

## Inhaltsverzeichnis

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007	2
GAG Konzern   Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2007	15
GAG Konzern   Bilanz zum 31. Dezember 2007	16
GAG Konzern   Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2007	18
GAG Konzern   Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2007	19
Anhangsangaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2007	20
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	64
Erklärung des Vorstandes	65
Bericht des Aufsichtsrates	66

## Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Expansion der Weltwirtschaft setzte sich in 2007 fort und führte auch in Deutschland zu einem kräftigen Aufschwung. Die Wachstumsimpulse kamen sowohl aus dem Ausland als auch aus dem Inland. Allerdings stiegen die Konsumausgaben im Laufe des Jahres 2007 nur geringfügig, wobei der private Konsum nach wie vor stagnierte.

Der Arbeitsmarkt hat in 2007 von der guten Konjunktur profitiert. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank im Dezember 2007 auf 8,1 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie damit um 1,5 Prozentpunkte ab. Die Bundesagentur für Arbeit erwartet auch für 2008 einen weiteren Beschäftigungsaufbau und insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung auch positiv auf die Einkommensentwicklung der privaten Haushalte auswirkt.

Die Lage des Kapitalmarkts war in den letzten Monaten des Berichtsjahres geprägt durch die amerikanische Hypothekenmarktkrise. In der Eurozone blieben trotz Anhebung der Leitzinsen die Zinsen im langjährigen Vergleich immer noch auf einem niedrigen Niveau. Für 2008 wird mit moderat steigenden Zinsen gerechnet. Hierbei ist allerdings nicht vorherzusehen, wie sich die Entwicklung auf den internationalen Finanzmärkten auswirkt.

Für die Ballungskerne der Rheinschiene ist, wie in den Vorjahren, von einer positiven Sonderentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt auszugehen. Während in anderen Gebieten in NRW teilweise erhebliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen sind, wird sich die Einwohnerzahl im Großraum Köln in den kommenden Jahren weiter erhöhen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt auf Grund eines anhaltenden Trends zu kleineren Haushalten sowie auf Grund der konjunkturellen Trendwende und dem damit zu erwartenden Anstieg der Beschäftigung und der Kaufkraft grundsätzlich verstärkt. Die ökonomischen Möglichkeiten der Wohnungsnachfrager werden allerdings durch die nach wie vor unsichere Arbeitsmarktlage und durch die an einer Haushaltssanierung ausgerichteten Sozialgesetzgebung begrenzt. Zusätzlich wird sich voraussichtlich die Wohnkostenbelastung der Haushalte durch weiter steigende Nebenkosten erhöhen.

Da die Angebotsseite in Köln nach wie vor von einer Zurückhaltung bei den Immobilieninvestitionen geprägt ist, wird in den kommenden Jahren bei steigender Nachfrage mit einer Verknappung am Wohnungsmarkt zu rechnen sein. Für die einkommensschwachen Haushalte kommt erschwerend hinzu, dass der Bestand an Sozialmietwohnungen stetig abnimmt. Auf Grund des Auslaufs von Bindungen werden sich die bisherigen Sozialmietwohnungsbestände in den kommenden Jahren kontinuierlich verringern. Darüber hinaus trägt die im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu verzeichnende Abnahme der Fertigstellungszahlen zur Verknappung bei.

Diese Situation wird der Unternehmensverbund nutzen, um in Verbindung mit einer aktiven Portfoliosteuerung die Entwicklung seiner Wohnungsbestände fortzusetzen. Mit gezielten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die Marktakzeptanz der Wohnungen und damit auch ihr wirtschaftliches Potenzial gesteigert.

Darüber hinaus wird die bauliche Ausnutzung des eigenen Grundstücksbestandes weiter optimiert. In der Planung der nächsten Jahre ist vorgesehen, dass eine erhebliche Zahl von Wohnungen durch Nachverdichtung auf Bestandsgrundstücken beziehungsweise auf Grundstücken fertig gestellt wird, auf denen zuvor nicht mehr erhaltenswerte Bausubstanz niedergelegt wurde. Mit der Neubebauung wird in der Regel eine wesentlich bessere Ausnutzung der Grundstücke erzielt und damit bedeutend mehr Wohnraum als vorher geschaffen.

Im Berichtsjahr ist es dem Unternehmensverbund wieder gelungen, verschiedene Wohnungsbestände und Grundstücke zu erwerben und so auch auf diesem Weg sein Portfolio zu ergänzen. Es wurden Verträge über Bestände mit insgesamt 287 Wohnungen sowie über bebaubare Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von rund 42.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen.

Für das Bauträgergeschäft hat die Geschäftsleitung Maßnahmen ergriffen, um die Attraktivität des Angebots zu erhöhen. Sie geht davon aus, dass der im Vergleich zu anderen Regionen nachfragestarke Kölner Wohnungs- und Eigentumsmarkt sich in den kommenden Jahren konsolidiert und damit die geplanten Umsätze erreicht werden.

Vor diesem Hintergrund sind Wohnungsbauinvestitionen wirtschaftlich sinnvoll. Wie in den vergangenen Jahren hat der Unternehmensverbund auch im Geschäftsjahr umfangreich durch Neubautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung in den Bestand investiert und wird dies auch in Zukunft als die zentrale Aufgabe seiner Geschäftstätigkeit sehen.

## GAG Konzernstruktur

Zum 31.12.2007 umfasste der GAG Konzern die Gesellschaften

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

Der Vorstand der GAG besteht zum Berichtsstichtag aus zwei Mitgliedern, die gleichzeitig auch die Geschäftsleitung aller weiteren Gesellschaften des Konzerns mit Ausnahme der M GAG ausüben.

Zwischen der GAG und den vorgenannten Gesellschaften bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit Ausnahme der M GAG. Bei dieser 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. Der mit der GAG SG in 2004 geschlossene Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag wurde im Berichtsjahr von der Finanzbehörde steuerlich rückwirkend nicht anerkannt. Für IFRS-Zwecke besteht der Vertrag unverändert weiter. Der Abschluss eines neuen, steuerlich wirksamen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages war zum Zeitpunkt der Berichtserstellung in Vorbereitung.

Die GAG, die Grubo und die M GAG halten im Wesentlichen den Mietwohnungsbestand des Konzerns.

Das Bauträgergeschäft wird über die Grubo Baubetreuung, die GBA und, soweit es sich um Maßnahmen auf eigenen Grundstücken handelt, über 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.

Die GAG übernimmt das Management der Konzerngesellschaften. Lediglich das wirtschaftliche und technische Baumanagement sowie der Vertrieb der Bauträgerobjekte werden durch die Grubo Baubetreuung abgewickelt.

## Entwicklung der Geschäftsfelder

### ■ Immobilienbewirtschaftung

Das Bestandsmanagement, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2007 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.12.2007	43.925	2.810 Tsd. m <sup>2</sup>	801	137 Tsd. m <sup>2</sup>
davon konzerneigener Bestand	40.972	2.625 Tsd. m <sup>2</sup>	663	114 Tsd. m <sup>2</sup>
davon fremdverwalteter Bestand	2.953	185 Tsd. m <sup>2</sup>	138	23 Tsd. m <sup>2</sup>

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 2007 Umsätze aus Sollmieten von EUR 169,3 Mio.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug zum 31.12.2007 EUR 5,15 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,09 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche über dem Vorjahresniveau.

Die hiervon abzusetzenden Mietausfälle von TEUR 11,667 (6,89%) ergeben sich aus Leerständen (4,82%), Abschreibung auf Mietforderungen (0,58%) und Mietschlüssen (1,49%).

Die Mietausfallquote wurde zum einen durch den Erstvermietungsprozess von insgesamt 107 Neubauwohnungen verursacht. Darüber hinaus wird das Ergebnis durch Wohnungsleerstände auf Grund des Verkaufsprozesses im Rahmen des Privatisierungsprogramms „Mieter werden Eigentümer“ beeinflusst, da auch in diesem Bereich auf die sozialverträgliche Auswahl geachtet wird. Auch wird das Ergebnis von zum Abriss beziehungsweise zur Großmodernisierung vorgesehenen Beständen belastet. Für die Unterbringung der durch diese Maßnahmen betroffenen Mieter werden Wohnungen freigehalten. Auch führten die Bemühungen, Wohngebiete mit problematischen Belegungsstrukturen durch eine gezielte Neumietauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu erhöhten Mietausfällen auf Grund von Leerstand.

Wohnungsleerstand Konzern (31.12.2007)	Anzahl	Quote
	Wohnungen	
Gesamt	2.311	5,64%
davon wegen Baumaßnahmen	706	1,72%
davon wegen Abrissmaßnahmen	793	1,94%
davon nachfragebedingt	422	1,03%
davon wegen Verkauf	184	0,45%
davon aus sonstigen Gründen	206	0,50%

Für 194 der nachfragebedingt zum 31.12.2007 leerstehenden Wohnungen konnten bereits Mietverträge abgeschlossen werden. Die Fluktuationsrate (Konzern) betrug 8,57% gegenüber 5,54% im Vorjahr.

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, das insgesamt 10.120 Wohnungen umfasst, fort. Aus diesem Programm wurden von 2003 bis 2006 bereits 3.287 und im Berichtsjahr 1.923 Wohnungen fertig gestellt. Für die Folgejahre ab 2008 ist die Modernisierung weiterer 4.910 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 Berichtsjahr wurden für die Erhaltung des Hausbesitzes im Rahmen der laufenden und periodischen Instandhaltung TEUR 39.048 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 15 je m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche, der von seiner Höhe her branchenüblich ist. Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 22.462 beziehungsweise zirka EUR 9 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche betragen die Instandhaltungskosten TEUR 61.510 (Vorjahr: TEUR 61.615).

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 90 Wohnungen, 17 Mietsfamilienhäusern und 41 Garagen verzeichnet werden. Es wurden im Unternehmensverbund Neuanträge für 443 öffentlich geförderte Wohnungen, zwei Kindertagesstätten, zwölf Gewerbeeinheiten und 190 Garagen gestellt.

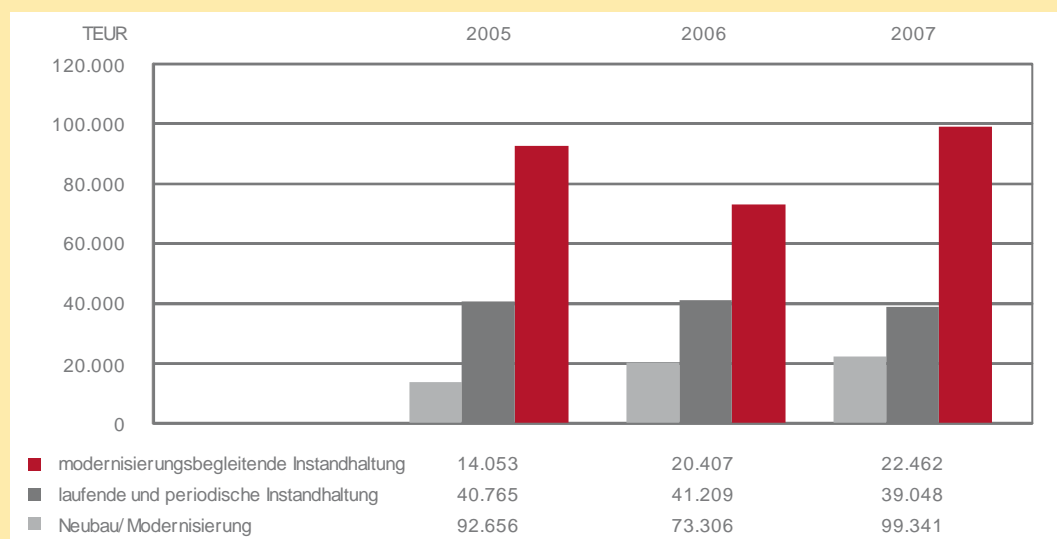
Fertigstellungen Wohnungen	2005	2006	2007
Neubau	1.193	659	107
Modernisierung	1.241	1.674	1.923

Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben der Unternehmensgruppe umfassten zum Jahreswechsel 764 Wohnungen, 14 Mietfamilienhäuser, fünf Gewerbeeinheiten und 414 Garagen. In der Bauvorbereitung für die nächsten Jahre befinden sich weitere 3.224 Wohnungen, acht Mietfamilienhäuser, 19 Gewerbeeinheiten, fünf Kindertagesstätten und 2.286 Garagen, die im Wesentlichen auf Grundstücken der Unternehmensgruppe errichtet werden, auf denen zuvor nicht erhaltenswerte Altbausubstanz abgerissen wird.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen erfolgt in der Regel mit öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes und Eigenkapital. Mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnungsbau Mittel unterliegen die Wohnungen je nach Förderungsprogramm einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und/oder Belegungsbindung.

Insgesamt betragen die Investitionen der Unternehmensgruppe für den Neubau, den Ankauf und die Modernisierung von Immobilien (ohne Umwidmungen vom Umlauf- in das Anlagevermögen) im Berichtsjahr TEUR 99.341 und lagen damit um TEUR 26.035 höher als im Vorjahr.

#### Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



#### ■ Privatisierung

Das im Jahr 2003 im Rahmen einer strategischen Neuausrichtung gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ war auch im fünften Jahr in Folge erfolgreich. Insgesamt konnten 299 Kaufverträge mit Erlösen von TEUR 26.296 erfolgswirksam veräußert werden.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus der Privatisierung	2003-2005	2006	2007
Anzahl verkaufter Einheiten	798	262	299
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	51.106	17.304	19.448
Erlöse (TEUR)	64.403	23.271	26.296
	EUR 1.260/m <sup>2</sup>	EUR 1.345/m <sup>2</sup>	EUR 1.352/m <sup>2</sup>

Von den nunmehr 3.765 Wohnungen wurden bis zum Ende des Berichtsjahres 1.359 Wohnungen vorzugsweise an Mieter veräußert. Das entspricht einer Abverkaufsquote von durchschnittlich 36,1% und einem Umsatzvolumen von insgesamt EUR 114 Mio.

Die aus diesem Programm erwirtschafteten Erlöse tragen dazu bei, die wirtschaftlichen Ziele des Unternehmens zu erreichen. Insbesondere werden sie dazu verwendet, das ambitionierte Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm zur Ertrags- und Wertsteigerung des verbleibenden Wohnungsbestandes planmäßig fortzusetzen. Die Veräußerung der Wohnungen in diesem Programm erfolgt unter Wahrung der Interessen der Mieter.

