

Halbjahresfinanzbericht

vom 01. Januar 2010 bis 30. Juni 2010 des GAG Konzerns



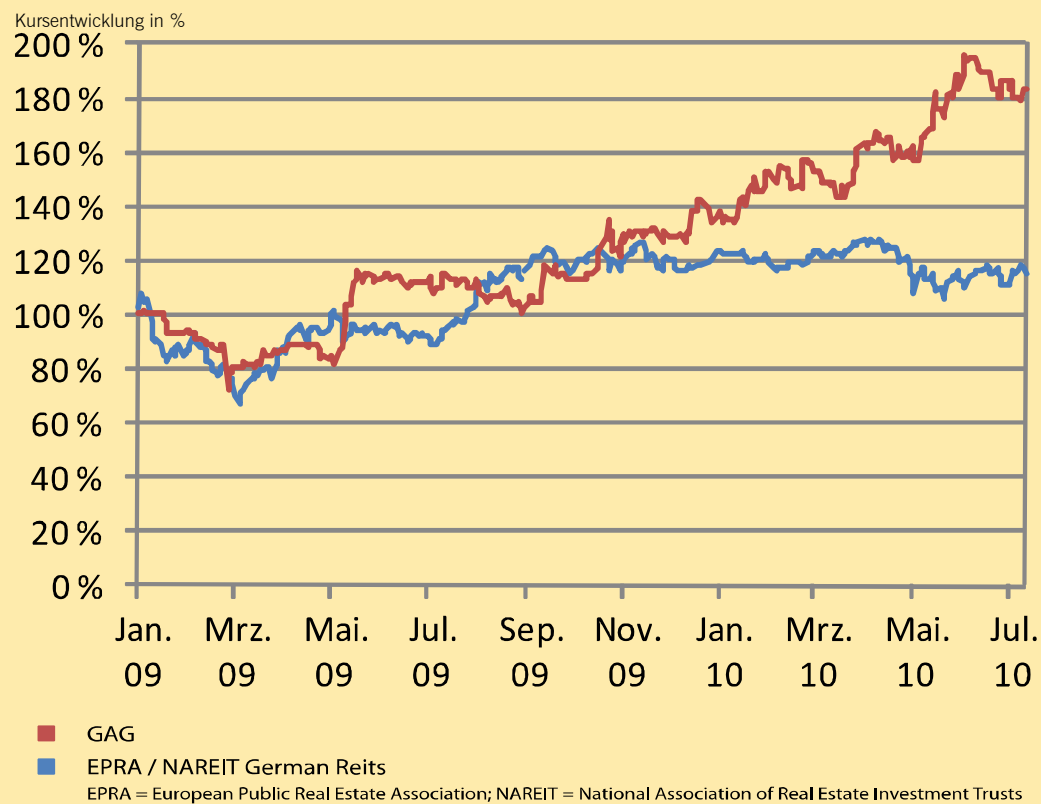
Kennzahlen des 1. Halbjahres 2010

| ■ Aktienkennzahlen | | 1. Halbjahr 2010 | 31. Dezember 2009 | % |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|--------|
| Aktienkurs (Börse Frankfurt) | EUR | 32,00 | 23,70 | 35,0 |
| Marktkapitalisierung | TEUR | 569.088 | 443.664 | 28,3 |
| Free Float | % | 4,73 | 4,50 | 5,1 |
| ■ Vermögenslage | | 1. Halbjahr 2010 | 31. Dezember 2009 | |
| Eigenkapital | TEUR | 460.779 | 443.892 | 3,8 |
| Bilanzsumme | TEUR | 2.304.343 | 2.253.632 | 2,3 |
| Eigenkapitalquote | % | 20,00 | 19,70 | 1,5 |
| ■ Finanzlage | | 1. Halbjahr 2010 | 1. Halbjahr 2009 | |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | TEUR | 47.904 | 43.647 | 9,8 |
| Free Cashflow | TEUR | 12.855 | -70.984 | 118,1 |
| ■ Ergebnis und Rentabilität | | 1. Halbjahr 2010 | 1. Halbjahr 2009 | |
| Umsatz | TEUR | 110.457 | 103.877 | 6,3 |
| EBITDA | TEUR | 64.509 | 61.140 | 5,5 |
| EBIT | TEUR | 41.296 | 39.647 | 4,2 |
| Konzernergebnis vor Steuern | TEUR | 14.805 | 13.343 | 11,0 |
| Konzernergebnis | TEUR | 17.346 | 13.809 | 25,6 |
| EBITDA-Marge | % | 58,40 | 58,86 | -0,8 |
| EBIT-Marge | % | 37,39 | 38,17 | -2,0 |
| Eigenkapitalrendite | % | 3,76 | 3,22 | 16,8 |
| Zinsdeckung | % | 17,48 | 18,09 | -3,4 |
| Immobilienbewirtschaftung | | | | |
| Wohnungen | Anzahl | 41.896 | 42.130 | -0,6 |
| Gewerbe | Anzahl | 718 | 682 | 5,3 |
| Wohn-/Nutzfläche | T m ² | 2.824 | 2.829 | -0,2 |
| mtl. Sollmiete | EUR/m ² | 5,58 | 5,42 | 3,0 |
| Instandhaltungsaufwendungen | EUR/m ² | 6,88 | 8,88 | -22,5 |
| davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen | EUR/m ² | 1,11 | 3,15 | -64,8 |
| Privatisierung | | | | |
| Anzahl verkaufter Einheiten | Anzahl | 96 | 112 | -14,3 |
| Wohnfläche | m ² | 6.017 | 6.750 | -10,9 |
| Erlöse | TEUR | 8.073 | 8.813 | -8,4 |
| Erlöse | m ² /EUR | 1.342 | 1.306 | 2,8 |
| Bauträgergeschäft | | | | |
| verkaufte Einheiten | Anzahl | 39 | 25 | 56,0 |
| Erlöse | TEUR | 8.804 | 5.965 | 47,6 |
| Investitionen Gesamt | TEUR | 43.717 | 128.933 | -66,1 |
| davon Immobilieninvestitionen (Ankauf / Neubau / Modernisierung) | TEUR | 43.194 | 128.924 | -66,5 |
| davon sonstige Investitionen (BGA, immaterielle Vermögenswerte) | TEUR | 523 | 9 | 5707,2 |
| Fertigstellung / Wirtschaftlicher Übergang von Wohnungen | | | | |
| Neubau | Anzahl | 298 | 190 | 56,8 |
| Modernisierung | Anzahl | 438 | 673 | -34,9 |
| Ankauf | Anzahl | 10 | 532 | -98,1 |

