaufspreis nach Abzug einer Aufwandspauschale (TEUR 39) von insgesamt TEUR 3.843 veräußert.

5.5 Aktive latente Steuern

Auf körperschaft- und gewerbsteuerliche Verlustvorträge sowie auf den Zinsvortrag aus der Zinsschranke wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich nicht genutzt werden können.

Die gebildeten aktiven latenten Steuern beziehen sich weitgehend auf temporäre Differenzen aus dem Anlagevermögen. Die hohen abziehbaren temporären Differenzen von TEUR 98.068 (Vorjahr: TEUR 109.257) zwischen den Bilanzwerten nach der IFRS-Bilanz und der Steuerbilanz werden durch die positiven Konzernergebnisse realisiert. Zusätzlich werden auf Grund der hohen aktiven temporären Differenzen weitere steuerliche Verlustvorträge aufgebaut. Es ist insoweit nicht zulässig, latente Steuern auf alle bestehenden Differenzen zu aktivieren. Der Berechnung der ansetzbaren aktiven latenten Steuern wird die Planungsrechnung der folgenden fünf Jahre zugrunde gelegt. Die auf diese positiven Konzernergebnisse entfallenden Steuerlatenzen werden aktiviert. In den Folgejahren wird die aktive latente Steuer an die Ergebnisse der aktuellen Planung angepasst.

Zu den einzelnen steuerlichen Auswirkungen und der Zusammensetzung verweisen wir auf die Erläuterungen zu Ziffer 4.11 „Steuern vom Einkommen und Ertrag“.

5.6 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Ausgewiesen werden Bauträgermaßnahmen und umlagefähige Betriebskosten.

Zum Teil wurden für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke bereits Erwerbverträge abgeschlossen, bei denen Nutzen und Lasten in die Folgeperiode übergehen. Ansonsten bestanden keine Verfügungs- oder Verpfändungsbeschränkungen.

Bei den Grundstücken ohne Bauten handelt es sich um Grundstücke, die entsprechend IAS 2 zu ihren Anschaffungskosten bewertet wurden. Die Bauvorbereitungskosten setzen sich aus aktiviertem Aufwand für Planungsleistungen, Grundstücks- und Hausanschlusskosten, Abbruchkosten und sonstigen Kosten zur Herrichtung von Grundstücken sowie bereits angefallenen Baukosten für diverse Verkaufsobjekte zusammen.

Im Allgemeinen verbleiben Vorratsgrundstücke zwischen zwei und vier Jahren im Unternehmen.

Die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten werden kalenderjährlich abgerechnet; ihnen stehen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von TEUR 78.296 (Vorjahr: EUR 76.540) gegenüber.

Diese Vorräte verbleiben in der Regel nicht länger als ein Jahr im Unternehmen.

5.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	EUR	EUR	bis 1 Jahr EUR	bis 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR
Forderungen						
Forderungen aus						
Vermietung	2.166.861,37	1.774.778,78	2.166.861,37	1.774.778,78	0,00	0,00
Forderungen aus Grund-						
stücksverkäufen	864.613,97	2.393.912,14	864.613,97	2.393.912,14	0,00	0,00
Forderungen aus						
Betreuungstätigkeit	756.683,78	260.123,36	756.683,78	260.123,36	0,00	0,00
Forderungen aus						
anderen Lieferungen						
und Leistungen	0,00	17.219,60	0,00	17.219,60	0,00	0,00
Geleistete						
Anzahlungen	2.000,00	6.973.276,79	2.000,00	6.973.276,79	0,00	0,00
Sonstige						
Vermögenswerte	7.588.529,15	10.254.587,33	7.568.439,17	9.232.051,60	20.089,98	1.022.535,73
Rechnungs-						
abgrenzungsposten	480.805,09	3.715.113,54	480.805,09	3.715.113,54	0,00	0,00
Zur Veräußerung vor-						
gesehene langfristige						
Vermögenswerte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	11.859.493,36	25.389.011,54	11.839.403,38	24.366.475,81	20.089,98	1.022.535,73

Die Forderungen aus Vermietung sind um Wertberichtigungen in Höhe von EUR 4.524.742,99 (Vorjahr: EUR 3.724.619,39) gemindert. Bei den Forderungen aus Grundstücksverkäufen betragen die Wertberichtigungen EUR 233.863,41 (Vorjahr: EUR 304.937,44).

	2009	2008
	EUR	EUR
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen an die Stadt Köln	783.144,71	2.353.709,59
Forderungen an Versicherungen aus Schadensfällen (Erstattungen)	202.912,70	531.413,31
Forderungen an Wohnungseigentümergeinschaften	2.030.422,58	1.619.553,48
Übrige	4.908.783,81	6.304.569,52
Summe	7.925.263,80	10.809.245,90
Wertberichtigungen	-336.734,65	-554.658,57
Gesamt	7.588.529,15	10.254.587,33

Bei den Forderungen an die Stadt Köln handelt es sich um Ansprüche aus Gewährleistungsverpflichtungen.

Die übrigen sonstigen Vermögenswerte enthalten Forderungen gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 1.561.923,25.

5.8 Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte

Derzeit sind keine langfristigen Vermögenswerte zur Veräußerung vorgesehen.