#### ■ Bauträgergeschäft

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 128 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 28,9 Mio. veräußert. Es trugen 127 Kaufverträge mit Erlösen von TEUR 30.822 erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	2005		2006		2007	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	56	11.347	50	10.907	52	13.448
Grubo Baubetreuung	60	14.522	22	5.519	50	12.125
GBA	51	12.003	21	4.895	25	5.249
Summe	167	37.872	93	21.321	127	30.822

Mit der Errichtung von 88 Eigentumswohnungen, 26 Einfamilienhäusern sowie 93 Tiefgaragenstellplätzen in Köln-Niehl und Köln-Raderthal wurde im Geschäftsjahr begonnen. Drei Maßnahmen in Köln-Klettenberg und Köln-Raderthal mit insgesamt 60 Eigentumswohnungen und 18 Einfamilienhäusern wurden fertig gestellt. Darüber hinaus plant der Konzern, in den nächsten Jahren insgesamt 536 Einheiten zu errichten und zu vertreiben. Die Konzerngesellschaften bedienen sich sowohl für die wirtschaftliche und technische Baubetreuung als auch für die Vermarktung ihrer Bauträgermaßnahmen der Grubo Baubetreuung auf Provisionsbasis. Zwei weitere, unbebaute Teilgrundstücke mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 3.088 m<sup>2</sup> wurden im Berichtsjahr veräußert.

## Personal

Der Unternehmensverbund beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 397 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 377). Davon waren 56 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 56) in Teilzeit. In den Vollzeitmitarbeitern enthalten sind elf Mitarbeiter im neu aufgelegten Projekt „Neue Arbeit im Quartier“.

Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit der Arbeitsverwaltung durchgeführt und soll den Mitarbeitern die Chance zum Wiedereinstieg in eine Dauerbeschäftigung bieten. Die Tätigkeiten der Mitarbeiter umfassen im Wesentlichen zusätzliche Aufgabenbereiche im Mieterservice, zum Beispiel „Bewohnerhilfe“, „Haushaltshilfe“, „Wohnumfeldservice“ und „Gartenservice“, die ansonsten von der GAG nicht angeboten werden könnten. Die Arbeitsverträge sind zeitlich befristet abgeschlossen und werden von der Arbeitsverwaltung bezuschusst.

Im Berichtszeitraum hat der Unternehmensverbund seine Bemühungen zur Qualifizierung und Fortbildung seiner Mitarbeiter(innen) weiter verstärkt. 62,0% der Mitarbeiter(innen) konnten in über 100 verschiedenen Seminaren, Fortbildungsreihen und Inhouse-Schulungen wertvolle Informationen für ihre tägliche Arbeit gewinnen. Hierbei lag der Schwerpunkt nicht nur im EDV-technischen Bereich, sondern auch im Bereich der rechtlichen, fachlichen und persönlichkeitsbildenden Weiterbildung.

Der Unternehmensverbund sieht auch weiterhin seine Verantwortung für eine qualifizierte Ausbildung von jungen Menschen. Im Jahr 2007 konnten fünf Auszubildende ihre Ausbildung im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-kauffrau erfolgreich beenden; hiervon gehörte eine Auszubildende zu den Besten ihres Jahrgangs und wurde von der IHK Köln besonders belobigt. Alle Auszubildenden wurden in Beschäftigungsverhältnisse übernommen. Zum 01. August 2007 wurden die frei gewordenen Ausbildungsplätze durch fünf neue, motivierte Auszubildende besetzt. Insgesamt betrug die Zahl der in der Ausbildung Beschäftigten am 31.12.2007 15 (Vorjahr: 16). Eine Auszubildende zur Bürokauffrau hat das Unternehmen verlassen.

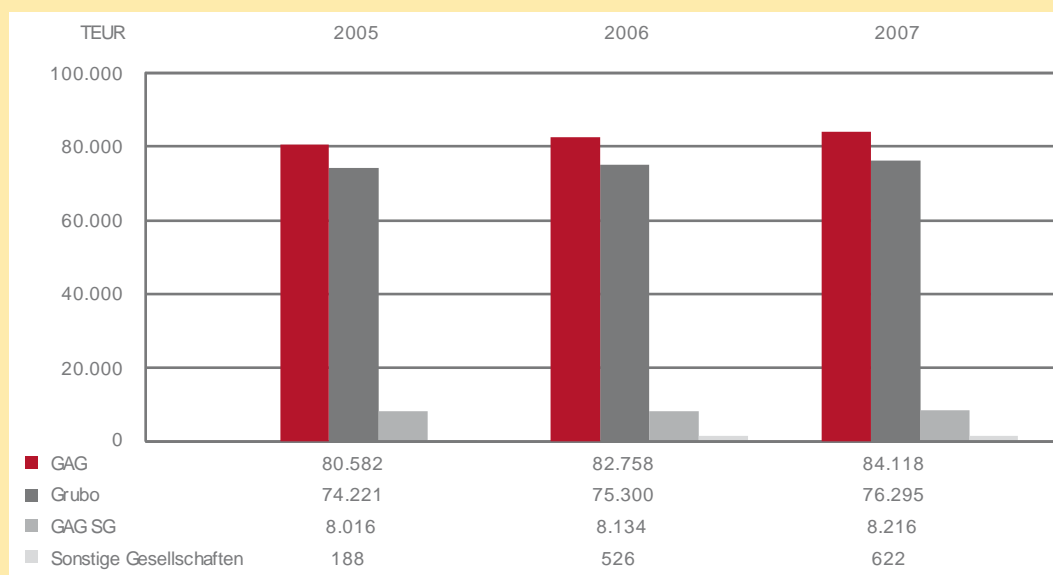
Die Gehaltsabrechnung und Mitarbeiterverwaltung wurden im Hinblick auf die geplante SAP-Einführung ab dem 01.01.2007 auf eine neue Software der Firma P + I umgestellt. Hiermit einhergehend gibt es eine neue Software für die Zeitwirtschaft, die den Mitarbeitern(innen) die Möglichkeit eröffnet, über ein Mitarbeiterportal Urlaubs- und Fehlzeiteinträge papierlos zu stellen.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### ■ Ertragslage

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition haben sich im Berichtsjahr im Konzern von TEUR 166.719 auf TEUR 169.250 erhöht. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie 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 2.940 auf TEUR 72.968. Nach Abzug der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen in Höhe von TEUR 14.955 (Vorjahr: TEUR 13.075) sowie Hinzurechnung der Erlöse aus Aufwendungsbeihilfen und -zuschüssen in Höhe von TEUR 4.856 (Vorjahr: TEUR 4.065) und anderer Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 3.941 (Vorjahr: TEUR 4.783) ergeben sich Gesamterlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 236.060 (Vorjahr: TEUR 232.521).

### Sollmieten der Konzerngesellschaften



Das Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung verringerte sich trotzdem um TEUR 4.768 auf TEUR 1.215. Ursächlich waren hierfür im Wesentlichen die gestiegenen Erlösschmälerungen, Abschreibungen und Aufwendungen für die modernisierungsbegleitende Instandhaltung, die durch die umfangreiche Investitionstätigkeit bedingt waren. Die Aufwendungen für laufende und periodische Instandhaltung blieben hingegen auf Vorjahresniveau. Darüber hinaus musste auf Buchwerte von Bestandsimmobilien eine Wertberichtigung von TEUR 2.185 durchgeführt werden, um sie den aktuellen Marktwerten anzupassen. Ferner waren weitere Wertberichtigungen von TEUR 1.050 für Abrissobjekte erforderlich. Bereinigt um die Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen beträgt das Ergebnis der Immobilienbewirtschaftung TEUR 23.677 (Vorjahr: TEUR 26.390).

Das Ergebnis aus dem Bauträgergeschäft verbesserte sich im Konzern insgesamt von TEUR -6.605 auf TEUR 982. Im Wesentlichen resultierte die Ergebnisverbesserung jedoch daraus, dass im Vorjahr eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 6.048 vorgenommen wurde.

Das nicht zuzuordnende Ergebnis aus der Segmentberichterstattung (Anhang Ziffer 7) umfasst die Positionen Finanzergebnis, neutrales Ergebnis und Steuerergebnis. Diese entwickeln sich wie folgt:

Das Finanzergebnis verbesserte sich um TEUR 991 auf TEUR 3.647. Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge waren um TEUR 1.191 auf TEUR 3.983 gestiegen. Dies war hauptsächlich auf die gestiegenen Bankguthabenzinsen zurückzuführen.

Das neutrale Ergebnis erhöhte sich um TEUR 2.650 auf TEUR 20.604. Zu begründen war dies im Wesentlichen durch die um TEUR 3.025 höheren Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien im Rahmen der Privatisierung und des Verkaufs von Streubesitz.

Die Entwicklung des Steueraufwands war insbesondere geprägt durch die Abgeltung des so genannten EK 02 von TEUR 15.967 sowie durch die Unternehmenssteuerreform und die Weiterentwicklung der Konzernwirtschaftsplanung, die bei den latenten Steuern einen Aufwand von TEUR 23.788 zur Folge hatte. Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter Ziffer 4.11 verwiesen. Insgesamt betrug der Steueraufwand in 2007 TEUR 41.706.

Der Konzern beendet das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresfehlbetrag von TEUR 15.258 (Vorjahr: Konzernjahresüberschuss TEUR 34.563). Davon steht konzernfremden Gesellschaftern ein Gewinnanteil von TEUR 4.356 (Vorjahr: Gewinnanteil TEUR 4.309) zu. Eine Einstellung in die Gewinnrücklagen erfolgte mit TEUR 3.000 (Vorjahr: 9.445). Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrags von TEUR 96.870 (Vorjahr: TEUR 85.012) beträgt der Konzern-Bilanzgewinn TEUR 74.257 (Vorjahr: TEUR 105.821). Die Eigenkapitalrendite (vor Steueraufwendungen) ist damit um 1,3 Prozentpunkte auf 5,6% gestiegen.

	2005	2006	2007
Eigenkapital- und Umsatzrendite			
Konzernergebnis vor Steueraufwendungen (TEUR)	33.095	20.057	24.425
Eigenkapitalrendite (in %)	7,5	4,3	5,6
Umsatzrendite (in %)	12,3	7,9	9,1

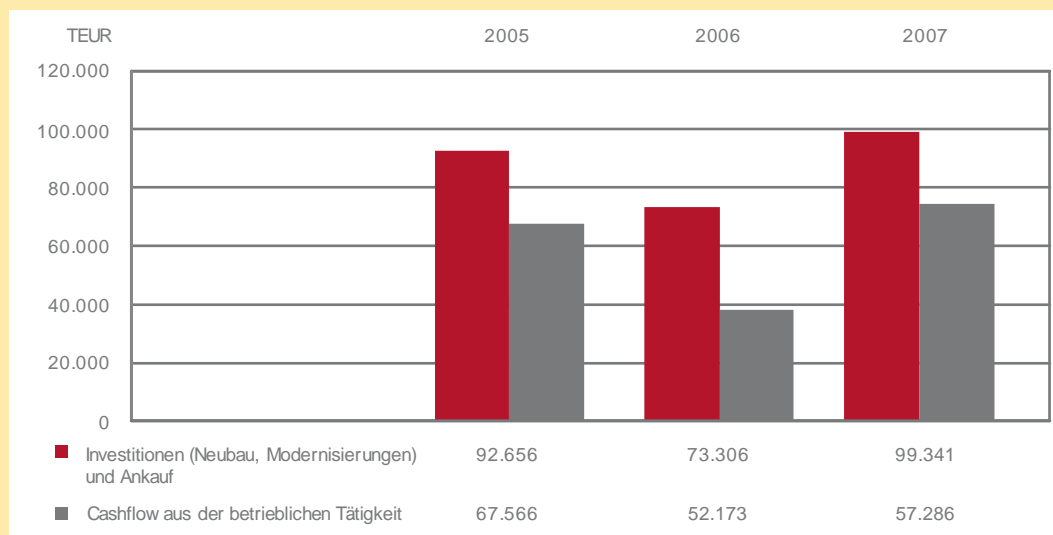
#### ■ Finanzlage

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

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital zu 99,4% gedeckt (Vorjahr: 104,1%). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug TEUR 57.286 gegenüber TEUR 52.173 im Vorjahr.



## 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. 2007 war zum einen durch eine Zinsanstiegsphase geprägt und zum anderen durch eine wiederholt verbesserte Finanzierungssituation der GAG Gruppe, die sich in den zugesagten Finanzierungslinien und den Finanzierungsmargen widerspiegelt.

Basis hierfür waren die erneut bestätigte starke Bonitätseinschätzung der Unternehmensgruppe und das in der GAG angesiedelte und für die gesamte Unternehmensgruppe tätige Finanzmanagement.

Bei einem im langfristigen Vergleich immer noch sehr günstigen Zinsniveau wurden für das umfassende Neubau- und Modernisierungsprogramm der Unternehmensgruppe am Kapitalmarkt im Rahmen von zugesagten Langfristrahmen 24 Einzeldarlehen über insgesamt rund EUR 40,7 Mio. mit einem Zinssatz von durchschnittlich 2,98% (bei zehnjähriger Zinsbindung) platziert. Es handelt sich hierbei – wie schon im Geschäftsjahr 2006 – ausschließlich um zinssubventionierte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Zusätzlich wurden für Neubaumaßnahmen Verträge für ebenfalls zinssubventionierte öffentliche Wohnungsbaudarlehen von insgesamt rund EUR 40 Mio. abgeschlossen. Weitere Fremddarlehen wurden zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht aufgenommen.

### ■ Vermögenlage

Die Bilanzsumme im Konzern verringerte sich in 2007 um TEUR 12.674 auf TEUR 2.049.116.