Eckpunkte der Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2010

- Das Konzernergebnis des 1. Halbjahres 2010 verbesserte sich gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um TEUR 3.537 auf TEUR 17.346. Die Verbesserung des Ergebnisses ist wie folgt zu erläutern:
- Das Segment-EBITDA aus der Immobilienbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 4.069 auf TEUR 66.097 verbessert. Den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 2.529 gestiegenen Sollmieten standen im Wesentlichen um TEUR 463 gestiegene Erlösschmälerungen und Mietnachteile gegenüber, sowie eine Erhöhung der sonstigen Aufwendungen um TEUR 2.162. Außerdem ergibt sich eine Verminderung der sonstigen Erträge um TEUR 2.099. Instandhaltungskosten sind im ersten Halbjahr um TEUR 5.428 weniger angefallen als im Vergleichszeitraum. Damit ist das Segmentergebnis geprägt durch die Umsatzverbesserungen im Rahmen der hohen Investitionstätigkeit des Konzerns bei gleichzeitig verbesserten Kostenstrukturen.
- Das EBITDA-Bauträgerergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 900 auf TEUR 23 verbessert. Die Stichtagsbetrachtung spiegelt nicht die bereits verkauften, aber erst im 2. Halbjahr erfolgswirksam werdenden Einheiten wider.
- Das EBITDA-Ergebnis von TEUR 6.204 aus der Privatisierung wurde im Wesentlichen im Rahmen des Programms "Mieter werden Eigentümer" erzielt und liegt um TEUR 661 unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.
- Der Kurs der GAG Aktie stieg im Berichtszeitraum von einem Jahresausgangswert 2010 von € 23,70 auf einen Wert am 30.06.2010 von € 32,00.

Kursverlauf der GAG Aktie vom Januar 2009 bis Juli 2010



Zwischenlagebericht für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2010

Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund der sich fortsetzenden konjunkturellen Erholung kann der GAG Konzern davon ausgehen, dass sich Kaufkraft und Nachfrage stabilisieren werden und sich positiv auf den Vermietungsmarkt auswirken. Köln wird damit weiterhin zu den Standorten mit einer überdurchschnittlichen Wohnungsnachfrage gehören. Es besteht insbesondere ein Bedarf an preisgünstigen Wohnungen.

Wohnungsbauinvestitionen sind nach wie vor wirtschaftlich sinnvoll. Die Geschäftstätigkeit 2010 ist wiederum geprägt von einer umfangreichen Investitionstätigkeit zur Erweiterung und Verbesserung des Immobilienbestandes. Neben dem Neubau besteht die Herausforderung für den GAG Konzern, seine Wohnungsbestände den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen. Die Auswirkungen der vergangenen Finanzmarktkrise auf die Investitionstätigkeit waren auch auf Grund der ergriffenen Maßnahmen für den Konzern begrenzt. Allerdings ist zu erwarten, dass die derzeitig außerordentlich günstigen Kapitalmarktkonditionen zumindest mittelfristig nicht Bestand haben werden und damit die Wirtschaftlichkeit der Investitionen beeinträchtigt wird. Darüber hinaus wird das Subventionsverhalten der Kreditanstalt für Wiederaufbau ein wichtiger Einflussfaktor bleiben, da der GAG Konzern einen Großteil seiner Modernisierungsmaßnahmen über diesen Kreditgeber finanziert.

Zu den weiteren Rahmenbedingungen wurde bereits im letzten Konzernlagebericht sowie im letzten Zwischenlagebericht berichtet. Änderungen hierzu sind nicht mitzuteilen.