5.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 34.121.230,20 (Vorjahr: EUR 30.575.381,32) setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 EUR	2008 EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	10.501.850,48	8.345.864,47
Sparbücher Mietkautionen	23.546.961,50	22.159.384,21
Kassenbestände	72.418,22	70.132,64
	34.121.230,20	30.575.381,32

Eine Verzinsung der Kontokorrentguthaben zum Stichtag erfolgt in unterschiedlicher Höhe zwischen 0,00 % und 0,75 %. Tages- oder Festgelder wurden zum Stichtag nicht gehalten.

Die Mietkautionen stellen Treuhandmittel dar und stehen den Konzernunternehmen nicht zur freien Verfügung.

5.10 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 18.720.000 besteht wie im Vorjahr aus:

- 9.360.000 Vorzugsnamensaktien, Stückaktien zu je EUR 1,00 Nennwert
- 9.360.000 Namensstammaktien, Stückaktien zu je EUR 1,00 Nennwert

Es handelt sich um vinkulierte Namensaktien, die in Sammelurkunden verbrieft sind. Ein Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist satzungsgemäß ausgeschlossen. Die Vorzugsaktien sind zum Handel am geregelten Markt der Börse Düsseldorf (WKN 586 353) zugelassen und werden im Freiverkehr an verschiedenen anderen Börsen gehandelt. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Die Vorzugsaktien gewähren ein Vorrecht auf eine Dividende von 6 % des anteiligen Betrages des Grundkapitals. Aus dem alsdann für die Dividendenverteilung verbleibenden Bilanzgewinn erhalten die Stammaktien eine Dividende bis zur gleichen Höhe. Verbleibt alsdann ein weiterer Bilanzgewinn, so erhöht sich die Dividende um je eine des anteiligen Betrages des Grundkapitals, wobei die Vorzugsaktien für jedes Prozent zunächst wieder das Vorrecht haben.

Zu den Anteilseignern der GAG wird auf Ziffer 2.3 verwiesen. Das gezeichnete Kapital ist in voller Höhe eingezahlt. Zum Bilanzstichtag hielt die Stadt Köln die Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft. Die Stadt Köln hat der Gesellschaft das Bestehen der Mehrheitsbeteiligung gemäß § 21 WpHG mitgeteilt.

Der Kurs der GAG Aktie stieg im Berichtsjahr von einem Jahresausgangswert von EUR 17,75 zum 1. Januar 2009 bei einer unterjährigen Spitze von bis zu EUR 25,25 auf einen Jahresschlusskurs von EUR 23,70 zum 31. Dezember 2009.

Die ordentliche Hauptversammlung 2009 fand am 19. Juni 2009 in Köln statt. Es waren zirka 87 % des stimmberechtigten Kapitals vertreten. Die Aktionäre stimmten den Beschlussvorschlägen mit sehr großer Mehrheit zu.

Nach deutschem Aktienrecht entscheidet die Hauptversammlung über die Verwendung des im HGB-Jahresabschluss der GAG ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Bilanzgewinn des Jahres 2009 beträgt EUR 27.924.260,39 (Vorjahr: EUR 9.201.127,71). Der Vorstand schlägt vor, diesen wie folgt zu verwenden:

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

Aus der vorgeschlagenen Dividendenzahlung ergibt sich keine Steuerbelastung.

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien und beträgt unverändert zum Vorjahr EUR 151.853.688,72.

Die Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet wurden. Sie bestehen neben der Rücklage für Modernisierung des Hausbesitzes, der Rücklage für Mietausfallwagnis und der Rücklage für die Modernisierung von Außenanlagen aus den freien Rücklagen.

In den Gewinnrücklagen erfolgten die Verrechnungen der Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung sowie die erfolgsneutrale Anpassung im Rahmen der IFRS-Umstellung.

	2009 EUR	2008 EUR
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.864.972,93
Rücklage erfolgsneutrale Bewertung	-966.938,63	0,00
Andere Gewinnrücklagen		
Freie Rücklagen	96.632.628,20	70.132.628,20
Rücklage für Modernisierung des Hausbesitzes	6.135.502,57	6.135.502,57
Rücklage für Mietausfallwagnis	3.067.751,29	3.067.751,29
Rücklage für die Modernisierung von Außenanlagen	306.775,13	306.775,13
Konsolidierung Pensionsrückstellungen 31.12.1997 (GAG einheitliche Bewertung)	5.804.357,74	5.804.357,74
Verrechnung Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung		
Firmenwert GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim zum 31.12.2002 zuzüglich nachträglicher Anschaffungskosten	-4.927.298,11	-4.927.298,11
Verrechnung Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung		
Firmenwert GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung	-14.094,85	-14.094,85
IFRS 1 Umstellungseffekte	14.961.488,95	14.961.488,95
Summe Andere Gewinnrücklagen	121.542.110,92	95.042.110,92
In Treuhand gegebene eigene Aktien	-268.326,27	-296.242,88
Eigene Anteile	-23.519.014,08	-23.491.097,47
Summe Gewinnrücklagen	120.573.130,26	95.040.068,89

Die Entwicklung des Konzernbilanzgewinns gibt die folgende Übersicht wieder:

	2009 EUR	2008 EUR
Vortrag	77.549.242,42	74.819.843,84
Einstellung in Gewinnrücklagen (Beschluss Hauptversammlung)	0,00	0,00
Dividendenausschüttung	-8.432.722,78	-8.925.732,96
Konzernjahresergebnis	31.044.578,98	17.933.084,60
Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-2.700.737,13	-4.277.953,06
Einstellung in Gewinnrücklagen	-26.500.000,00	-2.000.000,00
	70.960.361,49	77.549.242,42

Für weitergehende Details wird an dieser Stelle auf die Darstellung der Eigenkapitalveränderungsrechnung hingewiesen.