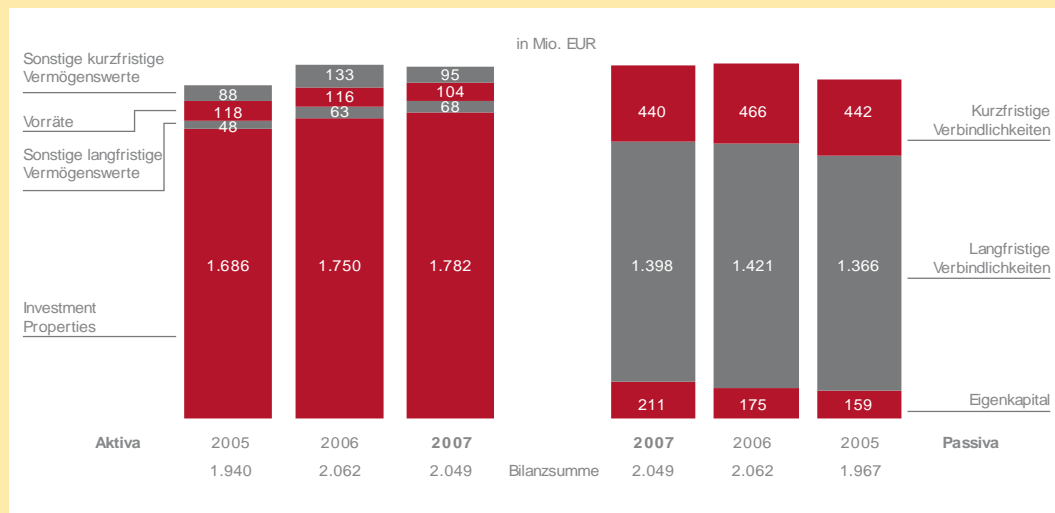
Das gezeichnete Kapital im Konzern beträgt zum Ende des Berichtsjahres TEUR 18.720 und blieb ebenso wie die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 151.854, die gesetzliche Rücklage von TEUR 920 und die Bauerneuerungsrücklage von TEUR 22.865 gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Immobilienbeständen in Höhe von TEUR 1.782.008 (Vorjahr: TEUR 1.749.699), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von TEUR 49.137 (Vorjahr: TEUR 20.012) gekennzeichnet.

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

Die Passivseite des Konzerns ist durch langfristiges Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.397.779 (Vorjahr: TEUR 1.420.824) und Eigenkapital von TEUR 440.049 (Vorjahr: TEUR 465.655) geprägt. Zur langfristigen Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden zinsgünstige Mittel der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen und der Kreditanstalt für Wiederaufbau eingesetzt. Insgesamt wurden im Berichtsjahr Fremdmittel in Höhe von TEUR 79.422 aufgenommen, die Tilgungen betragen TEUR 101.781.

#### Bilanzstruktur



#### ■ 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 10,01% der Stimmrechte.

Aktien der Gesellschaft werden gehalten sowohl von einem Treuhänder für die Gesellschaft als auch von der Tochtergesellschaft Grund und Boden GmbH. Bei diesen Aktien handelt es sich sämtlich 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 oder zurückzukaufen, 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.

■ 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 angemessen zu berücksichtigen.

**Struktur der Vorstandsvergütung:** Die Vergütung des Vorstandes setzte sich im Geschäftsjahr 2007 aus folgenden Komponenten zusammen:

- Fixes Jahresgehalt, ausgezahlt in zwölf Monaten
- Tantieme, die sich prozentual berechnet anhand der drei Ziele:  
Unternehmensziel (40,0%), Persönliche Ziele (40,0%) und Vorstandsziele (20,0%)

Der Aufsichtsrat hat für die Vorstandsmitglieder die Ziele EBITDA sowie persönliche Ziele und Vorstandsziele festgelegt. Es handelt sich dabei unter anderem um die Reduzierung des baubedingten Leerstandes sowie um die Reorganisation der kaufmännischen Bereiche im Hinblick auf die Notwendigkeit der Beschleunigung bilanzrelevanter Prozesse für die Beschleunigung der Jahresabschlussstellung. Die Vorstandsziele bemessen sich nach Ansicht des Aufsichtsrates an einer ressortübergreifenden Betrachtungsweise. Der Jahresbonus ist mit einer Begrenzung (Cap) vorgesehen.

**Höhe der Vorstandsvergütung:** Schon in den Vorjahren ist die GAG der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex gefolgt, die Vergütung der Mitglieder des Vorstandes individualisiert auszuweisen. Die individualisierte Aufstellung der in 2007 gezahlten 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.

Scheidet der Vorstand vor Erreichen der Altersgrenze aus den Diensten der Gesellschaft aus, erhält er von diesem Zeitpunkt an die bis dahin erreichte Versorgung, soweit sie unverfallbar ist. Kürzungen und Verrechnungen sind mit Ausnahme der gesetzlichen Rente nicht vorgesehen.

Ab dem 01. 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 250,00 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 Anderthalbfache des Sitzungsgeldes. Zusätzlich dazu übernimmt die Gesellschaft die anteiligen Kosten für die D-&-O-Versicherung, was in der alljährlichen Erklärung nach § 161 AktG entsprechend erklärt wird.

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

## 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 Controllingsystemen verknüpft. Die Ergebnisse werden mindestens halbjährlich in standardisierten Berichten dokumentiert.

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

### ■ 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 jedoch keine kritischen Tendenzen erkennen, die die Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. 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 Immobilienbestands 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 2007 trotz eines tendenziell steigenden Zinsniveaus Chancen zur Optimierung von Kapitalkosten und Zinsrisiken genutzt werden. Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätssituation sowie dem in der Regel langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel ist das Zinsänderungsrisiko für die Konzerngesellschaften begrenzt.

## 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

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

## Prognosebericht

Mit den Neubaufertigstellungen im Berichtsjahr und den Veräußerungen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ ist der konzerneigene Bestand des Unternehmensverbands mit 40.972 Wohnungen, 663 Gewerbeeinheiten sowie 11.343 Garagen nahezu unverändert geblieben.

Erste Anzeichen für einen sich verknappenden Wohnungsmarkt in Köln lassen eine Tendenz zu steigenden Mieten und zu einem Rückgang der Wohnungsleerstände in den kommenden Jahren erwarten. Mieterhöhungen werden jedoch auf Grund der öffentlichen Förderung von zirka 52,0% des Wohnungsbestands der Gesellschaften des Unternehmensverbands und vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und dem daraus resultierenden Risiko von Mietrückständen und Räumungsklagen nur begrenzt umzusetzen sein.

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaften wird sich weiterhin an der langfristigen Marktausrichtung sowie an der Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestands orientieren und deshalb werden auch in den kommenden Jahren umfangreiche Neubau- und Modernisierungsprojekte durchgeführt. Dazu werden sie sich auch in begrenztem Umfang von Wohnungsbeständen trennen, um Mittel für diese Programme oder für Ankäufe zur Bestandsergänzung zu erlösen.

Die Investitionstätigkeit im Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen wird weitgehend auf unternehmenseigenen Grundstücken erfolgen. Insgesamt plant der Unternehmensverbund in den kommenden Jahren 3.988, im Wesentlichen öffentlich geförderte Mietwohnungen neu zu errichten. Zur Modernisierung ihrer Bestände hat insbesondere die GAG ein umfangreiches Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm aufgelegt, das derzeit 4.910 Wohnungen für 2008 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.

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

Das Privatisierungsprogramm wird planmäßig weitergeführt. Mit den in 2008 und im Vorjahr abgeschlossenen Verträgen kann davon ausgegangen werden, dass bereits zum Berichtszeitpunkt für 2008 47 Einheiten mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 3.971 erfolgswirksam an die Erwerber übergeben werden können.

Im Bauträgergeschäft plant der Unternehmensverbund in den kommenden Jahren die Errichtung und den Vertrieb von insgesamt 169 Einfamilienhäusern und 367 Eigentumswohnungen. Die Daten zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Köln und die Prognosen verschiedener Marktforschungsinstitute lassen auch für diesen Bereich in den nächsten Jahren ein stabiles Nachfragepotenzial erkennen.

Auch in diesem Segment liegen zum Berichtszeitraum bereits 88 Verträge mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 21.443 vor, die voraussichtlich in 2008 erfolgswirksam werden.

Es ist davon auszugehen, dass, obgleich die positiven Rahmenbedingungen auf dem Kölner Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren anhalten werden, die Ergebnissituation für das Geschäftsjahr 2008 durch die hohe Investitionstätigkeit in den vergangenen Jahren wie auch im Berichtsjahr durch die steigenden Abschreibungen und Finanzierungskosten beeinträchtigt werden. Bereits im Geschäftsjahr 2009 erwartet der Vorstand eine Kompensation durch das dann wirksam werdende Mietsteigerungspotenzial. Die Privatisierung wird planmäßig geringe Ergebnisbeiträge erwirtschaften, da das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird. Im Bauträgersegment wird mit kontinuierlichen Ergebnisbeiträgen auf vergleichbarem Niveau gerechnet. Damit wird das Konzernergebnis vor Steuern maßgeblich von der umfangreichen Investitionstätigkeit geprägt. Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass die Jahresergebnisse der kommenden Jahre das Niveau von 2007 erreichen werden.

Köln, den 25. März 2008

Der Vorstand



Uwe Eichner



Günter Ott

## GAG Konzern | Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2007

	Anhang	2007 EUR	2006 TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	4.1	236.060.436,58	232.521
aus Verkauf von Grundstücken	4.1	30.821.968,33	21.321
aus Betreuungstätigkeit	4.1	1.199.620,10	802
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.1	611.449,70	160
		<b>268.693.474,71</b>	<b>254.804</b>
Bestandsveränderungen	4.2	-12.318.378,09	4.609
Andere aktivierte Eigenleistungen	4.3	0,00	542
Sonstige betriebliche Erträge	4.4	41.345.714,12	33.478
<b>Materialaufwand</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.5	-138.260.197,57	-135.569
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.5	-20.500.830,24	-24.982
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.5	-1.341.264,08	-1.021
		<b>-160.102.291,89</b>	<b>-161.572</b>
<b>Zuwendungen an Arbeitnehmer</b>			
Löhne und Gehälter	4.6	-16.333.219,93	-15.508
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.6	-4.293.740,67	-6.612
		<b>-20.626.960,60</b>	<b>-22.120</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-21.542.839,84	-16.873
<b>EBITDA</b>		<b>95.448.718,41</b>	<b>92.868</b>
<b>Aufwand für planmäßige Abschreibungen</b>			
Aufwand für planmäßige Abschreibungen	4.8	-38.390.034,18	-35.724
Wertminderungsaufwand	4.8	-3.235.529,58	-7.804
Abschreibungen auf Finanzanlagen		-11.100,00	0
<b>EBIT</b>		<b>53.812.054,65</b>	<b>49.340</b>
<b>Ergebnis aus at Equity bewerteten Finanzanlagen</b>			
Ergebnis aus at Equity bewerteten Finanzanlagen	4.9	52.975,00	424
<b>Finanzergebnis</b>			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	4.10	14.693,34	14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.10	3.982.791,78	2.792
Finanzierungsaufwendungen	4.10	-33.437.138,18	-32.513
		<b>-29.439.653,06</b>	<b>-29.707</b>
<b>Ergebnis vor Steueraufwendungen</b>		<b>24.425.376,59</b>	<b>20.057</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>			
tatsächliche Steuern	4.11	-17.917.862,25	-517
latente Steuern	4.11	-23.788.000,00	15.091
		<b>-41.705.862,25</b>	<b>14.574</b>
<b>Ergebnis der fortzuführenden Geschäftsbereiche</b>		<b>-17.280.485,66</b>	<b>34.631</b>
<b>Ergebnis der zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerte</b>			
vorgesehenen langfristigen Vermögenswerte	4.12	2.022.942,15	-68
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-15.257.543,51</b>	<b>34.563</b>
<b>GAG Aktionären zustehendes Konzernergebnis</b>			
GAG Aktionären zustehendes Konzernergebnis	4.13	-19.613.876,78	30.254
Minderheitsgesellschaftern zustehendes Konzernergebnis	4.13	4.356.333,27	4.309
<b>unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	4.14	<b>-2,05</b>	<b>2,28</b>
<b>Dividende je Aktie (in EUR)</b>		<b>0,50</b>	<b>0,50</b>

## GAG Konzern | Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktiva	Anhang	31.12.2007 EUR	31.12.2006 TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
<b>Investment Properties</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.1	1.761.735.173,59	1.735.058
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.1	20.199.763,47	14.573
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.1	72.797,39	68
		<b>1.782.007.734,45</b>	<b>1.749.699</b>
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.2	182.873,66	207
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.3	3.021.530,55	3.249
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.3	244.409,69	112
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.3	6.014.307,40	6.540
Technische Anlagen und Maschinen	5.3	21.603,00	28
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.3	1.470.218,00	1.355
Anlagen im Bau	5.3	32.818.665,82	3.680
Bauvorbereitungskosten	5.3	5.546.083,47	5.048
		<b>49.136.817,93</b>	<b>20.012</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
at Equity bewertete Finanzanlagen	5.4	2.062.965,58	2.100
Sonstige Ausleihungen	5.4	235.327,29	231
Andere Finanzanlagen	5.4	920.429,87	931
		<b>3.218.722,74</b>	<b>3.262</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Vermietung	5.7	44.859,72	53
Sonstige Vermögenswerte	5.7	1.024.887,43	1.027
		<b>1.069.747,15</b>	<b>1.080</b>
Latente Steuern	5.5	14.142.000,00	37.930
		<b>1.849.757.895,93</b>	<b>1.812.190</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.6	14.288.163,45	15.508
Bauvorbereitungskosten	5.6	3.686.624,32	3.898
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.6	10.608.050,04	6.947
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	5.6	5.163.908,93	21.652
Unfertige Leistungen	5.6	70.165.615,96	68.226
Andere Vorräte	5.6	104.061,87	104
		<b>104.016.424,57</b>	<b>116.335</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Vermietung	5.7	2.657.362,78	4.338
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	5.7	7.192.086,56	14.121
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.7	319.349,70	0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.7	880,06	1
Geleistete Anzahlungen	5.3	998.049,93	1.068
Sonstige Vermögenswerte	5.7	9.329.285,71	8.248
Rechnungsabgrenzungsposten	5.7	17.176,98	1.916
Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte	5.8	0,00	607
		<b>20.514.191,72</b>	<b>30.299</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.9	74.827.627,40	102.966
		<b>199.358.243,69</b>	<b>249.600</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>2.049.116.139,62</b>	<b>2.061.790</b>