Zum 30. Juni 2010 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)
- mk Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Die **Immobilienbewirtschaftung**, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 30. Juni 2010 folgenden Immobilienbestand:

| | Anzahl Wohnungen | Wohnfläche | Anzahl Gewerbe | Gewerbefläche |
|--------------------------------|------------------|---------------------------|----------------|-------------------------|
| Verwalteter Immobilienbestand | 46.116 | 2.967 Tsd. m ² | 845 | 136 Tsd. m ² |
| davon konzerneigener Bestand | 41.896 | 2.709 Tsd. m ² | 718 | 115 Tsd. m ² |
| davon fremdverwalteter Bestand | 4.220 | 258 Tsd. m ² | 127 | 21 Tsd. m ² |

Der Unternehmensverbund hatte im Berichtszeitraum Umsätze aus Sollmieten von TEUR 94.567 und liegt damit um TEUR 2.529 über der Vergleichszahl des Vorjahres. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 30. Juni 2010 EUR 5,58 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,16 je m² Wohn-/Nutzfläche über der Vergleichszahl des Vorjahres.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 8.716 (1. Halbjahr 2009: TEUR 7.558) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

| | 1. Halbjahr 2010 | | 1. Halbjahr 2009 | |
|--|------------------|-------|------------------|-------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Mietausfall | | | | |
| Sollmieten | 94.567 | | 92.038 | |
| Erlösschmälerungen (ohne Umlagen) | 5.942 | 6,28% | 5.252 | 5,71% |
| Mietnachteile | 1.795 | 1,90% | 2.022 | 2,20% |
| sonstige Aufwendungen und Erträge (saldiert) | 979 | 1,04% | 284 | 0,31% |
| Mietausfall | 8.716 | 9,22% | 7.558 | 8,22% |

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 30.06.2010 EUR 5,06 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 30.06.2009: EUR 4,97 je m² Wohn-/Nutzfläche).

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

| | 1. Halbjahr 2010 | | 1. Halbjahr 2009 | |
|-----------------------------|------------------|-------|------------------|-------|
| | Anzahl Wohnungen | Quote | Anzahl Wohnungen | Quote |
| Wohnungsleerstand Konzern | | | | |
| Gesamt | 2.347 | 5,60% | 2.726 | 6,48% |
| davon wegen Baumaßnahmen | 561 | 1,34% | 674 | 1,60% |
| davon wegen Abrissmaßnahmen | 239 | 0,57% | 719 | 1,71% |
| davon wegen Verkaufs | 143 | 0,34% | 184 | 0,44% |
| davon aus sonstigen Gründen | 353 | 0,84% | 401 | 0,95% |
| davon nachgefragt | 1.051 | 2,51% | 748 | 1,78% |

Von den 1.051 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 30. Juni 2010 leer standen, konnten für 338 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 713 Wohnungen (1,7 %) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug im 1. Halbjahr 2010 3,8% gegenüber 3,6% im 1. Halbjahr 2009.

Im Berichtshalbjahr wurden im Rahmen der Instandhaltung TEUR 16.319 (ohne Modernisierungsanteile; 1. Halbjahr 2009: TEUR 16.219) aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 5,77 je m² Wohn-/ Nutzfläche (1. Halbjahr 2009: EUR 5,73 je m² Wohn-/Nutzfläche).

| Instandhaltung Konzern ohne Großmodernisierungsanteile | 1. Halbjahr | | 1. Halbjahr | |
|--|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| | 2010 | | 2009 | |
| | TEUR | EUR je m ² | TEUR | EUR je m ² |
| Gesamt | 16.319 | 5,77 | 16.219 | 5,73 |
| davon Schönheitsreparaturen | 2.324 | 0,82 | 3.242 | 1,15 |
| davon Instandhaltung z.L. Versicherung | 1.082 | 0,38 | 1.351 | 0,48 |
| davon laufende Instandhaltung | 7.911 | 2,80 | 8.631 | 3,05 |
| davon periodische Instandhaltung | 3.979 | 1,41 | 2.474 | 0,87 |
| davon Einzelmodernisierung | 1.023 | 0,36 | 521 | 0,18 |

Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 3.130 beziehungsweise EUR 1,11 je m² betragen die Instandhaltungskosten insgesamt TEUR 19.449 beziehungsweise EUR 6,88 je m² und lagen damit um TEUR 5.702 niedriger als im 1. Halbjahr 2009.

Insgesamt betragen die **Investitionen** der Unternehmensgruppe TEUR 43.717. Auf Immobilieninvestitionen für Ankauf, Neubau, Modernisierung entfielen im Berichtszeitraum TEUR 43.194 und diese lagen damit um TEUR 85.730 niedriger als im 1. Halbjahr 2009.

| Fertigstellung / Wirtschaftlicher Übergang von Wohnungen | 1. Halbjahr | 1. Halbjahr |
|--|-------------|-------------|
| | 2010 | 2009 |
| Neubau | 298 | 190 |
| Modernisierung | 438 | 673 |
| Ankauf | 10 | 532 |

■ Privatisierung

Die Privatisierung von Wohnungsbeständen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ konnte trotz der Tatsache, dass keine neuen Bestände zugeführt wurden, erfolgreich weitergeführt werden.

| Erfolgswirksame Kaufverträge aus der Privatisierung | 1. Halbjahr | 1. Halbjahr |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | 2010 | 2009 |
| Anzahl verkaufter Einheiten | 96 | 112 |
| Wohnfläche (m ²) | 6.017 | 6.750 |
| Erlöse (TEUR) | 8.073 | 8.813 |
| | EUR 1.342/m ² | EUR 1.306/m ² |

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Immobilien mit insgesamt 413 m² Wohn-/Nutzfläche zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 540 veräußert.