Entsprechend IAS 32.33 wird der Rückkaufswert für die eigenen Anteile vom Eigenkapital in einer separaten Position abgezogen (Cost-Methode).

Die vertraglich vereinbarte Ausgleichszahlung an die Minderheitsgesellschafter wird im Fremdkapital unter den kurzfristigen Verpflichtungen ausgewiesen.

5.11 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Das Zinsänderungsrisiko ist begrenzt und abschätzbar, da in der Regel zur Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte auch langfristige Kreditmittel aufgenommen werden. Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung werden gelegentlich zur Zwischenfinanzierung der Bautätigkeit aufgenommen.

5.12 Rückstellung für Pensionen

Die Konzerngesellschaften partizipieren an der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln. Es handelt sich hierbei um einen gemeinschaftlichen, leistungsorientierten Plan mehrerer Arbeitgeber. Zur Bilanzierung als leistungsorientierter Plan stehen keine ausreichenden Informationen zur Verfügung, da die Versorgungskasse keine Angaben über die Versorgungslasten zugunsten der versicherten Arbeitnehmer machen kann. Daher wird der Plan gemäß IAS 19.30 wie ein beitragsorientierter Plan bilanziert: Die laufenden Beitragszahlungen werden als Altersversorgungsaufwand dargestellt, eine Verbindlichkeit wird nicht passiviert. Die laufenden Beitragszahlungen von EUR 1.279.494,68 (Vorjahr: EUR 1.168.449,17) werden als Altersversorgungsaufwand dargestellt; eine Verbindlichkeit wird nicht passiviert.

Bis zum Jahre 1993 hat die GAG Zusagen für Leistungen direkt gegeben, die spätestens zum 1. Juli 1996 rechtswirksam wurden. Bei diesen leistungsorientierten Versorgungsplänen besteht die Verpflichtung des Unternehmens darin, die zugesagten Leistungen (= Betriebsrente) an aktive und frühere Mitarbeiter zu erfüllen, so genannte Defined Benefit Plans. Ein ausgesondertes Planvermögen gemäß IAS 19.54 (d) liegt nicht vor.

Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen, Defined Benefit Obligations) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden berechnet, für die Schätzungen unumgänglich sind. Dabei spielen neben den Annahmen zur Lebenserwartung folgende Prämissen eine Rolle, die von der wirtschaftlichen Situation des jeweiligen Landes abhängig sind:

Versicherungsmathematische Parameter	2009	2008
Abzinsungsfaktor	5,12 %	5,85 %
Gehaltstrend, einheitlich	2,50 %	2,50 %
Rententrend	2,00 %	2,00 %
Rechnungsgrundlagen	Richttafeln 2005 G nach Prof. Dr. K. Heubeck	Richttafeln 2005 G nach Prof. Dr. K. Heubeck

Als frühestes Pensionsalter gilt nach dem RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 für nicht schwerbehinderte Arbeitnehmer:

- die Vollendung des 63. Lebensjahres bei Männern
- die Vollendung des 60. Lebensjahres bei Frauen der Geburtsjahrgänge bis einschließlich 1951, ansonsten die Vollendung des 63. Lebensjahres.

Für schwerbehinderte Arbeitnehmer erfolgt eine stufenweise Anhebung des frühstmöglichen Pensionierungsalters von 60 Jahren für die Geburtsjahrgänge bis einschließlich 1951, auf 62 Jahre für Geburtsjahrgänge ab 1964.

Der Abzinsungsfaktor hat zwingend fristenkongruenten Industrieanleihen erster Bonität zu entsprechen und ist jährlich anzupassen. Der Gehaltstrend soll künftige Gehaltssteigerungen berücksichtigen, die in Abhängigkeit von der Inflation, der Dauer der Zugehörigkeit zum Unternehmen und Karrieresprüngen stehen. Der Rententrend stellt eine Schätzung der Rentensteigerungen dar.

Die Entwicklung der Pensionsrückstellung lässt sich wie folgt herleiten:

Entwicklung der Pensionsrückstellungen	2009	2008
	EUR	EUR
DBO (Anwartschaftsbarwert) 01.01.	31.468.011	32.184.139
Current Service Costs (laufender Dienstzeitaufwand)	221.932	386.005
Interest (Zinsaufwand)	1.799.778	1.710.413
Rentenzahlungen	-1.992.523	-1.854.618
Versicherungsmathematischer Verlust (i.Vj. Gewinn)	3.822.962	-957.928
DBO (Anwartschaftsbarwert) 31.12.	35.320.160	31.468.011

5.13 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Das Zinsänderungsrisiko ist begrenzt und abschätzbar, da in der Regel zur Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte auch langfristige Kreditmittel aufgenommen werden.

Diese Position enthält unter anderem die atypisch stille Beteiligung an der M GAG. Der Ausweis im Fremdkapital ergibt sich aus dem unbedingten Rückforderungsanspruch des atypisch stillen Gesellschafters als Kapitalgeber.