Passiva	Anhang	31.12.2007 EUR	31.12.2006 TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	5.10	18.720.000,00	18.720
Kapitalrücklage	5.10	151.853.688,72	151.854
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	5.10	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	5.10	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	5.10	93.042.110,92	90.042
In Treuhand gegebene eigene Aktien	5.10	-322.012,07	-354
Eigene Anteile	5.10	-410.061,03	-378
Konzernbilanzgewinn	5.10	74.256.582,78	105.821
GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital	5.10	360.925.607,64	389.490
Minderheitenanteile am Eigenkapital	5.10	79.123.145,95	76.165
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>440.048.753,59</b>	<b>465.655</b>
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.11	424.132.714,84	450.728
Rückstellung für Pensionen	5.12	32.184.139,00	34.368
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.13	937.660.850,08	931.460
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.15	1.588.337,04	1.954
Rechnungsabgrenzungsposten	5.19	2.213.006,00	2.314
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>1.397.779.046,96</b>	<b>1.420.824</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	5.10	1.398.400,00	1.885
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Finanzschulden)	5.11	14.796.224,69	18.660
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.13	12.244.822,59	12.374
Erhaltene Anzahlungen	5.16	83.020.733,43	84.694
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.14	22.755.769,53	22.497
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.17	42.167.370,34	18.606
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		5.164,81	0
Steuerrückstellungen	5.18	1.588.135,00	0
Sonstige Rückstellungen	5.18	11.785.211,00	11.790
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	5.15	19.163.624,96	1.896
Rechnungsabgrenzungsposten	5.19	2.362.882,72	2.909
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>211.288.339,07</b>	<b>175.311</b>
<b>Summe Fremdkapital</b>		<b>1.609.067.386,03</b>	<b>1.596.135</b>
		<b>2.049.116.139,62</b>	<b>2.061.790</b>

## GAG Konzern | Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2007

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (ohne eigene Anteile)	In Treuhand gegebene eigene Aktien	Eigene Anteile	Minderheiten- anteile	Konzernbilanz- gewinn	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand Jahresanfang 2006	18.720.000,00	151.853.688,72	95.382.409,24	-387.559,88	-344.513,22	73.740.933,29	102.995.316,95	441.960.275,10
Dividendenauszahlung Vorjahr							-8.983.515,50	-8.983.515,50
Übrige Veränderungen				33.080,69	-33.080,69			0,00
Gemäß Beschluss der Hauptversammlung Einstellung in Geewinnrücklage			9.000.000,00				-9.000.000,00	0,00
Ergebnis laufendes Jahr			9.445.000,00			4.309.010,39	20.808.727,07	34.562.737,46
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital						-1.884.731,00		-1.884.731,00
Stand Jahresende 2006	18.720.000,00	151.853.688,72	113.827.409,24	-354.479,19	-377.593,91	76.165.212,68	105.820.528,52	465.654.766,06
Dividendenauszahlung Vorjahr							-8.950.068,96	-8.950.068,96
Übrige Veränderungen				32.467,12	-32.467,12			0,00
Ergebnis laufendes Jahr			3.000.000,00			4.356.333,27	-22.613.876,78	-15.257.543,51
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital						-1.398.400,00		-1.398.400,00
Stand Jahresende 2007	18.720.000,00	151.853.688,72	116.827.409,24	-322.012,07	-410.061,03	79.123.145,95	74.256.582,78	440.048.753,59

## GAG Konzern | Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2007

	Anhang	2007 TEUR	2006 TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen		24.425	20.057
+ Abschreibungen		41.637	43.528
+ Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-53	-424
- Ergebnis der zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerte		2.023	-68
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		-24.365	-21.512
-/+ Verlustübernahme des atypischen stillen Gesellschafters		-2.367	-1.003
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		331	244
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte		3.264	-8.327
-/+ Zunahme/Abnahme der Kundenforderungen		15.493	7.533
-/+ Zunahme/Abnahme andere Aktiva		1.495	-299
+/- Zunahme/Abnahme der langfristigen Verpflichtungen ohne Finanzschulden		-2.550	1.970
+/- Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen		-5	1.186
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-705	-709
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva		-974	10.514
+/- Cashflow aus Ertragsteuern		-363	-517
<b>I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>57.286</b>	<b>52.173</b>
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens		23.418	12.536
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens		14	10
+ Ausschüttungen von assoziierten Unternehmen		90	300
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-86	-216
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-75.868	-74.555
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-11	-28
<b>II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-52.443</b>	<b>-61.953</b>
- Bezahlte Dividenden		-8.951	-8.984
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter		-1.885	-1.699
- Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Anteile		-32	-33
+ Kreditaufnahme		79.422	101.163
- Tilgung von Darlehen		-101.781	-43.163
<b>III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-33.227</b>	<b>47.284</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)</b>		<b>-28.384</b>	<b>37.504</b>
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01. (ohne Treuhandmittel)		90.696	53.192
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 31.12. (ohne Treuhandmittel)	6.	62.312	90.696

# Anhangsangaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2007

## **1 Grundlagen der Abschlusserstellung**

### **2 Konsolidierung**

- 2.1 Konsolidierungsgrundsätze
- 2.2 Konsolidierungskreis
- 2.3 GAG Immobilien AG, Köln, HRB 901
- 2.4 Unternehmensgruppe Grund und Boden
- 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 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

- 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 Gewinn- und Verlustanteile 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

## **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-Lammering-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 Großraum 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 31.12.2007 aufgestellt. Überleitungsrechnungen oder Zwischenabschlüsse waren daher nicht erforderlich. Fremdwährungen waren zum Abschlussstichtag nicht umzurechnen.

Der Konzernabschluss der GAG Immobilien AG wurde für das Jahr 2007 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 2007 fanden die folgenden Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals Anwendung, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, auf die Anhangangaben oder auf das Ergebnis je Aktie der laufenden Berichtsperiode haben:

- IFRS 7: Angaben zur Auswirkung von Finanzinstrumenten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- Änderungen IAS 1: Zusätzliche Angaben zum Kapital (IAS 1.124A bis C)
- IFRIC 9: Neueinschätzung eingebetteter Derivate

Der IASB hat weiterhin nachfolgende Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, deren Anwendung noch nicht verpflichtend ist. Von einer vorzeitigen Anwendung dieser Standards wurde kein Gebrauch gemacht:

IAS 1: Darstellung des Abschlusses

IFRS 8: Operative Segmente

IAS 23: Fremdkapitalkosten

IFRIC 11, IFRS 2: Aktienbasierte Vergütung

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei einer Erstanwendung keine wesentlichen Ergebnisauswirkungen entstehen werden.

Für Sachanlagen (inkl. 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.

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

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden.

Der Vorstand wird den aufgestellten IFRS-Abschluss zum 31.12.2007 dem Aufsichtsrat in seiner zum 09.04.2008 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 wurden beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und werden 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.

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

#### 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.

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.

Demnach umfasste der GAG Konzern zum 31. Dezember 2007, unverändert im Vergleich zum Vorjahr, die folgenden Unternehmen und Beteiligungsverhältnisse:

	Konsolidierungs- methode	Gezeichnetes Kapital EUR	Beteiligung %	bei
GAG		18.720.000		
Grubo	Vollkonsolidierung	92.000.000	62	GAG
Grubo Baubetreuung	Vollkonsolidierung	130.000	100	Grubo
GBA	Vollkonsolidierung	100.000	90	GAG
			10	Grubo
GAG SG	Vollkonsolidierung	25.000	100	GAG
mk	Equity-Methode	2.100.000	25	Grubo
M GAG	Vollkonsolidierung	25.564,59*	0,17**	GAG

\* 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 Punkt 5.4 „Finanzanlagen“ dieses Anhangs.

### 2.3 GAG Immobilien AG, Köln, HRB 901

Die Mehrheit der Aktien der GAG (68,83%) wird von der Stadt Köln gehalten. Nach IAS 24 werden deshalb im Anhang Art und Höhe der Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen unter Punkt 8.2 offengelegt.

Anteilseigner	2007 %	2007 Stückaktien	2006 %	2006 Stückaktien
Stadt Köln	68,83	12.884.630	68,83	12.884.630
Sparkasse KölnBonn	10,01	1.873.040	10,01	1.873.040
Treuhänder (Mieteraktien)	3,50	655.065	3,85	721.105
Ernst-Cassel-Stiftung	3,72	696.280	3,72	696.280
Eigene Aktien	0,71	133.328	0,36	67.288
Grubo	3,74	700.761	3,74	700.761
Sonstige Aktionäre	9,49	1.776.896	9,49	1.776.896
<b>Grundkapital GAG</b>	<b>100,00</b>	<b>18.720.000</b>	<b>100,00</b>	<b>18.720.000</b>

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

### 2.4 Unternehmensgruppe Grund und Boden

Zur Unternehmensgruppe Grund und Boden gehören die Grubo und die Grubo Baubetreuung. Zwischen den beiden Gesellschaften besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die Grubo ist unmittelbar zu 25,0% an der mk beteiligt.

#### 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 Anteilseigner sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Anteilseigner	%	EUR
GAG	62	57.040.000
Stadt Köln	28	25.760.000
Sparkasse KölnBonn	10	9.200.000
<b>Stammkapital Grubo</b>	<b>100</b>	<b>92.000.000</b>

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.

#### Grund und Boden Baubetreuung Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, HRB 7187 (Grubo Baubetreuung)

Gegenstand der Grubo Baubetreuung sind gemäß Gesellschaftsvertrag die Baubetreuung, ferner die Errichtung und Veräußerung von Familienheimen, Eigentumswohnungen, Mietwohngebäuden und gewerblichen Bauten sowie Erschließung und Parzellierung von Grundstücken.

Die Grubo Baubetreuung ist eine 100%ige Tochter der Grubo. Der mit dieser Gesellschaft abgeschlossene Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag hat unverändert Gültigkeit.

Die Grubo Baubetreuung übernimmt die wirtschaftliche und technische Baubetreuung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Konzern sowie die Vermarktung der zum Verkauf vorgesehenen Einheiten.

## 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 Olpe-ner Straße gelegenen Teilgeländes Madaus in Köln-Merheim. Die Bebauung konnte im November 2003 nach Klärung aller baurechtlichen Sachverhalte begonnen werden. Auf dem 87.758 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist die Errichtung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen mit insgesamt rund 62.235 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgesehen.

Die wirtschaftliche und technische Baubetreuung und die Vermarktung der zum Verkauf vorgesehenen Einheiten werden durch die Grubo Baubetreuung vorgenommen. 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 ab dem 01.01.2004 abgeschlossene Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag wurde im Berichtsjahr von der Finanzbehörde steuerlich rückwirkend nicht anerkannt. Für IFRS-Zwecke besteht der Vertrag unverändert weiter.

## 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 zurückgeleaset wurden und deren Verwaltung der GAG übertragen wurde. Insoweit sei auf die Ausführungen unter Punkt 2.6 verwiesen.

Per 31.12.2013 hat die GAG ein Ankaufsrecht und für den 31.12.2023 hat die M GAG ein Andienungsrecht für die Immobilien.

Aus wirtschaftlicher Sicht (Gestaltung aller Verträge) verbleiben alle Chancen und Risiken der Objekte bis zum 31.12.2013 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 Städtebaus 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 Städtebaus 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 2007 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2006 zugrunde lagen.

### 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)
- den Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte (Ziffer 5.7)
- dem Ansatz und der Bemessung der Rückstellungen (Ziffern 3.10 und 3.12)
- der Einschätzung der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern (Ziffer 5.5)

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

Die Investment Properties werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Um jedoch die erforderlichen Anhangsangaben für diese Vermögenswerte bereitstellen zu können, erfolgte eine Bewertung des Immobilienbestandes 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.

Der modelltypischen Bewertung nach der DCF-Methode wird eine Schätzungsbreite von +/-5,0% zugestanden, innerhalb welcher weder Zu- noch Abschreibungen vorgenommen werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass modelltypische Zufälligkeiten nicht zu unnötiger Volatilität in den betroffenen Gewinn- und Verlustrechnungen führen sollen. Solche Schätzungsbandbreiten sind üblicherweise auch bei von Gutachtern durchgeführten Bewertungen zu beobachten.

Ausweisänderungen mit Auswirkungen auf Vorjahresbeträge wurden für folgende Bereiche vorgenommen:

- Ausweis von Treuhandaktien innerhalb der Passiva (Buchwert: TEUR 354)
- Umgliederungen zwischen Rückstellungen und Verbindlichkeiten (Buchwert: TEUR 3.126)
- Ausweis der Wertminderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR 1.755)
- Darstellung der Umwidmungen zwischen Umlauf- und Anlagevermögen in der Kapitalflussrechnung (TEUR 3.701)
- Darstellung der Kaufpreiszahlungen für Bauträgermaßnahmen in der Kapitalflussrechnung (TEUR 14.121)

Auswirkungen auf das Jahresergebnis ergeben sich hierdurch nicht. Durch die Anpassung des Ausweises von Treuhandaktien hat sich eine Verminderung des Eigenkapitals zum 31.12.2006 in Höhe von TEUR 354 ergeben.

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:

	2007	2006
Eigenkapital (TEUR)	440.049	465.655
Bilanzsumme (TEUR)	2.049.116	2.061.790
Eigenkapitalquote (%)	21,48	22,58

Der GAG Konzern unterliegt keinen externen Kapitalerfordernissen.

Im Berichtsjahr handelt es sich bei Fremdkapitalaufnahmen – wie schon im Geschäftsjahr 2007 – ausschließlich um zinssubventionierte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau beziehungsweise um zinssubventionierte Wohnungsbaudarlehen des Landes NRW mit einer mindestens zehnjährigen Laufzeit. Die Fremdmittelaufnahme erfolgt auf Grund der objektbezogenen Zinssubventionierung in der Regel für jedes Investitionsvorhaben einzeln.

Basis für die problemlose 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 kurzfristige Liquiditätssteuerung für die GAG erfolgt mit einem rollierenden Planungshorizont von zwölf Monaten. Darüber hinaus hat die GAG 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.

Die Zugänge ergeben sich aus Anschaffungskosten von TEUR 79.028 (Vorjahr: TEUR 41.025). 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 9.055 (Vorjahr: TEUR 3.701) vorgenommen. Übertragungen aus den Investment Properties in den Bestand der Vorräte gab es in Höhe von TEUR 415 (Vorjahr: TEUR 69).

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

Die beizulegenden Zeitwerte der unter der Position Investment Properties bilanzierten Immobilien werden unter Punkt 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-Modells (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.