■ Bauträgergeschäft

Im 1. Halbjahr 2010 wurden 40 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen einschließlich Stellplätzen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 9 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 19 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 21 Einheiten zzgl. der 18 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte - insgesamt 39 Kaufverträge -, trugen mit Erlösen von EUR 8,8 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

| Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen | 1. Halbjahr 2010 | | 1. Halbjahr 2009 | |
|---|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | Anzahl | Erlöse TEUR | Anzahl | Erlöse TEUR |
| GAG | 37 | 8.270 | 12 | 2.611 |
| GBA | 2 | 534 | 13 | 3.354 |
| Summe | 39 | 8.804 | 25 | 5.965 |

Des Weiteren wurde ein unbebautes Bauträgergrundstück mit einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 416 (1. Halbjahr 2009: TEUR 484) an Dritte veräußert.

Erläuterung der Ertrags- Vermögens- und Finanzlage

■ Ertragslage

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition haben sich zum Berichtshalbjahr im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009 um TEUR 2.529 von TEUR 92.038 auf TEUR 94.567 erhöht. Dies ergab sich aus dem Ankauf von Beständen, aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, 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. Erlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten wurden im Berichtszeitraum nicht erzielt. Auf der Position abgerechnete Betriebskosten sind TEUR -13 (1. Halbjahr 2009: TEUR 20) als Korrekturbuchungen dargestellt. Ansonsten wird die erfolgswirksame Betriebs- und Heizkostenabrechnung im 2. Halbjahr realisiert. Nach Abzug der Erlösschmälerungen und der Mietschlüsse von TEUR 7.737 (1. Halbjahr 2009: TEUR 7.274) und zuzüglich der sonstigen Umsätze inkl. Zinssubvention der öffentlichen Hand von TEUR 12.975 wurden mit TEUR 99.792 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009 um TEUR 2.550 höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Mit Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 1.450 wird in der Immobilienbewirtschaftung ein Segmentumsatz von TEUR 101.242 erzielt.

Insgesamt verbesserte sich das EBITDA-Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung von TEUR 62.028 im 1. Halbjahr 2009 auf TEUR 66.097. Entscheidend für diese Entwicklung waren neben der Entwicklung der Umsatzerlöse geringere Materialaufwendungen von TEUR 11.510.

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 6.204 wird ein zum 1. Halbjahr 2009 um TEUR 661 geringeres Segment-EBITDA ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft, inkl. Erlöskorrekturen aus Vorjahren, haben sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009 von TEUR 6.449 um TEUR 2.766 auf TEUR 9.215 erhöht; insgesamt hat sich das Segment-EBITDA aus dem Bauträgergeschäft im Konzern von TEUR -877 auf TEUR 23 verbessert. Die Stichtagsbetrachtung spiegelt jedoch nicht die bereits verkauften, aber erst im 2. Halbjahr erfolgswirksam werdenden Einheiten wider.

Der Zentralbereich, der die Personal- und Sachaufwendungen der nicht operativen Bereiche beinhaltet, schließt zur Jahresmitte mit TEUR -7.816 gegenüber TEUR -6.876 ab. Die hier enthaltenen sonstigen Erträge sind von TEUR 4.535 auf TEUR 716 gesunken. Der Wert des 1. Halbjahres 2009 enthielt außerordentliche Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen. Die sonstigen Aufwendungen sind von TEUR -11.449 auf TEUR -10.125 gesunken. Der Rückgang resultiert aus gesunkenen EDV-Aufwendungen, da der Wert des 1. Halbjahres 2009 einmalige Belastungen aus der SAP-Einführung beinhaltet.

Abschreibungen sind von TEUR 21.493 um TEUR 1.720 auf TEUR 23.213 gestiegen. Hierbei resultiert der Anstieg aus der fortdauernden Investitionstätigkeit. Auf planmäßige Abschreibungen, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen, entfielen TEUR 22.560. Auf außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund von Abriss entfielen TEUR 653. Wertberichtigungen auf Buchwerte von Bestandsimmobilien, um diese den Marktwerten anzupassen, mussten nicht vorgenommen werden.

Das Finanzergebnis des Konzerns ist mit TEUR -26.491 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (TEUR -26.304) nahezu gleich geblieben.

Latente Steuern wurden zum Halbjahresabschluss mit TEUR 1.862 erfolgswirksam eingebucht. Zusammen mit laufenden Steuererstattungen von tatsächlichen Steuern in Höhe von TEUR 679 ergab sich ein **Steuerertrag** von TEUR 2.541 (1. Halbjahr 2009: TEUR 466).