Auf Grund der vertraglichen Vereinbarung ist die Auseinsetzung auf Basis einer Auseinsetzungsbilanz vorgesehen, in der die Vermögenswerte (Grundstücke und Gebäude) zu Beendigungswerten zu bewerten sind. Die Höhe des Auseinsetzungsanspruchs ist derzeit noch nicht verlässlich bestimmbar. Die Beteiligung wird daher zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, zumal sie auch bis zur Entfälligkeit (Kündigung durch den atypisch stillen Gesellschafter) gehalten werden kann und soll.

5.14 Verbindlichkeiten aus Vermietung

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind alle kurzfristig und setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	EUR	EUR
Kautionen inkl. Treuhandverbindlichkeiten	23.546.961,50	22.455.627,09
Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von Nebenkosten und Sonstiges	2.330.492,47	1.025.099,62
	25.877.453,97	23.480.726,71
Davon Treuhandverbindlichkeiten	23.546.961,50	22.159.384,21

Die Mietkautionen sind zum einen auf Sparbüchern angelegt, deren Kündigungsfrist drei Monate beträgt; daher ist auch diese Verbindlichkeit als kurzfristig ausgewiesen. Zum anderen sind sie durch Bürgschaften gesichert.

Den Treuhandverbindlichkeiten stehen auf der Aktivseite der Bilanz unter der Position „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ Guthaben in derselben Höhe gegenüber.

5.15 Sonstige Verpflichtungen

Unter den langfristigen Verpflichtungen ist eine Rentenverpflichtung zum Barwert enthalten, die aus dem Erwerb eines Grundstücks resultiert.

Zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten zählen die Verbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden.

5.16 Erhaltene Anzahlungen

	2009 EUR	2008 EUR
Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten	59.489.075,87	58.711.007,63
Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Heizkosten	18.806.719,12	17.829.446,89
Anzahlungen auf Veräußerungen	6.238.530,30	7.342.357,84
	84.534.325,29	83.882.812,36

Es handelt sich bei den Vorauszahlungen um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Ihnen stehen noch nicht abgerechnete, umlagefähige Kosten in Höhe von EUR 76.409.227,91 (Vorjahr: EUR 72.870.816,18) gegenüber (unfertige Leistungen).

Die Anzahlungen auf Veräußerungen werden von Käufern nach Maßgabe des Kaufvertrages geleistet, der in der Regel Vorauszahlungen nach Baufortschritt vorsieht.

5.17 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind innerhalb eines Jahres fällig und beinhalten Verpflichtungen aus Bauleistungen, Instandhaltungsarbeiten und Betriebskosten. Einbehalte für Gewährleistung, so genannte Sicherheitseinbehalte nach VOB, werden in der Regel durch Bürgschaften der Lieferantenbanken abgelöst, so dass der ausgewiesene Betrag als kurzfristig ausgewiesen wurde.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden die bis zum Jahresende angesammelten Gleitzeitguthaben, nicht verfallbare Urlaubsansprüche sowie vertraglich vereinbarte Abfindungsverpflichtungen ausgewiesen.

	2009 EUR	2008 EUR
Bauleistungen	19.813.733,80	18.795.116,22
Instandhaltungsarbeiten	712.688,84	700.928,77
Leistungen von Fremdarchitekten	0,00	1.672.026,30
Betriebskosten	1.870.336,73	1.043.025,46
Verbindlichkeiten aus laufender Rechnung	22.396.759,37	22.211.096,75
Einbehaltene Garantiebeträge/Sicherheitseinbehalte	2.422.923,74	1.366.653,47
Sächliche Aufwendungen	1.485.677,28	1.626.842,37
Grundstückskäufe	0,00	26.909,06
Sonstige Lieferungen und Leistungen	2.296.789,84	2.459.627,58
Verbindlichkeiten aus sonstiger Rechnung	6.205.390,86	5.480.032,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.602.150,23	27.691.129,23

5.18 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

	Stand 01.01.2009 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2009 EUR
Gewerbesteuer 2009	0,00	0,00	0,00	88.500,00	88.500,00

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige Rückstellungen	Stand 01.01.2009 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2009 EUR
Bauträrgeschäft	5.791.560,80	-2.789.026,41	-86.061,16	1.230.388,48	4.146.861,71
„Mieter werden Eigentümer“	4.003.100,00	-435.521,62	-2.015.664,67	232.286,29	1.784.200,00
Personal	195.038,00			4.367,00	199.405,00
Kosten der Jahresabschluss- erstellung, -prüfung, Offenlegung, Steuererklärungs-, Prozess-, Rechts- und Beratungskosten	519.000,00	-498.060,94	-20.939,06	428.000,00	428.000,00
Prozessrisiken	227.000,00	-19.588,00	-182.412,00	12.000,00	37.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	300.000,00				300.000,00
Übrige	39.001,00	-9.153,94	-29.847,06		0,00
	11.074.699,80	-3.751.350,91	-2.334.923,95	1.907.041,77	6.895.466,71

Die sonstigen Rückstellungen sind kurzfristig. Einzige Ausnahme bildet die Rückstellung für die Aufbewahrung für Geschäftsunterlagen, die in ein bis fünf Jahren fällig wird.