Die Ermittlung eines Wertberichtigungsbedarfs nach IAS 36 basiert auf unternehmensspezifischen Nutzungswerten der Investment Properties, die in der Regel über den Marktwerten nach IAS 40 liegen. Die höheren Nutzungswerte begründen sich in den unter den üblichen Kapitalmarktkonditionen liegenden Fremdkapitalzinsen, welche durch die öffentliche Förderung bedingt sind. 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% (Nutzungsdauer drei 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

Das Sachanlagevermögen kann nach IAS 16 mit dem beizulegenden Zeitwert oder den Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – vermindert um planmäßige und – falls erforderlich – außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) bilanziert werden.

Im Konzernabschluss der GAG ist das Sachanlagevermögen nach dem Anschaffungskostenmodell angesetzt. Bei den unter den Sachanlagen ausgewiesenen bebauten Grundstücken handelt es sich grundsätzlich 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.

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

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

Im Geschäftsjahr 2007 wurde eine öffentliche Finanzierungshilfe über TEUR 587 in einen Zuschuss umgewandelt. Weitere Investitionszuschüsse sind nicht gewährt worden. Verfügungsbeschränkungen oder Verpfändungen bestanden nicht.

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 bestimmbaren 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.

Es handelt sich im Wesentlichen um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Ausleihungen und Arbeitnehmerdarlehen.

#### 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.

### 3.6 Latente Steuern

Steuerabgrenzungen werden gemäß IAS 12 nach dem Temporary Concept auch auf erfolgsneutrale Effekte (d.h. erfolgsneutral über das Eigenkapital) gebildet.

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 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 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 und tatsächliche 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 Anschaffungskosten 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 Gewinn- und Verlustrechnung separat ausgewiesen. Die im Vorjahr ausgewiesene Immobilie wurde im Geschäftsjahr teilweise verkauft und teilweise umgegliedert in die Position „Investment Properties“.

### 3.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Bezüglich der Bilanzierung der laufenden Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände wird auf Ziffer 5.9 verwiesen.

### 3.10 Rückstellung für Pensionen

Bei den Rückstellungen für Pensionen entsprechend IAS 19 wurde die Berechnung auf Grund der Projected-Unit-Credit-Methode durchgeführt. Dieses Anwartschaftsbarwertverfahren berücksichtigt die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften sowie die künftig zu erwartenden Steigerungen bei den Gehältern und Renten.

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 sich aus den bestehenden, direkten leistungsorientierten Pensionszusagen ergebende Rückstellung wird entsprechend IAS 19 auf Grund der Projected-Unit-Credit-Methode berechnet. Dieses Anwartschaftsbarwertverfahren berücksichtigt die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften sowie die künftig zu erwartenden Steigerungen bei den Gehältern und Renten. Ein ausgesondertes Planvermögen gemäß IAS 19.54 (d) liegt nicht vor. Die Bewertung der Rückstellung erfolgt ohne Anwendung des Korridorverfahrens, d.h., versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden bei Auftreten in voller Höhe erfolgswirksam erfasst.

### 3.11 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Die Folgebewertung erfolgt gemäß IAS 39.47 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind als langfristig klassifiziert, wenn ihre Tilgung vertraglich länger als zwölf Monate vorgesehen ist, den gewöhnlichen Geschäftszyklus (Operating Circle) also überschreitet (IAS 8).

### 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). Bei einer wesentlichen Wirkung des Zinseffektes wird der Barwert der Ausgaben angesetzt und in den Folgejahren aufgezinst (IAS 37.45).

Die beiden wesentlichen Rückstellungen für das Bauträgergeschäft und die Privatisierung von Wohnungen im Programm „Mieter werden Eigentümer“ (Ziffer 5.18) basieren auf der vertraglichen Verpflichtung zur Erbringung von Bauleistungen. Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe der zu erwartenden Aufwendungen.

### 3.13 Ertragsrealisierung

Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung beinhalten 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.

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 Aufwand entsprechenden Rückstellung Rechnung getragen.

Sofern es nicht hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Berichtsunternehmen 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, die das Geschäftsjahr betreffen, werden unabhängig von ihrer Zahlungswirksamkeit berücksichtigt. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand beziehungsweise Ertrag erfasst.



### 3.15 Fremdkapitalkosten

Die anfallenden Fremdkapitalzinsen, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögensgegenstandes 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 marktüblichen Kapitalmarktkonditionen. Die Aktivierung der Aufwendungen endet zu dem Zeitpunkt, an dem der Vermögensgegenstand für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf fertig gestellt ist. 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. Die Förderbestimmungen der vergangenen Jahre sahen grundsätzlich Mietanpassungen bei Änderungen der Zinssätze vor. Zwar sind unverzinsliche beziehungsweise niedrig verzinsliche Darlehen grundsätzlich nach IAS 39 zu diskontieren. Gemäß den Bestimmungen für Beihilfen der öffentlichen Hand nach IAS 20.37 bilanziert die Gesellschaft diese zum Rückzahlungsbetrag.

Bei 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 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie im Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 4.1 Umsatzerlöse

Umsatzerlöse wurden in den folgenden Geschäftsfeldern erzielt:

	2007 EUR	2006 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	236.060.436,58	232.521.479,84
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	30.821.968,33	21.321.158,51
Übrige Umsatzerlöse	1.811.069,80	961.601,41
	<b>268.693.474,71</b>	<b>254.804.239,76</b>

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2007 EUR	2006 EUR
Sollmieten	169.250.407,09	166.718.779,77
Abgerechnete Umlagen	72.968.233,40	70.028.311,16
Zwischensumme	242.218.640,49	236.747.090,93
abzüglich Erlösschmälerungen	-14.954.905,55	-13.074.587,51
Aufwendungsbeihilfen und -zuschüsse des Landes NRW und der Stadt Köln	4.855.783,19	4.065.488,89
Mietererstattungen aus weiterbelasteten Instandhaltungskosten	1.399.630,12	1.620.715,23
Erträge aus Belegungsvertrag der Stadt Köln	2.363.890,25	2.972.203,48
Übrige Umsatzerlöse	177.398,08	190.568,82
	<b>236.060.436,58</b>	<b>232.521.479,84</b>

Es gibt keine 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

Der Betrag resultiert aus der Zwischenergebniseliminierung im Rahmen der Vollkonsolidierung der Tochterunternehmen.

#### 4.4 Sonstige betriebliche Erträge

	2007 EUR	2006 EUR
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	22.293.121,63	21.512.760,40
Ertrag aus der Umwidmung von Anlagevermögen	9.054.548,10	3.701.018,99
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	3.837.048,34	2.874.196,19
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	844.664,10	2.036.915,73
Übrige sonstige Erträge	5.316.331,95	3.353.075,73
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>41.345.714,12</b>	<b>33.477.967,04</b>

	2007 EUR	2006 EUR
Sonstige betriebliche Erträge aus Investment Properties		
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	22.293.121,63	21.512.760,40
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	3.837.048,34	2.874.196,19
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	668.690,77	649.854,57
Übrige sonstige Erträge	274.174,36	228.411,57
	<b>27.073.035,10</b>	<b>25.265.222,73</b>

#### 4.5 Materialaufwand

	2007 EUR	2006 EUR
Betriebskosten	49.324.781,96	48.332.510,42
Heizkosten	15.067.018,18	14.516.108,97
Hausgelder WEG	3.314.593,79	1.800.349,28
<b>Gesamte Betriebskosten</b>	<b>67.706.393,93</b>	<b>64.648.968,67</b>
Instandhaltungskosten		
Periodische Instandhaltung	13.560.437,99	15.661.603,29
Laufende Instandhaltung	15.450.877,59	14.671.997,09
Modernisierungskosten	22.462.242,47	20.406.648,07
Durch Versicherungsschäden angefallene Kosten	3.621.344,94	5.402.937,32
Schönheitsreparaturen	6.415.626,26	5.471.451,78
<b>Gesamte Instandhaltungskosten</b>	<b>61.510.529,25</b>	<b>61.614.637,55</b>
Übrige Aufwendungen		
Pachtaufwendungen	1.445.473,43	1.473.204,94
Grundsteuer	6.577.227,09	6.329.796,67
Sonstige Aufwendungen	1.020.573,87	1.502.149,21
<b>Gesamte übrige Aufwendungen</b>	<b>9.043.274,39</b>	<b>9.305.150,82</b>
<b>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</b>	<b>138.260.197,57</b>	<b>135.568.757,04</b>
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	20.500.830,24	24.981.671,65
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.341.264,08	1.021.650,54
<b>Gesamter Materialaufwand</b>	<b>160.102.291,89</b>	<b>161.572.079,23</b>

#### 4.6 Zuwendungen an Arbeitnehmer

	2007 EUR	2006 EUR
Löhne, Gehälter und Bezüge	16.333.219,93	15.508.289,03
Aufwendungen für Altersversorgung	1.265.609,43	3.675.866,38
Soziale Abgaben	3.028.131,24	2.935.998,05
	<b>20.626.960,60</b>	<b>22.120.153,46</b>

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten folgenden Pensionsaufwand:	2007 EUR	2006 EUR
Laufender Dienstzeitaufwand	460.994	554.301
Zinsaufwand	1.423.165	1.443.183
Versicherungsmathematische Gewinne	-2.371.538	-167.497
	<b>-487.379</b>	<b>1.829.987</b>

Aufwendungen für Altersversorgung beziehen sich auf Mitarbeiter(innen) und Rentenempfänger(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.

Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet. Hierzu wird auf Ziffer 5.12 verwiesen.

Letztmalig wurde zum 01. 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 2007 insgesamt 397 (Vorjahr: 377) Mitarbeiter(innen) beschäftigt. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter(innen) 392 (Vorjahr: 375) Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer(innen). Hierin sind 59 (Vorjahr: 58) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 14 (Vorjahr: 13) Auszubildende beschäftigt.

#### 4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2007 EUR	2006 EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.525.429,14	2.470.288,44
Prüfungs- und Beratungskosten, Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	944.810,70	1.232.703,85
Abbruchkosten	1.549.684,47	836.434,67
Vertriebskosten für Bestandsgrundstücke	3.075.625,03	3.227.665,00
Externe Datenverarbeitungskosten	1.538.110,04	1.767.041,03
Raumkosten, Sachversicherung und Reparaturen der Büroeinrichtung	1.785.002,38	1.580.668,62
Zuführung zur Rückstellung „Mieter werden Eigentümer“	2.078.456,48	1.376.547,03
Verschiedene Aufwendungen	6.045.721,60	4.381.735,30
	<b>21.542.839,84</b>	<b>16.873.083,94</b>

#### 4.8 Abschreibungen

##### Anlagevermögen

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

Der Abschreibungsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2007 EUR	2006 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	110.689,43	64.373,18
Abschreibungen auf Investment Properties und Sachanlagen		
Gebäude	37.589.951,18	35.169.531,08
Technische Anlagen und Maschinen	8.959,00	10.408,30
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	680.434,57	480.148,80
	<b>38.390.034,18</b>	<b>35.724.461,36</b>

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. Im Berichtsjahr entstand ein Wertminderungsaufwand von TEUR 3.235. Es handelt sich hierbei zum einen um Buchwerte von Abrissobjekten (TEUR 1.050) und zum anderen um eine Wertberichtigung auf die Buchwerte von Bestandsobjekten (TEUR 2.185), die auf Grund des erheblich gestiegenen Diskontierungszinssatzes bei der Ermittlung des Zeitwerts notwendig wurde.

#### Umlaufvermögen

Wertberichtigungen werden notwendig, wenn die zu erwartenden Erlöse niedriger geschätzt werden als die bilanzierten Buchwerte der Vermögensteile. Im Berichtsjahr gab es keine Anhaltspunkte, die eine Teilwertabschreibung notwendig erscheinen ließen. Eine permanente Überprüfung der Produkte und der Vertriebsstrategien gewährleisteten eine erfolgreiche Vermarktung.

#### 4.9 Ergebnis aus at Equity bewerteten Finanzanlagen

Aus der Beteiligung an der mk resultiert ein Gewinn von EUR 52.975,00 (Vorjahr: EUR 423.448,90).

#### 4.10 Finanzergebnis

	2007 EUR	2006 EUR
Zinserträge aus Arbeitgeberdarlehen	13.956,34	13.529,12
Dividenden aus Geschäftsanteilen an Genossenschaften	737,00	438,00
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen</b>	<b>14.693,34</b>	<b>13.967,12</b>
Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten	3.475.717,62	2.671.452,78
Zinserträge aus Mietrückständen	398.683,70	92.759,94
Übrige Zinserträge	108.390,46	27.601,46
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>3.982.791,78</b>	<b>2.791.814,18</b>
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens	31.986.766,24	31.413.215,98
Bankzinsen	128.079,75	358,39
Zinsen für Sicherheitsleistungen der Mieter	313.403,96	274.363,34
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	325.724,66	238.440,73
Bürgschaftsgebühren	418.557,62	527.792,57
Sonstige Zinsaufwendungen	264.605,95	58.351,75
<b>Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>33.437.138,18</b>	<b>32.512.522,76</b>
	<b>-29.439.653,06</b>	<b>-29.706.741,46</b>

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge entstehen in voller Höhe aus finanziellen Vermögenswerten. Die Finanzierungsaufwendungen und ähnlichen Aufwendungen entstehen mit Ausnahme der Bürgschaftsgebühren in Höhe von EUR 418.557,62 aus finanziellen Verbindlichkeiten.

#### 4.11 Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

	2007 EUR	2006 EUR
Tatsächliche Steuern	17.917.862,25	517.061,21
Latente Steuern	23.788.000,00	-15.091.000,00
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>41.705.862,25</b>	<b>-14.573.938,79</b>

Die anzuwendenden Steuersätze richten sich nach den Verhältnissen der Periode, in denen sich die Steuerlatenzen wahrscheinlich auswirken. Bei beschlossenen Steuergesetzänderungen sind diese zu berücksichtigen.

Die Gesamtsteuerbelastung des Konzerns besteht im Wesentlichen aus der Körperschaftsteuer mit einem Satz von 25,0% und hierauf einen Solidaritätszuschlag von 5,5%. Bei einem Gewerbesteuerhebesatz von 450 ergibt sich ein durchschnittlicher Unternehmenssteuersatz von 39,9%.