Das 1. Halbjahr 2010 endete mit einem **Konzernüberschuss** von TEUR 17.346 (1. Halbjahr 2009: TEUR 13.809). Davon steht konzernfremden Gesellschaftern ein Anteil von TEUR 1.110 (1. Halbjahr 2009: TEUR 1.566) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrags von TEUR 70.960 (1. Halbjahr 2009: TEUR 69.116; nach Abzug der Dividendenzahlung) beträgt der **Konzernbilanzgewinn** zum 30. Juni 2010 TEUR 87.196 (1. Halbjahr 2009: TEUR 81.359).

■ Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31.12.2009 um EUR 51 Mio. auf EUR 2.304 Mio. Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Immobilienbeständen in Höhe von EUR 1.987 Mio. (Vorjahr: EUR 1.961 Mio.), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von EUR 118 Mio. (Vorjahr: EUR 125 Mio.) gekennzeichnet. Die Veränderung bei diesen Beständen ergab sich durch die Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Unternehmensgruppe, durch Abschreibungen und durch Abgänge aus der Privatisierung. Ferner sind Bestandsankäufe realisiert worden. Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich, im Wesentlichen geprägt durch planmäßige Abschreibungen, von TEUR 3.713 auf TEUR 3.332 vermindert. Des Weiteren werden aktive latente Steuern bilanziert, die sich um TEUR 1.862 auf TEUR 17.291 im Berichtszeitraum erhöht haben.

Die kurzfristigen Vermögenswerte umfassen die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte, die sich im Wesentlichen auf Grund von Veränderungen der unfertigen Leistungen um TEUR 29.290 auf TEUR 130.809 erhöht haben. Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte betragen zum Bewertungsstichtag TEUR 13.081 (Vorjahr: TEUR 11.839) und die flüssigen Mittel TEUR 9.957 (ohne Treuhandmittel; Vorjahr: 10.574).

Die Passivseite des Konzerns ist durch Eigenkapital von EUR 461 Mio. (Vorjahr: EUR 444 Mio.) und Fremdkapital in Höhe von EUR 1.844 Mio. (Vorjahr: EUR 1.810 Mio.) geprägt.

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital zu 96,4% gegenüber 92,8% im Vorjahr gedeckt und hat sich somit im Verhältnis zum Vorjahr verbessert. Die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2010 beträgt 20% (Vorjahr: 19,1%).

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum 1. Halbjahr: 2009 um TEUR 4.257 auf TEUR 47.904. Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR -35.049 (1. Halbjahr: 2009 TEUR -114.631) stand ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR -13.472 (1. Halbjahr: 2009 TEUR 68.159) gegenüber. Der Finanzmittelfonds am Ende des Berichtszeitraums betrug TEUR 9.957 (1. Halbjahr: 2009 TEUR 5.591).

Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das derzeitige Zinsniveau ermöglicht die Aufnahme von günstigen Kreditmitteln. Bei dem in der Regel langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel ist das Zinsänderungsrisiko für die bestehenden Objektfinanzierungsmittel und seine Auswirkung auf die Ertragslage derzeit vergleichsweise gering. Allerdings müssen die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der umfangreichen Bautätigkeit der Konzerngesellschaften weiterhin beobachtet werden.

Es wird ansonsten auf die Ausführungen im letzten Konzernlagebericht und im letzten Zwischenlagebericht verwiesen. Weitere wesentliche Änderungen der Chancen und Risiken für die verbleibenden Monate des Geschäftsjahres sind zum Berichtszeitpunkt nicht zu erkennen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Berichtszeitraums liegen nicht vor.

Prognosebericht

Das Konzernergebnis liegt zum 30. Juni 2010 mit TEUR 17.346 um TEUR 3.537 über dem Halbjahresergebnis 2009 und entwickelt sich planmäßig.

Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung liegt das Segmentergebnis (EBITDA) TEUR 4.069 über dem Wert des Vorjahres. Bis zum Jahresende wird es weiterhin im Wesentlichen durch steigende Sollmieten und durch die Instandhaltungsaufwendungen, die stark durch die Großmodernisierungsmaßnahmen beeinflusst sind, geprägt sein.

Im Bereich der Privatisierung von Wohnungen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wird ebenfalls von einer Zielerreichung ausgegangen. Allerdings werden die angestrebten Vertragsabschlüsse auch hier unter denen des Vorjahres liegen, da - wie unternehmensstrategisch geplant - keine neuen Bestände dem Verkaufsportfolio zugeführt werden.

Das Bauträgergeschäft verläuft derzeit zufriedenstellend und das Segmentergebnis (EBITDA) liegt mit TEUR 23 um TEUR 900 über dem Ergebnis des 1. Halbjahres 2009. Das Jahresergebnis wird aufgrund von planmäßig rückläufigem Verkaufsvolumen und geringeren Gewinnmargen niedriger ausfallen als im Vorjahr.

In Summe weisen die Segmente ein EBITDA von insgesamt TEUR 64.509 aus. Sie liegt damit um TEUR 3.369 über dem des Vorjahres.