Die beiden wesentlichen Rückstellungen für das Bauträrgeschäft und die Privatisierung von Wohnungen im Programm „Mieter werden Eigentümer“ basieren auf der vertraglichen Verpflichtung zur Erbringung von Bauleistungen.

Bauträrgeschäft

Es handelt sich um Rückstellungen für noch zu erbringende Leistungen für bereits verkaufte Grundstücke.

Mieter werden Eigentümer

Die Gesellschaft fördert mit dem Konzept „Mieter werden Eigentümer“ seit 2003 den Verkauf von Mietwohnungen vorrangig an die Mieter der betreffenden Wohnungen. Die Rückstellung weist insbesondere die Verpflichtungen aus den in den Verträgen zugesagten, noch durchzuführenden Renovierungsmaßnahmen am Gesamtobjekt aus, soweit diese auf die bereits verkauften Einheiten entfallen.

Personalrückstellungen	01.01.2009 EUR	Zuführung EUR	31.12.2009 EUR
Beihilfen an ehemalige Vorstandsmitglieder	132.640	2.295	134.935
Andere Personalrückstellungen	62.398	2.072	64.470
Gesamt	195.038	4.367	199.405

Die Beihilfen für den Vorstand werden ebenso wie die Jubiläumszuwendungen mittels eines versicherungsmathematischen Gutachters ermittelt. Die Beihilfen für ehemalige Vorstände beziehen sich auf Krankenversicherungszuschüsse.

Zu den Kosten des Jahresabschlusses zählen die Kosten für die Erstellung der Steuererklärungen durch den Steuerberater, Steuerberatung in Zusammenhang mit dem Jahresabschluss, die Kosten der Abschlussprüfung, die Kosten der Geschäftsberichte sowie die Veröffentlichungskosten.

Die Bewertung und die damit einhergehende Ausübung von Ermessensspielräumen erfolgte unverändert zum Vorjahr. Es haben sich keine materiellen Veränderungen in der Art oder in den Parametern bei den sonstigen Rückstellungen ergeben.

5.19 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen den Barwert des zukünftigen Marktvorteils der erhaltenen Förderdarlehen.

	2009 EUR	2008 EUR
Barwert zukünftiger Marktvorteil Förderdarlehen	304.298.446,63	297.033.457,08
Mieten Januar des Folgejahres	2.316.318,84	2.385.705,67
Vorausbezahlte Baukostenzuschüsse	2.112.430,00	1.548.007,00
Übrige passive RAP	449.941,91	886.076,39
	309.177.137,38	301.853.246,14

5.20 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach IAS 39 haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	2009 EUR	2008 EUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	210.538,42	230.117,58
Kredite und Forderungen	11.376.688,27	12.161.782,01
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	34.138.455,55	31.495.811,19
Summe Finanzielle Vermögenswerte	45.725.682,24	43.887.710,78
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1.370.079.396,19	1.247.647.452,76

5.21 Verbindlichkeiten aus Derivaten

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien wurde zum 01.01.2009 ein revolvinges Kurzfristdarlehen mit einem Zinsswap über TEUR 11.711 übernommen, der rein wirtschaftlich gesehen zu einer Festzinsposition führt. Da die Zinsen im kurzfristigen Bereich deutlich unter den Langfristzinsen liegen, hat der Swap einen negativen beizulegenden Zeitwert. Dieser betrug zum Zeitpunkt der Übernahme TEUR 1.394. Die Bewertung zum Bilanzstichtag ergab einen negativen beizulegenden Zeitwert von TEUR 1.560. Da es sich hierbei um einen Cashflow-Hedge handelt, wurden die Wertschwankungen direkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Die Bewertung erfolgte durch die Eurohypo AG nach dem Black-Scholes-Modell.

■ 6 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die flüssigen Mittel im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben sowie die Herkunft und Verwendung der Zahlungsströme.

Dabei werden Mittelzu- und -abflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind, ohne die in der Bilanz ausgewiesenen Treuhandguthaben.

	2009 TEUR	2008 TEUR
Liquide Mittel gemäß Bilanz	34.121	30.575
darin enthaltene Treuhandmittel	-23.547	-22.159
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.574	8.416

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber vom Konzernjahresüberschuss indirekt abgeleitet.

Im Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind unter anderem enthalten:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Erhaltene Zinsen	637	3.460
Gezahlte Zinsen	-34.991	-33.734
Gezahlte Ertragsteuern	-261	-17.241

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind gezahlte Dividenden von TEUR 8.432 (Vorjahr: TEUR 8.925) enthalten.

■ 7 Segmentberichterstattung

Im Geschäftsjahr 2009 wurde die Segmentberichterstattung erstmalig nach IFRS 8 (Management Approach) aufgestellt. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

Die Identifikation der Segmente erfolgt entsprechend der vom Vorstand zur Steuerung genutzten internen Berichterstattung. Diese wiederum orientiert sich an der Relevanz der unterschiedlichen Produkte und Dienstleistungen. Hierbei grenzen sich die Immobilienbewirtschaftung, die Privatisierung und das Bauträgergeschäft voneinander ab. Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung sind die Vermietung und Verwaltung des eigenen Bestandes und der Bestände von Dritten zusammengefasst. Der Bereich der Privatisierung fasst die Aktivitäten des Verkaufsprogramms „Mieter werden Eigentümer“ und sonstige Bestandsverkäufe zusammen. Das Bauträgergeschäft umfasst die Entwicklung von Grundstücken mit dem Ziel der Vermarktung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern.