Der zwischen der GAG und der GAG SG in 2004 abgeschlossene Ergebnis- und Gewinnabführungsvertrag wurde rückwirkend von der Steuerbehörde nicht anerkannt. Daraus resultiert ein Aufwand von TEUR 1.588, der in den tatsächlichen Steuern enthalten ist. Darüber hinaus beinhaltet diese Position einen Aufwand von TEUR 15.967 aus der steuerlichen Abgeltung des so genannten EK 02. Zu den latenten Steuern wird auf Ziffer 5.5 verwiesen.

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

	2007 EUR	2006 EUR
Steuersatz des Unternehmens	39,90%	39,90%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>26.448.319,88</b>	<b>19.988.798,67</b>
Erwartete Ertragsteuern	10.552.879,63	7.975.530,67
Veränderung der aktiven latenten Steuern	23.788.000,00	-15.091.000,00
steuerlich abzugsfähige Aufwendungen	-9.039.778,43	-6.416.458,93
Gewerbesteuerliche Modifikationen		
Erweiterte Gewerbesteuerkürzung	-2.070.959,81	-2.241.911,12
Dauerschuldzinsen	2.087.086,57	2.122.167,47
Kürzung Einheitswerte	-378.186,98	-378.084,25
Kürzung Gewinnanteile	-151.010,86	-179.360,86
Steuerveränderung auf Grund steuerlich nicht abziehbarer Betriebsausgaben	35.149,51	14.595,02
Steuerminderungen auf Grund steuerfreier Erträge		
aus Dividenden und aus dem Verkauf eigener Aktien	-21.964,50	-73.381,38
Sonstige steuerfreie Erträge	0,00	-207.365,49
Steuern für Vorjahre	937.605,40	-99.536,69
Abgeltungssteuer EK 02	15.966.936,00	0,00
Sonstige Steuereffekte	105,72	866,77
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>41.705.862,25</b>	<b>-14.573.938,79</b>

#### 4.12 Ergebnis der zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerte

Für das im Geschäftsjahr veräußerte Verwaltungsgebäude wurde ein Ergebnis von TEUR 2.023 erzielt. Ansonsten wird hierzu auch auf Ziffer 5.8 verwiesen. Steuerbelastungen haben sich hieraus nicht ergeben.

#### 4.13 Gewinn- und Verlustanteile der Minderheitsgesellschafter

Es handelt sich um den Anteil am Konzernergebnis, 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	2007	2006
IFRS Ergebnis der GAG	-19.206.652,32	21.303.887,67
Anzahl Stammaktien (gewichtet)	9.360.000	9.360.000
unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-2,05	2,28

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

Die Ermittlung des Ergebnisses je Aktie wurde nach den Vorschriften des IAS 33 auch für das Vorjahr angepasst. Die Verminderung des Ergebnisses je Aktie im Vergleich zum Vorjahr wurde im Wesentlichen durch die Entwicklung der latenten Steuern beeinflusst.

#### 4.15 Investment Properties

Erträge und Aufwendungen der Investment Properties sind in folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten:

	2007 EUR	2006 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	236.060.436,58	232.521.479,84
Sonstige betriebliche Erträge	27.073.035,10	25.265.222,73
Aufwendungen für Immobilienbewirtschaftung	138.260.197,57	135.568.757,04
Abschreibungen und Wertminderungen	40.802.167,64	36.126.149,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.531.348,82	6.696.693,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	398.683,70	92.759,94
Finanzierungsaufwendungen	33.044.452,48	32.453.812,62

Eine Aufteilung der Erträge und Aufwendungen auf vermietete und nicht vermietete Einheiten ist zu vernachlässigen, da im Konzern nur 1,03% 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 Investment Properties werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Zur Erläuterung 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 2007 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“.

In welchem Umfang die Investment Properties zur Sicherung von Finanzierungsmitteln dienen, ist dem Verbindlichkeitspiegel unter Ziffer 5.11 zu entnehmen.

Zum Stichtag 31.12.2007 haben die Immobilien einen Marktwert von EUR 2,24 Mrd. (Vorjahr: EUR 2,45 Mrd.). Der Berechnung liegt ein Rechnungszinsfuß von 6,39% (Vorjahr: 5,56%) 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 2006

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2006 EUR
	01.01.2006 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
<b>Investment Properties</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Wohnbauten	2.090.784.944,72	40.999.706,73	11.630.323,76	60.192.912,58	2.180.347.240,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Geschäfts- und anderen Bauten	14.686.385,42	24.936,16	0,00	3.545.791,04	18.257.112,62
Grundstücke mit					
Erbbaurechten Dritter	67.925,66	0,00	0,00	0,00	67.925,66
	2.105.539.255,80	41.024.642,89	11.630.323,76	63.738.703,62	2.198.672.278,55
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>					
Geschäfts- oder Firmenwert	499.162,00	0,00	499.162,00	0,00	0,00
Sonstige immaterielle					
Vermögenswerte	709.627,13	215.907,18	0,00	0,00	925.534,31
	1.208.789,13	215.907,18	499.162,00	0,00	925.534,31
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Wohnbauten	3.589.846,58	85.832,81	0,00	568.809,67	4.244.489,06
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Geschäfts- und anderen Bauten	266.325,03	0,00	0,00	0,00	266.325,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
ohne Bauten	3.762.713,41	2.782.911,81	0,00	0,00	6.545.625,22
Grundstücke mit					
Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Technische Anlagen</b>					
und Maschinen	582.422,18	5.037,30	15.266,75	0,00	572.192,73
<b>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>					
Anlagen im Bau	36.783.390,65	30.443.775,60	1.069,50	-63.545.715,19	3.680.381,56
Bauvorbereitungskosten	4.234.845,01	2.669.693,68	1.094.897,76	-761.798,10	5.047.842,83
	52.632.854,08	36.394.441,00	1.425.642,46	-63.738.703,62	23.862.949,00
<b>Finanzanlagen</b>					
<b>Beteiligungen an</b>					
assoziierten Unternehmen	1.976.541,68	423.448,90	300.000,00	0,00	2.099.990,58
Sonstige Ausleihungen	301.535,16	27.784,01	10.429,51	0,00	318.889,66
Andere Finanzanlagen	939.452,85	0,00	0,00	0,00	939.452,85
	3.217.529,69	451.232,91	310.429,51	0,00	3.358.333,09
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.162.598.428,70</b>	<b>78.086.223,98</b>	<b>13.865.557,73</b>	<b>0,00</b>	<b>2.226.819.094,95</b>



Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2006	laufendes Jahr	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2006	31.12.2006	31.12.2005
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
416.218.025,12	35.619.200,37	6.434.045,54	-113.508,58	445.289.671,37	1.735.057.568,90	1.674.566.919,60
3.258.789,35	425.205,80	0,00	0,00	3.683.995,15	14.573.117,47	11.427.596,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.925,66	67.925,66
419.476.814,47	36.044.406,17	6.434.045,54	-113.508,58	448.973.666,52	1.749.698.612,03	1.686.062.441,33
499.162,00	0,00	499.162,00	0,00	0,00	0,00	0,00
653.900,13	64.373,18	0,00	0,00	718.273,31	207.261,00	55.727,00
1.153.062,13	64.373,18	499.162,00	0,00	718.273,31	207.261,00	55.727,00
805.063,05	77.424,93	0,00	113.508,58	995.996,56	3.248.492,50	2.784.783,53
149.630,64	4.318,02	0,00	0,00	153.948,66	112.376,37	116.694,39
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	6.539.993,34	3.757.081,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
549.269,18	10.408,30	15.266,75	0,00	544.410,73	27.782,00	33.153,00
1.964.910,22	480.148,80	294.342,45	0,00	2.150.716,57	1.355.376,00	1.448.401,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.680.381,56	36.783.390,65
265.869,57	798.575,80	1.064.445,37	0,00	0,00	5.047.842,83	3.968.975,44
3.740.374,54	1.370.875,85	1.374.054,57	113.508,58	3.850.704,40	20.012.244,60	48.892.479,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.099.990,58	1.976.541,68
96.745,20	-8.385,49	0,00	0,00	88.359,71	230.529,95	204.789,96
7.922,98	0,00	0,00	0,00	7.922,98	931.529,87	931.529,87
104.668,18	-8.385,49	0,00	0,00	96.282,69	3.262.050,40	3.112.861,51
424.474.919,32	37.471.269,71	8.307.262,11	0,00	453.638.926,92	1.773.180.168,03	1.738.123.509,38

## Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2007

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2007 EUR
	01.01.2007 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
<b>Investment Properties</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Wohnbauten	2.180.347.240,27	72.798.432,76	13.930.000,97	730.279,83	2.239.945.951,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Geschäfts- und anderen Bauten	18.257.112,62	6.224.423,48	553.450,40	-19.071,61	23.909.014,09
Grundstücke mit					
Erbbaurechten Dritter	67.925,66	4.871,73	0,00	0,00	72.797,39
	<b>2.198.672.278,55</b>	<b>79.027.727,97</b>	<b>14.483.451,37</b>	<b>711.208,22</b>	<b>2.263.927.763,37</b>
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>					
Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige immaterielle					
Vermögenswerte	925.534,31	86.302,09	4.318,68	0,00	1.007.517,72
	<b>925.534,31</b>	<b>86.302,09</b>	<b>4.318,68</b>	<b>0,00</b>	<b>1.007.517,72</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Wohnbauten	4.244.489,06	0,00	0,00	-499.045,23	3.745.443,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit					
Geschäfts- und anderen Bauten	266.325,03	0,00	0,00	19.071,61	285.396,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
ohne Bauten	6.545.625,22	2.634.028,71	0,00	-3.159.714,65	6.019.939,28
Grundstücke mit					
Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen					
und Maschinen	572.192,73	2.780,00	1.955,15	0,00	573.017,58
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.506.092,57	795.428,57	433.503,02	0,00	3.868.018,12
Anlagen im Bau	3.680.381,56	24.328.640,99	2.667,37	4.812.310,64	32.818.665,82
Bauvorbereitungskosten	5.047.842,83	2.405.384,35	23.313,12	-1.883.830,59	5.546.083,47
	<b>23.862.949,00</b>	<b>30.166.262,62</b>	<b>461.438,66</b>	<b>-711.208,22</b>	<b>52.856.564,74</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen an					
assoziierten Unternehmen	2.099.990,58	52.975,00	90.000,00	0,00	2.062.965,58
Sonstige Ausleihungen	318.889,66	10.628,21	13.606,11	0,00	315.911,76
Andere Finanzanlagen	939.452,85	0,00	0,00	0,00	939.452,85
	<b>3.358.333,09</b>	<b>63.603,21</b>	<b>103.606,11</b>	<b>0,00</b>	<b>3.318.330,19</b>
Anlagevermögen	<b>2.226.819.094,95</b>	<b>109.343.895,89</b>	<b>15.052.814,82</b>	<b>0,00</b>	<b>2.321.110.176,02</b>

Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2007	laufendes Jahr*	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
445.289.671,37	40.270.739,06	7.687.399,83	337.767,70	478.210.778,30	1.761.735.173,59	1.735.057.568,90
3.683.995,15	461.552,68	553.450,40	117.153,19	3.709.250,62	20.199.763,47	14.573.117,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.797,39	67.925,66
448.973.666,52	40.732.291,74	8.240.850,23	454.920,89	481.920.028,92	1.782.007.734,45	1.749.698.612,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
718.273,31	110.689,43	4.318,68	0,00	824.644,06	182.873,66	207.261,00
718.273,31	110.689,43	4.318,68	0,00	824.644,06	182.873,66	207.261,00
995.996,56	65.684,42	0,00	-337.767,70	723.913,28	3.021.530,55	3.248.492,50
153.948,66	4.191,48	0,00	-117.153,19	40.986,95	244.409,69	112.376,37
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	6.014.307,40	6.539.993,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
544.410,73	8.959,00	1.955,15	0,00	551.414,58	21.603,00	27.782,00
2.150.716,57	680.434,57	433.351,02	0,00	2.397.800,12	1.470.218,00	1.355.376,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.818.665,82	3.680.381,56
0,00	23.313,12	23.313,12	0,00	0,00	5.546.083,47	5.047.842,83
3.850.704,40	782.582,59	458.619,29	-454.920,89	3.719.746,81	49.136.817,93	20.012.244,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.062.965,58	2.099.990,58
88.359,71	-7.775,24	0,00	0,00	80.584,47	235.327,29	230.529,95
7.922,98	11.100,00	0,00	0,00	19.022,98	920.429,87	931.529,87
96.282,69	3.324,76	0,00	0,00	99.607,45	3.218.722,74	3.262.050,40
453.638.926,92	41.628.888,52	8.703.788,20	0,00	486.564.027,24	1.834.546.148,78	1.773.180.168,03

\* Unter den Abschreibungen des laufenden Jahres sind unter der Position „Sonstige Ausleihungen“ Zuschreibungen von EUR 7.775,24 ausgewiesen.

## 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.

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

Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen, nutzungsbedingten Abschreibungen. 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 Zugängen handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht abgeschlossene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Des Weiteren bestehen Grundpfandrechte und Bürgschaften für Grundstücke mit Wohnbauten und für Grundstücke mit Geschäftsbauten in Höhe von TEUR 1.357.544 (Vorjahr: TEUR 1.356.306).

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 1.223 (Vorjahr: TEUR 1.011) aktiviert.

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. 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

	2007 EUR	2006 EUR
Beteiligung an modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	2.062.965,58	2.099.990,58
Sonstige Ausleihungen (ausschließlich Arbeitgeberdarlehen)	235.327,29	230.529,95
Andere Finanzanlagen (siehe Aufstellung weiter unten)	920.429,87	931.529,87
	<b>3.218.722,74</b>	<b>3.262.050,40</b>

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.

32 grundpfandrechtlich gesicherte Arbeitgeberdarlehen wurden zum Erwerb von Wohneigentum ausgegeben. Die Zinsen betragen für vier Darlehen 5,0% p.a. und für sechs Darlehen 4,0% 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 2007 ergebende Aufzinsungsbetrag von EUR 7.775,24 (Vorjahr: EUR 8.385,49) ist in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens“ ausgewiesen.