Insgesamt verläuft die Entwicklung planmäßig und es liegen keine Erkenntnisse vor, dass das angestrebte Jahresergebnis nicht erreicht wird. Das Ergebnis wird allerdings erwartungsgemäß durch die mit der umfangreichen Investitionstätigkeit zusammenhängenden steigenden Abschreibungen und Finanzierungskosten beeinträchtigt. Erst in den kommenden Jahren erwartet der Vorstand eine sukzessive Kompensation durch das dann wirksam werdende Mietsteigerungspotential. Die Privatisierung wird planmäßig geringere Ergebnisbeiträge als in der Vergangenheit erwirtschaften, da das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird. Das Konzernergebnis wird damit planmäßig niedriger als im Vorjahr ausfallen.

Köln, im August 2010

Der Vorstand


Uwe Eichner


Kathrin Möller


Sybille Wegerich

Konzern | verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2010

| | 1. Halbjahr 2010 TEUR | 1. Halbjahr 2009 TEUR |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Umsatzerlöse | 110.457 | 103.877 |
| Bestandsveränderungen | 29.354 | 41.157 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 8.854 | 15.291 |
| Materialaufwand | -61.393 | -76.618 |
| Zuwendungen an Arbeitnehmer | -12.853 | -13.970 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -9.910 | -8.597 |
| EBITDA | 64.509 | 61.140 |
| Abschreibungen | -23.213 | -21.493 |
| EBIT | 41.296 | 39.647 |
| Finanzergebnis | -26.491 | -26.304 |
| Ergebnis vor Steueraufwendungen | 14.805 | 13.343 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | |
| tatsächliche Steuern | 679 | -299 |
| latente Steuern | 1.862 | 765 |
| | 2.541 | 466 |
| Ergebnis der fortzuführenden Geschäftsbereiche | 17.346 | 13.809 |
| Konzernergebnis | 17.346 | 13.809 |
| Sonstiges Ergebnis | 239 | -1.558 |
| Konzerngesamtergebnis | 17.585 | 12.251 |
| GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis | 16.236 | 12.243 |
| Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis | 1.110 | 1.566 |
| GAG-Aktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis | 16.384 | 11.277 |
| Minderheitsaktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis | 1.201 | 974 |
| unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Aktie | 1,54 | 1,11 |

Konzern | verkürzte Bilanz zum 30. Juni 2010

| | 30. Juni 2010 TEUR | 31. Dezember 2009 TEUR |
|--|--------------------------|------------------------------|
| Aktiva | | |
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Investment Properties | 1.986.668 | 1.960.960 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 3.332 | 3.713 |
| Sachanlagen | 118.200 | 124.793 |
| Finanzanlagen | 1.220 | 1.238 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 21 | 20 |
| Latente Steuern | 17.291 | 15.429 |
| | 2.126.732 | 2.106.153 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 130.809 | 101.519 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 13.081 | 11.839 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 33.721 | 34.121 |
| | 177.611 | 147.479 |
| Bilanzsumme | 2.304.343 | 2.253.632 |
| Passiva | | |
| Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 17.784 | 18.720 |
| Kapitalrücklage | 152.790 | 151.854 |
| Gewinnrücklagen | 121.540 | 121.540 |
| Rücklage aus erfolgsneutraler Bewertung | -818 | -967 |
| Konzernbilanzgewinn | 87.196 | 70.960 |
| Minderheitenanteile am Eigenkapital | 82.287 | 81.785 |
| | 460.779 | 443.892 |
| Fremdkapital | | |
| Langfristige Verpflichtungen | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 477.251 | 455.043 |
| Rückstellung für Pensionen | 35.320 | 35.320 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 777.206 | 750.275 |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 3.699 | 4.110 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 296.716 | 294.549 |
| | 1.590.192 | 1.539.297 |
| Kurzfristige Verpflichtungen | | |
| Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter | 2.097 | 1.398 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 36.647 | 87.817 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 11.216 | 19.355 |
| Erhaltene Anzahlungen | 125.735 | 84.534 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 25.395 | 25.877 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 34.075 | 28.602 |
| Steuerrückstellungen | 89 | 89 |
| Sonstige Rückstellungen | 7.465 | 6.896 |
| Sonstige kurzfristige Verpflichtung | 1.856 | 1.247 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 8.797 | 14.628 |
| | 253.372 | 270.443 |
| Bilanzsumme | 2.304.343 | 2.253.632 |

Konzern | verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung 01. Januar bis 30. Juni 2010

| | Gezeichnetes Kapital TEUR | Kapitalrücklage TEUR | Rücklage aus er- folgsneutraler Bewertung TEUR | Ge- winnrückla- gen (ohne eigene Anteile) TEUR | Eigene Anteile und in Treuhand gegebene eigene Aktien TEUR | Minderhei- ten- anteile TEUR | Konzernbi- lanz- gewinn TEUR | Summe TEUR |
|--|---------------------------------|-------------------------|---|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| Stand Jahresende 2008 | 18.720 | 151.854 | | 118.827 | -23.787 | 81.075 | 77.549 | 424.238 |
| Dividendenauszahlung Vorjahr | | | | | | | -8.433 | -8.433 |
| Übrige Veränderungen | | | -966 | | | -592 | | -1.558 |
| Ergebnis laufendes Jahr | | | | | | 1.566 | 12.243 | 13.809 |
| Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital | | | | | | | | |
| Stand 30.06.2009 | 18.720 | 151.854 | -966 | 118.827 | -23.787 | 82.049 | 81.359 | 428.056 |
| Stand Jahresende 2009 | 18.720 | 151.854 | -967 | 145.327 | -23.787 | 81.785 | 70.960 | 443.892 |
| Dividendenauszahlung Vorjahr | | | | | | | | |
| Einzug eigener Aktien | -936 | 936 | | -23.055 | 23.055 | | | |
| Übrige Veränderungen | | | 149 | | | 91 | | 240 |
| Ergebnis laufendes Jahr | | | | | | 1.110 | 16.236 | 17.346 |
| Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital | | | | | | | | |
| Stand 30.06.2010 | 17.784 | 152.790 | -818 | 122.272 | -732 | 82.287 | 87.196 | 460.779 |