Eine separate Berichterstattung über geografische Gebiete wird wegen der rein regionalen Tätigkeit im Stadtgebiet von Köln nicht vorgenommen. In keinem der angegebenen Segmente besteht ein berichtenswerter Abhängigkeitsgrad zu einem speziellen Kunden.

Die Zuordnung von Umsätzen und Aufwendungen sowie Vermögenspositionen zu den einzelnen Segmenten erfolgt auf Basis der zur internen Steuerung verwendeten Controllinginformationen. Als Maßstab für die Bewertung der Ertragskraft eines Segments verwendet das Unternehmen einheitlich die betriebswirtschaftliche Kennzahl EBITDA (Ertrag vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen). Das Immobilienvermögen, das im Segment „Privatisierung“ zu Umsätzen führt, wird bis zur Veräußerung im Segment „Immobilienbewirtschaftung“ ausgewiesen. Durch die Wahl des EBITDA als Bewertungsmaßstab sind unter anderem Abschreibungen, Zinsergebnis und Steueraufwendungen nicht in der Betrachtung der Segmentergebnisse enthalten.

Zentral anfallende Kosten werden nicht den operativen Segmenten zugerechnet, sondern separat im Zentralbereich (Overhead) ausgewiesen. Die im Vorjahr nach IAS 14 dargestellten Segmentergebnisse auf Basis der Ergebnisse vor Steuern enthielten einen verrechneten Overheadanteil nach dem Tragfähigkeitsprinzip auf der Grundlage der erzielten Gesamtleistung. Das Unternehmen hat sich entschieden, bei der internen Steuerung diese Umlage aus Gründen der Transparenz nicht mehr durchzuführen. Dem Management Approach folgend sind diese Aufwendungen daher auch in der Segmentberichterstattung im Zentralbereich ausgewiesen.

Die Summe aus der Segmentberichterstattung weist ein EBITDA von TEUR 125.407 (Vorjahr: TEUR 131.316) aus und ist unmittelbar auf das EBITDA des Konzerns in Höhe von TEUR 125.407 (Vorjahr: TEUR 112.823 zuzüglich Konsolidierungsbuchungen von TEUR -18.494) überzuleiten.

Die saldierten Überleitungspositionen im EBITDA betreffen im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit anderen Segmenten (TEUR -2.901; Vorjahr: TEUR -18.837), Materialaufwendungen (TEUR 3.687; Vorjahr: TEUR 0) und sonstige Aufwendungen (TEUR -786; Vorjahr: TEUR 0). Die Veränderungen zum Vorjahr im Bereich der Umsatzerlöse betreffen die bis 2008 erfolgten konzerninternen Leistungsverrechnungen mit der zum 01.01.2009 verschmolzenen Grubo Baubetreuung.

Die konsolidierten Umbuchungen betragen im Segmentvermögen TEUR -18.500 (Vorjahr: TEUR 16.654). Im Bilanzvermögen des Konzerns sind darüber hinaus latente Steuern in Höhe von TEUR 15.429 enthalten.

Segmentberichterstattung	Immobilienbewirtschaftung		Privatisierung		Bauträgergeschäft		Zentralbereich		Summe	
	2009 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 TEUR
Umsatzerlöse laut Abschluss	268.952	258.981			29.981	31.098		-273	298.933	289.806
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten	2	10.667			59	8.100	2.840	70	2.901	18.837
Umsatzerlöse gesamt	268.954	269.648	0	0	30.040	39.198	2.840	-203	301.834	308.643
Bestandsveränderungen	3.162	2.895			-2.105	-5.459			1.057	-2.564
Sonstige Erträge	5.906	6.202	20.778	22.407	282	1.078	4.794	4.075	31.760	33.762
Instandhaltungskosten	-48.116	-61.687							-48.116	-61.687
Sonstige Materialaufwendungen	-87.069	-78.329	-60		-22.108	-23.209	-409		-109.646	-101.538
Sonstige Aufwendungen	-23.549	-19.428	-1.751	-3.429	-994	-2.234	-25.188	-20.209	-51.482	-45.300
EBITDA der Segmente	119.288	119.301	18.967	18.978	5.115	9.374	-17.963	-16.337	125.407	131.316
Segmentvermögen	2.210.415	2.033.097	180	978	25.307	28.933	20.801	14.585	2.256.703	2.077.593

■ 8 Sonstige Erläuterungen

8.1 Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

Der GAG, der Grubo (als Rechtsnachfolgerin der Grubo Baubetreuung) und der GBA ist von einer Versicherung eine Kreditlinie für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und für Vertragserfüllungsbürgschaften eingeräumt worden. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ergibt sich eine nicht passivierte Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 5.208 (Vorjahr: TEUR 8.280).

Darüber hinaus haben die GAG, die Grubo und die GBA zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen oder Erschließungsverträgen sowie für Bieterverfahren bei Grundstücksangeboten gegenüber der Stadt Köln Avalkredite über insgesamt TEUR 10.648 (Vorjahr: TEUR 4.820) aufgenommen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die GAG hat als Mutterunternehmen die Verwaltungsräumlichkeiten des Konzerns in der Josef-Lammerting-Allee 20–22 seit dem 1. November 2003 mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Oktober 2018 angemietet. Es besteht eine Verlängerungsoption und auf Verlangen des Vermieters eine Rückbauverpflichtung.