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

	2007 EUR	2006 EUR
LEG Landesentwicklungsgesellschaft		
Nordrhein-Westfalen GmbH	900.648,05	900.648,05
BSB Bewirtschaftungs- und Servicegesellschaft des wohnungswirtschaftlichen		
Bildungszentrums Bochum-Springorum mbH	14.500,00	25.600,00
WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH	2.556,47	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
	<b>920.429,87</b>	<b>931.529,87</b>

Dividenden aus diesen Beteiligungen werden nach IAS 18.30 dann vereinnahmt, wenn ein Rechtsanspruch entstanden ist.

## 5.5 Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern entstehen, wenn die Aktiva in der IFRS-Bilanz geringer bewertet wurden als die korrespondierenden Steuerbilanzaktiva, beispielsweise durch Grundstücke mit Wohnbauten.

Analog resultieren aktive latente Steuern auch aus höheren IFRS-Bilanzpassiva im Vergleich zur Steuerbilanz, zum Beispiel durch die Pensionsrückstellung.

Darüber hinaus sind aktive latente Steuern auf Verlustvorträge zu bilden, wenn es wahrscheinlich ist, dass diese im zeitlichen Planungsrahmen verwertbar sind.

Auf körperschaft- und gewerbsteuerliche Verlustvorträge 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 ausschließlich auf temporäre Differenzen aus dem Anlagevermögen. Die hohen abziehbaren temporären Differenzen von TEUR 145.465 (Vorjahr: TEUR 159.474) 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.

Mit der Unternehmenssteuerreform ist der Körperschaftsteuersatz von 25,0% auf 15,0% gesenkt worden. Das hat bei den latenten Steuern zur Folge, dass eine außerplanmäßige Ausbuchung von TEUR 11.527 notwendig war, da sich die Gesamtsteuerbelastung von bisher 39,9% auf 31,6% verringert hat. Die weitere Entwicklung der latenten Steuern ist durch Anpassungen in der Konzernwirtschaftsplanung verursacht.

Zu den einzelnen steuerlichen Auswirkungen und der Zusammensetzung verweisen wir auf die Erläuterungen zu Punkt 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 EUR 74.096.205,66 (Vorjahr: EUR 71.855.612,83) gegenüber.

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

## 5.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	2007	2006	2007 bis 1 Jahr	2006 bis 1 Jahr	2007 über 1 Jahr	2006 über 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen						
Forderungen aus						
Vermietung	2.702.222,50	4.390.648,69	2.657.362,78	4.337.703,60	44.859,72	52.945,09
Forderungen aus Grund-						
stücksverkäufen	7.192.086,56	14.121.434,50	7.192.086,56	14.121.434,50	0,00	0,00
Forderungen aus						
Betreuungstätigkeit	319.349,70	0,00	319.349,70	0,00		0,00
Forderungen aus						
anderen Lieferungen						
und Leistungen	880,06	498,91	880,06	498,91	0,00	0,00
Geleistete						
Anzahlungen	998.049,93	1.068.075,79	998.049,93	1.068.075,79	0,00	0,00
Sonstige						
Vermögenswerte	10.354.173,14	9.275.505,88	9.329.285,71	8.248.357,21	1.024.887,43	1.027.148,67
Rechnungs-						
abgrenzungsposten	17.176,98	1.916.008,26	17.176,98	1.916.008,26	0,00	0,00
Zur Veräußerung vor-						
gesehene langfristige						
Vermögenswerte	0,00	606.903,40	0,00	606.903,40	0,00	0,00
	<b>21.583.938,87</b>	<b>31.379.075,43</b>	<b>20.514.191,72</b>	<b>30.298.981,67</b>	<b>1.069.747,15</b>	<b>1.080.093,76</b>

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zum Nennwert abzüglich Wertberichtigungen angesetzt. Die Wertberichtigungen werden nach den erkennbaren Einzelrisiken gebildet.

Die Forderungen aus Vermietung sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 4.198.448,53 (Vorjahr: EUR 3.588.202,47) gemindert. Bei den Forderungen aus Grundstücksverkäufen betragen die Einzelwertberichtigungen EUR 470.925,74 (Vorjahr: EUR 135.842,91).

	2007 EUR	2006 EUR
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen an die Stadt Köln	2.890.537,44	4.609.768,98
Forderungen an Versicherungen aus Schadensfällen (Erstattungen)	317.977,53	350.322,13
Forderungen an Wohnungseigentümergeinschaften	1.484.460,42	986.246,18
Übrige	6.558.104,67	3.547.789,94
Summe	11.251.080,06	9.494.127,23
Wertberichtigungen	-896.906,92	-218.621,35
Gesamt	10.354.173,14	9.275.505,88

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

### 5.8 Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte

Unter dieser Position wird lediglich als Vorjahreszahl der Buchwert des ehemaligen Verwaltungsgebäudes, der zur Veräußerung vorgesehen war, ausgewiesen. Das Gebäude ist im Geschäftsjahr zum Teil veräußert und zum Teil in die Position „Investment Properties“ übernommen worden.

### 5.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 74.827.627,40 (Vorjahr: EUR 102.965.993,68) setzen sich wie folgt zusammen:

	2007 EUR	2006 EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	62.287.536,77	90.633.908,54
Sparbücher Mietkautionen	12.515.693,97	12.269.559,61
Kassenbestände	24.396,66	62.525,53
	74.827.627,40	102.965.993,68

Eine Verzinsung der Kontokorrentguthaben erfolgt in unterschiedlicher Höhe zwischen 0,00% und 3,78%. Tages- oder Festgelder waren zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 43,5 Mio. (Vorjahr: EUR 78,1 Mio.) zu Zinssätzen zwischen 4,67% und 4,94% (Vorjahr: 2,40% und 3,74%) angelegt.

### 5.10 Eigenkapital

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

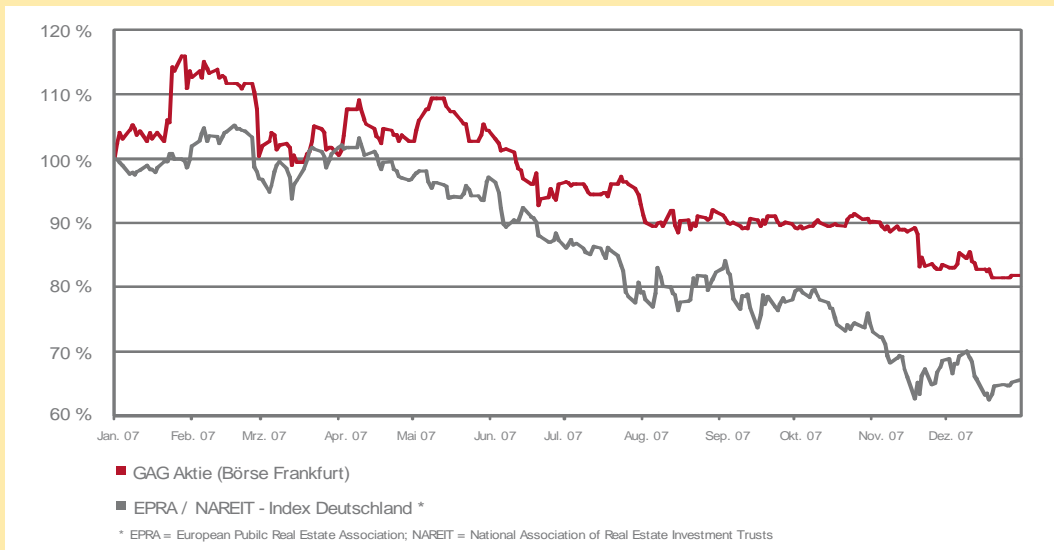
- 9.360.000 Vorzugsnamensaktien, Stückaktien zu je EUR 1,00 Nennwert
- 9.360.000 Namensstammaktien, Stückaktien zu je EUR 1,00 Nennwert

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 sechs 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 sank im Berichtsjahr von einem Jahresausgangswert von EUR 30,19 zum 01.01.2007 bei unterjährigen Spitzen von bis zu EUR 35,00 auf einen Jahresschlusskurs von EUR 24,70 zum 31.12.2007.



Die ordentliche Hauptversammlung 2007 fand am 13. August 2007 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 2007 beträgt EUR 9.248.279,38 (Vorjahr: EUR 9.718.461,20). Der Vorstand schlägt vor, diesen wie folgt zu verwenden:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 14.03.2008)	8.937.547,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0,00
Gewinnvortrag	310.731,88
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>9.248.279,38</b>

Aus der vorgeschlagenen Dividendenzahlung von EUR 8.937.547,50 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.

	2007 EUR	2006 EUR
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.864.972,93
<b>Andere Gewinnrücklagen</b>		
Freie Rücklagen	68.132.628,20	65.132.628,20
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	-4.927.298,11	-4.927.298,11
zuzüglich nachträglicher Anschaffungskosten	-425.000,00	-425.000,00
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
<b>Summe Andere Gewinnrücklagen</b>	<b>93.042.110,92</b>	<b>90.042.110,92</b>
<b>In Treuhand gegebene eigene Aktien</b>	<b>-322.012,07</b>	<b>-354.479,19</b>
<b>Eigene Anteile</b>	<b>-410.061,03</b>	<b>-377.593,91</b>
	<b>116.095.336,14</b>	<b>113.095.336,14</b>

Die Entwicklung des Konzernbilanzgewinns gibt die folgende Übersicht wieder:

	2007 EUR	2006 EUR
Vortrag	105.820.528,52	102.995.316,95
Einstellung in Gewinnrücklagen (Beschluss Hauptversammlung)	0,00	-9.000.000,00
Dividendenausschüttung	-8.950.068,96	-8.983.515,50
Konzernjahresergebnis	-15.257.543,51	34.562.737,46
Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-4.356.333,27	-4.309.010,39
Einstellung in Gewinnrücklagen	-3.000.000,00	-9.445.000,00
	<b>74.256.582,78</b>	<b>105.820.528,52</b>

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

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

Zur Behandlung der Anteile fremder Gesellschafter (Minderheitenanteile) verweisen wir auf Punkt 2.1.

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

### 5.11 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

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.

## Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2007

	Insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
<i>(in Klammern: Vorjahr)</i>	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	1.398.400,00	1.398.400,00	0,00	0,00	0,00	
	(1.884.731,00)	(1.884.731,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	262.156.577,11	9.637.831,06	41.130.957,77	211.387.788,28	261.681.197,29	*)
	(249.456.519,33)	(12.926.495,85)	(34.774.745,40)	(201.755.278,08)	(249.259.136,42)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.772.362,42	5.158.393,63	23.376.585,99	148.237.382,80	176.772.362,42	**)
	(219.931.794,07)	(5.733.457,07)	(26.033.288,51)	(188.165.048,49)	(219.931.794,07)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	949.905.672,67	12.244.822,59	49.789.628,04	887.871.222,04	919.090.331,02	*) **)
	(943.833.803,19)	(12.374.350,64)	(49.730.327,75)	(881.729.124,80)	(910.306.587,77)	
Erhaltene Anzahlungen	83.020.733,43	83.020.733,43	0,00	0,00	0,00	
	(84.693.901,15)	(84.693.901,15)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.755.769,53	22.755.769,53	0,00	0,00	0,00	
	(22.497.526,48)	(22.497.526,48)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.164,81	5.164,81	0,00	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.167.370,34	42.167.370,34	0,00	0,00	0,00	
	(18.606.769,78)	(18.606.769,78)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Rechnungsabgrenzungsposten	4.575.888,72	2.362.882,72	402.312,00	1.810.694,00	0,00	
	(5.222.380,75)	(2.908.795,75)	(402.316,00)	(1.911.269,00)	(0,00)	
Sonstige Verpflichtungen	20.751.962,00	19.163.624,96	612.075,84	976.261,20	0,00	
	(3.850.062,83)	(1.895.992,79)	(654.033,84)	(1.300.036,20)	(0,00)	
	1.563.509.901,03	197.914.993,07	115.311.559,64	1.250.283.348,32	1.357.543.890,73	
	(1.549.977.488,58)	(163.522.020,51)	(111.594.711,50)	(1.274.860.756,57)	(1.379.497.518,26)	

\*) Grundpfandrechte \*\*) Bürgschaften

## 5.12 Rückstellung für Pensionen

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen an berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet. Hierzu wird auch auf die Ziffer 4.6 verwiesen. Diese Pensionsverpflichtung wird entsprechend IAS 19 nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) gebildet und jährlich von einem unabhängigen Gutachter berechnet.

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.

Zu der Mitgliedschaft in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln wird auf Ziffer 3.10 verwiesen. Da die Versorgungskasse keine Angaben über die Versorgungslasten zugunsten der versicherten Arbeitnehmer machen kann, wird der Plan gemäß IAS 19.30 wie ein beitragsorientierter Plan bilanziert: Die laufenden Beitragszahlungen von EUR 1.038.529,03 (Vorjahr: EUR 927.507,36) werden als Altersversorgungsaufwand dargestellt; eine Verbindlichkeit wird nicht passiviert.

Bis zum Jahre 1993 hat die GAG Zusagen für Leistungen direkt gegeben. 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. Für einen solchen leistungsorientierten Versorgungsplan ist eine Rückstellung zu bilden.

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	2007	2006
Abzinsungsfaktor	5,61%	4,25%
Gehaltstrend, einheitlich	3,00%	2,00%
Rententrend	1,75%	1,20%
Rechnungsgrundlagen	Richttafeln 2005 G nach Prof. Dr. K. Heubeck	Richttafeln 2005 G nach Prof. Dr. K. Heubeck

Als frühestes Pensionsalter gilt nach dem Rentenreformgesetz 1999 für nicht schwer behinderte Arbeitnehmer:

- die Vollendung des 63. Lebensjahres bei Männern der Geburtsjahrgänge bis einschließlich 1948,
- die Vollendung des 60. Lebensjahres bei Frauen der Geburtsjahrgänge bis einschließlich 1951.

Für alle nachfolgenden Geburtsjahrgänge gilt als frühestes Pensionsalter nach dem Rentenreformgesetz 1999 die Vollendung des 62. Lebensjahres, bei Schwerbehinderten die Vollendung des 60. Lebensjahres.

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 GAG erfasst erfolgswirksam alle kumulierten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste.