Konzern |
verkürzte Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2010

| | 1. Halbjahr 2010 TEUR | 1. Halbjahr 2009 TEUR |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Ergebnis vor Steueraufwendungen | 14.805 | 13.343 |
| + Abschreibungen | 23.213 | 21.493 |
| -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -6.881 | -8.231 |
| -/+ Ergebnisübernahme des atypischen stillen Gesellschafters | 1.355 | -421 |
| +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | 1.001 | 139 |
| -/+ Veränderungen von Posten des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten | 13.732 | 17.623 |
| +/- Cashflow aus Ertragsteuern | 679 | -299 |
| I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | 47.904 | 43.647 |
| + Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens | 8.649 | 10.459 |
| + Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens | 18 | 3.843 |
| + Ausschüttungen von assoziierten Unternehmen | 0 | 0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -109 | -9 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -43.607 | -128.924 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | 0 | 0 |
| II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -35.049 | -114.631 |
| - Bezahlte Dividenden | 0 | -8.433 |
| - Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter | 0 | -1.751 |
| - Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Anteile | 0 | -16 |
| + Kreditaufnahme | 65.145 | 113.410 |
| - Tilgung von Darlehen | -78.617 | -35.051 |
| III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -13.472 | 68.159 |
| Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.) | -617 | -2.825 |
| + Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01. (ohne Treuhandmittel) | 10.574 | 8.416 |
| = Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 30.06. (ohne Treuhandmittel) | 9.957 | 5.591 |

Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben für den Halbjahresabschluss vom 01. Januar bis 30. Juni 2010

■ Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Halbjahresabschluss ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt und entspricht den Vorschriften des IAS 34. Die Methoden zur Konsolidierung, Bilanzierung und Bewertung der in den Halbjahresabschluss einbezogenen Konzernunternehmen gelten unverändert gegenüber dem Konzernabschluss 2009. Der Halbjahresabschluss wird nach kaufmännischer Rundung ohne Nachkommastellen in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Aufgrund der Rundungen können sich rechnerische Differenzen ergeben.

Aufgrund einer Änderung im Ansatz eines im Rahmen eines Immobilienerwerbs übernommenen Zinsswaps wurden die Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2009 in der Konzerngesamtergebnisrechnung entsprechend angepasst. Es wird hierzu auf die Erläuterungen 5.21 in den Anhangsangaben zum Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2009 verwiesen.

Nach der erstmaligen Anwendung des IFRS 8 (Management Approach) im Jahresabschluss 2009 wurde auch der Segmentbericht am neuen Standard ausgerichtet und die Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2009 entsprechend angepasst.

■ Segmentberichterstattung

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 64.509 (Vorjahr: TEUR 61.140) aus und entspricht unmittelbar dem EBITDA des Konzerns. Die saldierten Überleitungspositionen im EBITDA betreffen im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit anderen Segmenten (TEUR 1.645; Vorjahr: TEUR 0) und Materialaufwendungen (TEUR 1.645; Vorjahr: TEUR 0).

| Segmentbe- richterstattung | Immobilienbewirt- schaftung | | Privatisierung | | Bauträgersgeschäft | | Zentralbereich | | Summe | |
|--|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 1. Halb- jahr 2010 | 1. Halb- jahr 2009 | 1. Halb- jahr 2010 | 1. Halb- jahr 2009 | 1. Halb- jahr 2010 | 1. Halb- jahr 2009 | 1. Halb- jahr 2010 | 1. Halb- jahr 2009 | 1. Halb- jahr 2010 | 1. Halb- jahr 2009 |
| | T EUR | T EUR | T EUR | T EUR | T EUR | T EUR | T EUR | T EUR | T EUR | T EUR |
| Umsatzerlöse laut Abschluss | 101.242 | 97.428 | 0 | 0 | 9.215 | 6.449 | 0 | 0 | 110.457 | 103.877 |
| Umsatzerlöse mit anderen Segmenten | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 0 | 1.636 | 0 | 1.645 | 0 |
| Umsatzerlöse gesamt | 101.242 | 97.428 | 0 | 0 | 9.224 | 6.449 | 1.636 | 0 | 112.102 | 103.877 |
| Bestands- veränderungen | 32.710 | 39.702 | 0 | 0 | -3.355 | 1.455 | 0 | 0 | 29.354 | 41.157 |
| Sonstige Erträge | 1.159 | 3.258 | 6.884 | 7.337 | 95 | 161 | 716 | 4.535 | 8.854 | 15.291 |
| Instand- haltungskosten | -19.723 | -25.151 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -19.723 | -25.151 |
| sonstige Materialauf- wendungen | -37.729 | -43.811 | -10 | 0 | -5.533 | -7.694 | -44 | 38 | -43.315 | -51.467 |
| Sonstige Aufwendungen | -11.560 | -9.398 | -670 | -472 | -408 | -1.248 | -10.125 | -11.449 | -22.763 | -22.567 |
| EBITDA der Segmente | 66.097 | 62.028 | 6.204 | 6.865 | 23 | -877 | -7.816 | -6.876 | 64.509 | 61.140 |

■ Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

Der GAG, der Grubo und der GBA sind von Versicherungen und Kreditinstituten Kreditlinien Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und Vertragserfüllungsbürgschaften eingeräumt worden. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ergibt sich zum Berichtsstichtag 30.06.2010 eine nicht passivierte Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 1.411.

Darüber hinaus haben GAG, Grubo GmbH und GBA zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebau-lichen Verträgen oder Erschließungsverträgen gegenüber der Stadt Köln insgesamt TEUR 4.641 aufgenommen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die GAG hat als Mutterunternehmen die Verwaltungsräumlichkeiten des Konzerns in der Josef-Lammerting-Allee 20-22 seit dem 01. November 2003 mit einer festen Laufzeit bis zum 31.10.2018 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 | 1.960 |
| fällig zwischen 2 und 5 Jahren | 4.930 |
| fällig nach mehr als 5 Jahren | 3.156 |
| | 10.046 |

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 Modernisierungs-

maßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 156.465. Diese werden insbesondere durch noch nicht valutier- te und noch aufzunehmende langfristige Kredite gedeckt.

■ Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Unter nahestehenden Personen im Sinne des IAS 24 sind die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie nahe Angehörige dieser Personen zu verstehen. Mit diesem Personenkreis gab es keine geschäftlichen Transaktionen. Angestellte im Sinne des IAS 24 gibt es im Konzern nicht.

| Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Köln | TEUR | TEUR |
|--|---------------------|----------------------|
| B I L A N Z | 30. Juni 2010 | 31. Dezember 2009 |
| Forderungen aus Vermietung | | |
| Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet | 954 | 939 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | | |
| Forderungen an die Stadt Köln | | |
| aus Gewährleistungsverpflichtungen | 936 | 570 |
| Übrige | 213 | 213 |
| | 1.149 | 783 |
| davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate | 1.149 | 783 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | |
| Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln | 51.318 | 52.887 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | | |
| Vorausbezahlte Aufwendungszuschüsse der Stadt Köln | 7 | 7 |
| GuV | | |
| | 1. Halbjahr 2010 | 1. Halbjahr 2009 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | |
| Aufwendungs- und Zinszuschüsse der Stadt Köln | 1.161 | 1.220 |
| Erträge aus Belegungsvertrag Stadt Köln | 1.503 | 1.534 |
| | 30. Juni 2010 | 31. Dezember 2009 |
| Sonstige Angaben | | |
| Darlehen, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind | | |
| - gegenüber Kreditinstituten | 151.082 | 153.775 |
| - gegenüber anderen Kreditgebern | 495.227 | 478.921 |

Die Stadt Köln hat mit der GAG und der Grubo einen Belegungsvertrag abgeschlossen. 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.

■ Schätzungen, Beurteilungen und zukunftsgerichtete Annahmen bei der Bilanzierung

Die Aufstellung des Halbjahresabschlusses 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

- dem Ansatz und der Bemessung der Rückstellungen
- der Einschätzung der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern
- den Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte
- Darlehensverbindlichkeiten/passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Darüber hinaus fließen in den Halbjahresabschluss zukunftsgerichtete Aussagen ein, die natürlichen Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie beruhen auf bestimmten Annahmen, erläutern zukünftige Erwartungen, beschreiben Zukunftspläne und –strategien, enthalten Vorhersagen zu operativen oder finanziellen Ergebnissen oder bringen andere zukunftsgerichtete Informationen zum Ausdruck.

Die Möglichkeiten, Ergebnisse bzw. die tatsächlichen Auswirkungen von Zukunftsplänen und –strategien vorherzusagen, sind begrenzt. Während derzeit davon ausgegangen werden kann, dass die Erwartungen, die durch zukunftsgerichtete Aussagen zum Ausdruck gebracht werden, auf angemessenen Annahmen beruhen, kann es bei den tatsächlich eintretenden Ergebnissen und Entwicklungen zu wesentlichen Abweichungen von den in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellten Informationen kommen.

■ Prüfung des Halbjahresfinanzberichts

Der Halbjahresabschluss und der Halbjahreslagebericht wurden keiner prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen.

■ Bilanzzeit des Vorstands

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind“.

Köln, im August 2010

Der Vorstand


Uwe Eichner


Kathrin Möller


Sybille Wegerich

GAG Immobilien AG
Josef-Lammerting-Allee 20-22
50933 Köln
Tel.: 02 21/20 11-0
Fax: 02 21/20 11-222
E-Mail: info@gag-koeln.de
www.gag-koeln.de