Die Summe der Mindest-Leasingzahlungen aus diesem und zahlreichen anderen Mietverhältnissen (Pkw, Betriebs- und Geschäftsausstattung) setzt sich nach Fälligkeiten wie folgt zusammen:

Nominale Mietzahlungsverpflichtungen	TEUR
fällig innerhalb eines Jahres (2010)	1.960
fällig zwischen 2 und 5 Jahren (2011–2014)	4.930
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2015)	3.156
	10.046

Aus diversen Datenverarbeitungsverträgen mit einem Softwarehaus bestehen bis einschließlich 2013 Verpflichtungen von TEUR 1.024.

Bei der GAG wurde für zukünftige Instandhaltungs- einschließlich Modernisierungsmaßnahmen 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 den Positionen „Anlagen im Bau“ und „Grundstücke mit Wohnbauten“ bereits aktivierten Beträge bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 161.629 (Vorjahr: TEUR 196.744). Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite und vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

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.

8.2 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen sowie Abhängigkeitsbericht

Mit nahestehenden Personen im Sinne des IAS 24 gab es keine geschäftlichen Transaktionen mit Ausnahme der im Folgenden dargestellten Geschäftsbeziehung zur Stadt Köln. Angestellte im Sinne des IAS 24 gibt es im Konzern nicht.

	2009	2008
	EUR	EUR
Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Köln		
Bilanz		
Forderungen aus Vermietung		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	939.186,84	883.255,33
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen an die Stadt Köln		
aus Gewährleistungsverpflichtungen	569.938,72	2.047.817,39
Übrige	213.205,99	305.892,20
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate	783.144,71	2.353.709,59
783.144,71	2.353.709,59	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	52.887.203,11	49.877.288,63
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Aufwendungszuschüsse der Stadt Köln	7.185,92	221.076,39
GuV		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Stadt Köln	2.884.527,12	4.041.965,98
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	2.639.418,73	2.527.383,09
Sonstige Angaben		
Darlehen, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind		
- gegenüber Kreditinstituten	153.775.296,09	159.142.268,35
- gegenüber anderen Kreditgebern	478.920.615,06	449.883.325,16
Dividendenzahlungen		
- von der GAG	6.442.315,00	6.442.315,00
- von der Grubo	1.289.978,00	1.030.400,00

Außerdem wurde von der GAG ein Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt. Er bildet die Transaktionen der Konzernunternehmen untereinander und zu den Unternehmen, an denen die Stadt Köln beteiligt ist, ab. Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen geführt.

Bei den im Abhängigkeitsbericht genannten Geschäftsvorfällen handelt es sich im Wesentlichen um den Belegungsrechtsvertrag zwischen der Stadt Köln einerseits und der GAG beziehungsweise Grubo andererseits. Die Wohnungsgesellschaften räumen der Stadt Köln für die im Vertrag genannten Objekte Belegungsrechte ein und verpflichten sich, mit den von der Stadt Köln benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen.

Transaktionen mit Tochterunternehmen sowie der SPE sind vollständig eliminiert worden. Transaktionen mit dem assoziierten Unternehmen mk gab es im Berichtsjahr nicht.

8.3 Gesamtbezüge von Aufsichtsrat und Vorstand

Beim Management in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24.16 handelt es sich bei der Gesellschaft um die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

Die Bezüge des Vorstandes sind nachfolgend aufgeteilt:

	2009			2008		
	Festgehalt EUR	Tantiemen EUR	Gesamt EUR	Festgehalt EUR	Tantiemen EUR	Gesamt EUR
Uwe Eichner	218.087,74	69.558,27	287.646,01	217.203,59	43.623,95	260.827,54
Kathrin Möller	208.922,44	67.536,80	276.459,24	0,00	0,00	0,00
Günter Ott	50.593,58	0,00	50.593,58	192.105,73	48.423,95	240.529,68
	477.603,76	137.095,07	614.698,83	409.309,32	92.047,90	501.357,22

In den Festgehältern der ab dem 01.01.2007 bestellten Vorstände sind Fixbeträge für die Altersversorgung enthalten. Die Vorstandstantiemen für das Geschäftsjahr 2009 wurden vom Aufsichtsrat am 16.03.2010 beschlossen.

Im Berichtsjahr erhielten frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge von EUR 593.881,81.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen sind mit EUR 8.196.079,00 (Vorjahr: EUR 5.764.466,00) zurückgestellt. Hierin enthalten ist auch die Verpflichtung gegenüber dem am 03.04.2009 ausgeschiedenen Vorstand.

Für die aktiven Mitglieder sind EUR 0 (Vorjahr: EUR 830.818,00) zurückgestellt. Der Aufwand im Berichtsjahr beträgt EUR 0 (Vorjahr: EUR 50.771,00).

Die gezahlten Sitzungsgelder an die Mitglieder des Aufsichtsrates belaufen sich auf EUR 56.375,00 (Vorjahr: EUR 61.355,60).

Ein Mitglied des Aufsichtsrates erhielt in 1991 ein derzeit noch unverzinsliches Darlehen einer Konzerngesellschaft. Es valuterte zum 31.12.2009 mit EUR 7.158,06.

Ansonsten wurden Darlehen und Kredite an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates nicht ausgereicht. Kein Mitglied des Geschäftsführungs- und des Aufsichtsorgans hat einer Gesellschaft des Konzerns Darlehen oder Kredite gewährt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes werden unter Ziffer 8.8 genannt.

8.4 Honorare an den Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

Für die Abschlussprüfung 2009 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 380.000,00. (Vorjahr: EUR 520.841,25). Für sonstige Leistungen des Abschlussprüfers sind Aufwendungen in Höhe von EUR 265.648,75 (Vorjahr: EUR 527.595,07) sowie für sonstige Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen EUR 23.400,00 (Vorjahr: EUR 47.260,27) angefallen. Die Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen betragen EUR 197.493,61 (Vorjahr: EUR 180.094,60).

8.5 Angaben zu Risiken und Risikomanagement

■ System des Risikomanagements im GAG Konzern

Die Unternehmensgruppe 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 Controllingsystemen verknüpft. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert.

Darüber hinaus 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 bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess.

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.

■ Umfeld- und Brancheneinschätzung

Für das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, die Immobilienbewirtschaftung, bestehen die Risiken im Wesentlichen in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu einer Verminderung der Mieterlöse, einer verstärkten Zahlungsunfähigkeit der Mieter und zu erhöhten Leerständen führen können. Die derzeitige Marktlage in Köln lässt keine kritischen Tendenzen erkennen, die die Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Es bleibt allerdings abzuwarten, welche Auswirkungen die Finanzkrise auf die Nachfrageseite haben wird. Unabhängig von der aktuellen Situation werden negative Entwicklungen durch den unterjährigen Abgleich des Geschäftsverlaufs mit der Wirtschaftsplanung frühzeitig erkannt, so dass geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.

Darüber hinaus modernisiert die Unternehmensgruppe seit Jahren ihren Wohnungsbestand, um seine Marktakzeptanz zu erhöhen. Sie 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 gesteuert. Um sein Portfolio zusätzlich zu verbessern, beschränkt sich der Konzern nicht nur auf seinen eigenen Immobilienbestand, sondern kauft auch neue Bestände hinzu.

Für die weitere Erstellung von marktgerechten Immobilien wird neben der Entwicklung der Nachfrageseite nach wie vor das begrenzte Grundstücksangebot im Kölner Stadtbereich entscheidend sein. Hier haben die Konzerngesellschaften im vergangenen Geschäftsjahr ihren Anforderungen entsprechend Grundstücke erwerben können. Nachverdichtungs- sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzernerhaltenen Grundstücken für das Bauprogramm werden in den kommenden Jahren auch weiterhin an Bedeutung gewinnen. Darüber hinaus wird die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zukünftig maßgeblich von der Baukostenentwicklung beeinflusst. Es bleibt abzuwarten, ob die erkennbaren Tendenzen zu Kostensteigerungen dauerhaft die Investitionstätigkeit beeinträchtigen.

Das Engagement im Bauträgerbereich ist nach wie vor geprägt von einer schwachen Nachfrageseite. Der Vorstand hat die einzelnen Projekte auf ihre Marktakzeptanz überprüft und die in Einzelfällen notwendigen Maßnahmen eingeleitet. Auf der Basis dieser Maßnahmen geht er derzeit davon aus, dass bei einem im Vergleich zu anderen Regionen relativ nachfragestarken Kölner Wohnungs- und Eigentumsmarkt im kommenden Jahr die geplanten Umsätze erzielt werden können.

■ Finanzwirtschaftliche Risiken

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement der Unternehmensgruppe 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 für die Konzerngesellschaften 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 des Konzerns weitgehend über diesen Kreditgeber finanziert wird.

Ein Währungsrisiko existiert nicht. Das Liquiditätsrisiko wird durch eine konzernweite fünfjährige Finanz- und eine kurzfristige Liquiditätsplanung gesteuert. Der Konzern verfügt über ausreichende nicht ausgenutzte kurz- und langfristige Kreditlinien. Dementsprechend erfolgt eine Liquiditätsplanung auf Basis kurzfristiger (bis ein Jahr) und langfristiger (über ein Jahr) fälliger Zahlungen. Insofern wird auf die in der Bilanz vorgenommene Unterteilung verwiesen.

In der Gesamtbewertung lassen sich wesentliche bestandsgefährdende Risiken für die Gesellschaften des Unternehmensverbands nicht feststellen.

8.6 Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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 nach Schluss des Geschäftsjahres liegen nicht vor.

8.7 Erklärung der GAG zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der GAG haben die entsprechende Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der GAG unter www.gag-koeln.de dauerhaft zugänglich gemacht.

8.8 Informationen zu den Organen

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

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

Köln, 31. März 2010

Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller



Sybille Wegerich

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

„Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der GAG Immobilien AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Köln, den 14. April 2010

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hillesheim
Wirtschaftsprüfer

Geisen
Wirtschaftsprüfer

Erklärung des Vorstandes

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

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernlagebericht enthält eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (§ 315 HGB) offenzulegen sind.

Dem entsprechend erklären wir gemäß § 37y Nr. 1 WpHG i.V.m. §§ 297 Abs. 2 Satz 3 und 315 Abs. 1 Satz 6 HGB:

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

Köln, den 31. März 2010

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 Baurägermaßnahmen 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