Die Entwicklung der Pensionsrückstellung lässt sich wie folgt herleiten:

Entwicklung der Pensionsrückstellung	EUR
Defined Benefit Obligations (Anwartschaftsbarwert) zum 01.01.2006	34.296.605
Current Service Costs (laufender Dienstzeitaufwand)	554.301
Interest (Zinsaufwand)	1.443.183
Versicherungsmathematischer Gewinn	-167.497
Rentenzahlungen	-1.758.503
<b>Defined Benefit Obligations (Anwartschaftsbarwert) zum 01.01.2007</b>	<b>34.368.089</b>
Current Service Costs (laufender Dienstzeitaufwand)	460.994
Interest (Zinsaufwand)	1.423.165
Versicherungsmathematischer Gewinn	-2.371.538
Rentenzahlungen	-1.696.571
<b>Stand per 31.12.2007</b>	<b>32.184.139</b>

### 5.13 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Zu den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern wird auf den Verbindlichkeitspiegel unter Ziffer 5.11 verwiesen.

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 Auseinandersetzung auf Basis einer Auseinandersetzungsbilanz vorgesehen, in der die Vermögenswerte (Grundstücke und Gebäude) zu Beendigungswerten zu bewerten sind. Die Höhe des Auseinandersetzungsanspruchs 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:

	2007 EUR	2006 EUR
Kautionen inkl. Treuhandverbindlichkeiten	21.316.798,08	21.018.325,53
Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von Nebenkosten und Sonstiges	1.438.971,45	1.479.200,97
	<b>22.755.769,53</b>	<b>22.497.526,50</b>
davon Treuhandverbindlichkeiten	12.515.693,97	12.269.559,61

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. Ansonsten wird auf den Verbindlichkeitspiegel unter Ziffer 5.11 verwiesen.

#### 5.16 Erhaltene Anzahlungen

	2007 EUR	2006 EUR
Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten	57.880.065,30	56.811.319,98
Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Heizkosten	16.216.140,36	15.044.292,85
Anzahlungen auf Veräußerungen	8.924.527,77	12.838.288,32
	<b>83.020.733,43</b>	<b>84.693.901,15</b>

Es handelt sich bei den Vorauszahlungen um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Ihnen stehen noch nicht abgerechnete, umlagefähige Kosten in Höhe von EUR 70.165.615,96 (Vorjahr: EUR 68.225.645,64) gegenüber (unfertige Leistungen).

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

Ansonsten wird auf den Verbindlichkeitspiegel unter Ziffer 5.11 verwiesen.

#### 5.17 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 42.167.370,34 (Vorjahr: EUR 18.606.769,78) 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 erstmalig die bis zum Jahresende angesammelten Gleitzeitguthaben, nicht verfallbare Urlaubsansprüche sowie vertraglich vereinbarte Abfindungsverpflichtungen ausgewiesen. Deren Ausweis erfolgte in den vergangenen Jahren unter der Position 5.18 „Sonstige Rückstellungen“. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

	2007 EUR	2006 EUR
Bauleistungen	8.455.044,44	6.617.595,49
Instandhaltungsarbeiten	3.941.807,88	3.999.355,25
Leistungen von Fremdarchitekten	726.206,36	581.192,72
Betriebskosten	977.456,11	975.189,21
<b>Verbindlichkeiten aus laufender Rechnung</b>	<b>14.100.514,79</b>	<b>12.173.332,67</b>
Einbehaltene Garantiebeträge/Sicherheitseinbehalte	1.283.696,02	2.454.121,67
Sächliche Aufwendungen	339.098,31	492.831,76
Grundstückskäufen	24.271.319,21	
Sonstige Lieferungen und Leistungen	2.172.742,01	3.486.483,68
<b>Verbindlichkeiten aus sonstiger Rechnung</b>	<b>28.066.855,55</b>	<b>6.433.437,11</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>42.167.370,34</b>	<b>18.606.769,78</b>

## 5.18 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die nachfolgenden Steuerrückstellungen sind kurzfristiger Natur; sie sind durch die steuerliche Nichtanerkennung des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages zwischen der GAG und der GAG SG entstanden. Hierzu wird auf Ziffer 4.11 verwiesen.

	Stand 01.01.2007 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2007 EUR
Gewerbesteuer 2004	0,00	0,00	0,00	330.323,00	330.323,00
Gewerbesteuer 2005	0,00	0,00	0,00	36.428,00	36.428,00
Gewerbesteuer 2006	0,00	0,00	0,00	132.930,00	132.930,00
Gewerbesteuer 2007	0,00	0,00	0,00	239.900,00	239.900,00
Körperschaftsteuer 2004	0,00	0,00	0,00	371.538,00	371.538,00
Körperschaftsteuer 2005	0,00	0,00	0,00	42.098,00	42.098,00
Körperschaftsteuer 2006	0,00	0,00	0,00	153.894,00	153.894,00
Körperschaftsteuer 2007	0,00	0,00	0,00	281.024,00	281.024,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.588.135,00</b>	<b>1.588.135,00</b>

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2007 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2007 EUR
Sonstige Rückstellungen					
Bauträrgeschäft	6.685.600,00	-2.115.637,71	-73.262,29	731.300,00	5.228.000,00
„Mieter werden Eigentümer“	3.911.000,00	-1.308.156,48	0,00	2.096.756,48	4.699.600,00
Personal	160.058,00	-832,00	-1.042,00	30.426,00	188.610,00
Abrechnung Belegungs- rechtvertrag Stadt Köln	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Kosten der Jahresabschluss- erstellung, -prüfung, Offenlegung, Steuererklärungs-, Prozess-, Rechts- und Beratungskosten	591.500,00	-547.002,56	-44.497,44	317.500,00	317.500,00
Aufbewahrung von					
Geschäftsunterlagen	300.000,00	-30.000,00	0,00	30.000,00	300.000,00
Erstattung Müllgebühren	99.387,09	0,00	-99.387,09	0,00	0,00
Übrige	42.001,00	-11.641,18	-1.358,82	22.500,00	51.501,00
	<b>11.789.546,09</b>	<b>-4.013.269,93</b>	<b>-219.547,64</b>	<b>4.228.482,48</b>	<b>11.785.211,00</b>

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

### Bauträrgeschäft

Es handelt sich um Rückstellungen für noch zu erbringende Leistungen für bereits verkaufte Grundstücke. Gemäß IAS 8.42 erfolgt beim Ausweis des Wertes zum 01.01.2007 die Berücksichtigung einer Fehlerkorrektur, da Fertigstellungskosten in Höhe von EUR 3.797.900 im Vorjahr unter den abgegrenzten Schulden ausgewiesen wurden.

### 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. Die Maßnahmen am Sondereigentum sind durch Kaufpreisreduzierungen bereits verrechnet.

Personalrückstellungen	01.01.2007 EUR	Inanspruch- nahme / Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2007 EUR
Beihilfen an ehemalige Vorstandsmitglieder	101.304		30.105	131.409
Andere Personalrückstellungen	58.754	-1.874	321	57.201
<b>Gesamt</b>	<b>160.058</b>	<b>-1.874</b>	<b>30.426</b>	<b>188.610</b>

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 Konditionen bei den sonstigen Rückstellungen ergeben.

### 5.19 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Einnahmen, die erst im folgenden Geschäftsjahr als Erlöse zu verrechnen sind.

	2007 EUR	2006 EUR
Mieten Januar des Folgejahres	1.958.606,63	2.296.694,21
Vorausbezahlte Baukostenzuschüsse	1.615.284,00	1.682.562,00
Übrige passive RAP	1.001.998,09	1.243.124,54
	<b>4.575.888,72</b>	<b>5.222.380,75</b>

### 5.20 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

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

	2007 EUR	2006 EUR
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	43.735.327,29	68.730.529,95
Kredite und Forderungen	18.301.663,26	26.918.123,77
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	32.248.057,27	35.397.523,55
<b>Summe Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>94.285.047,82</b>	<b>131.046.177,27</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1.456.898.234,88	1.457.313.301,85

## ■ 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.

	2007 TEUR	2006 TEUR
Liquide Mittel gemäß Bilanz	74.828	102.966
darin enthaltene Treuhandmittel	-12.516	-12.270
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>62.312</b>	<b>90.696</b>

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:

	2007 EUR	2006 EUR
Erhaltene Zinsen	4.005.260,36	2.797.395,81
Gezahlte Zinsen	-33.437.138,18	-32.512.522,76
Gezahlte Ertragsteuern	-362.791,25	-517.061,21

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind gezahlte Dividenden von TEUR 8.951 (Vorjahr: TEUR 8.984) enthalten.

## ■ 7 Segmentberichterstattung

Der Konzern hat zwei bedeutende Geschäftsfelder, die im Rahmen der Segmentberichterstattung gemäß IAS 14 „Segment Reporting“ als primäre Berichtsformate angesehen werden. Ein sekundäres Berichtsformat entfällt wegen der auf die Region beschränkten Aktivitäten. Diese Aufgliederung orientiert sich an der internen Steuerung sowie Berichterstattung und berücksichtigt die unterschiedlichen Risiko- und Ertragsstrukturen der Geschäftsfelder.

Segmenterlöse und -aufwendungen, die aus der betrieblichen Tätigkeit eines Segmentes resultieren, sind die Beträge, die einem Segment direkt oder durch sachgerechte Schlüsselung zugeordnet werden können. Das Segmentergebnis wird vor Steuern und Dividenden dargestellt. Folglich gehören Aufwendungen für Ertragsteuern nicht zu den Segmentaufwendungen. Gewinne und/oder Verluste aus dem Verkauf von Investment Properties bleiben unberücksichtigt, desgleichen das nicht zuzuordnende Finanzergebnis.

Da das Gesamtkostenverfahren zur Anwendung kommt, wird die Veränderung der halbfertigen und fertigen Arbeiten als Ertrag oder Aufwand ausgewiesen. Diese Erträge beziehungsweise Aufwendungen werden bei der Ermittlung des Segmentergebnisses erfasst. Minderheitenanteile sind nicht einzubeziehen. Die Überleitung auf das Konzernergebnis beinhaltet die konsolidierungs- und segmentübergreifenden Aktivitäten.

Ausweis- und Bewertungsmethoden sind identisch mit denen des Konzernabschlusses.

Die Segmenterlöse aus der Immobilienbewirtschaftung enthalten die Mieterlöse aus den Investment Properties. Neben den Aufwendungen für die Neubau-, Umbau- und Modernisierungstätigkeit sind auch die Aufwendungen für Instandhaltung in diesem Geschäftsfeld abzubilden. Wertminderungen auf Investment Properties sind in diesem Segment berücksichtigt. Die GAG wickelt das Bestandsmanagement (Mietverwaltung) im gesamten Konzernverbund ab.

Das Bauträgergeschäft bestimmt die Aktivitäten der Grubo Baubetreuung sowie der GBA. Beide Konzernunternehmen sind in unterschiedlicher Ausprägung mit der Errichtung, der Baubetreuung sowie der entsprechenden Vertriebstätigkeit der Bauträgerobjekte betraut.

Die Leistungsverrechnung zwischen den Segmenten erfolgt im Wesentlichen nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und den Verwaltungskostenansätzen der II. Berechnungsverordnung.

Die nicht zuzuordnenden Posten beinhalten insbesondere das Sonderprogramm „Mieter werden Eigentümer“ sowie das Steuerergebnis.



Segmentberichterstattung	Immobilienbewirtschaftung		Bauträgersgeschäft		nicht zuzuordnende Posten		Summe	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Umsätze insgesamt	246.637	241.715	38.637	29.823	0	0	285.274	271.538
Intersegment-/								
Innenumsätze	9.966	9.034	6.615	7.700	0	0	16.581	16.734
Umsatzerlöse lt. Abschluss	236.671	232.681	32.022	22.123	0	0	268.693	254.804
<b>Ergebnis der Segmente*</b>	<b>1.215</b>	<b>5.983</b>	<b>982</b>	<b>-6.605</b>	<b>-17.455</b>	<b>35.184</b>	<b>-15.258</b>	<b>34.562</b>
hierin enthalten:								
- Aufwendungen für								
Großmodernisierungen	-22.462	-20.406	0	0	0	0	-22.462	-20.406
- Ergebnis aus zur								
Veräußerung vorge-								
sehenen langfristigen								
Vermögenswerten	0	0	0	0	2.023	-68	2.023	-68
- Zwischengewinnlimi-								
nierung aus Leistung								
an andere Segmente	0	0	-2.440	-4.219	0	0	-2.440	-4.219
- Abschreibungen	-41.483	-37.054	-69	-6.426	-85	-48	-41.637	-43.528
<b>Buchwert des</b>								
<b>Segmentvermögens</b>	<b>1.920.987</b>	<b>1.862.283</b>	<b>39.787</b>	<b>52.169</b>	<b>88.342</b>	<b>147.338</b>	<b>2.049.116</b>	<b>2.061.790</b>
hierin enthalten:								
- Buchwerte aus zur								
Veräußerung vorge-								
sehenen langfristigen								
Vermögenswerten	0	0	0	0	0	607	0	607
<b>Segmentsschulden</b>	<b>1.523.682</b>	<b>1.521.822</b>	<b>23.548</b>	<b>27.706</b>	<b>61.837</b>	<b>46.607</b>	<b>1.609.067</b>	<b>1.596.135</b>
<b>Investition in das</b>								
<b>langfristige Vermögen</b>	<b>109.194</b>	<b>78.601</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>423</b>	<b>109.344</b>	<b>79.024</b>

\* Das Ergebnis der Immobilienbewirtschaftung enthält Zinsaufwendungen aus der direkten Objektfinanzierung. Die nicht zuzuordnenden Posten beinhalten unter anderem das Ergebnis aus dem Sonderprogramm „Mieter werden Eigentümer“ in Höhe von TEUR 15.800 (Vorjahr: TEUR 15.726), das nicht zuzuordnende Finanzergebnis sowie das Ertragsteuerergebnis in Höhe von TEUR -41.706 (Vorjahr: TEUR 14.574).

## ■ 8 Sonstige Erläuterungen

### 8.1 Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

#### Haftungsverhältnisse

Der GAG, der Grubo Baubetreuung und der GBA sind von einer Versicherung eine Kreditlinie für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und für Vertragserfüllungsbürgschaften eingeräumt worden. Im Rahmen dieser gegenseitigen Rückbürgschaften haften sowohl das Mutterunternehmen als auch die beiden Tochterunternehmen jeweils unabhängig für den insgesamt verbürgten Betrag. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ergibt sich eine nicht passivierte Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 6.817 (Vorjahr: TEUR 31.600).

Darüber hinaus haben die GAG, Grubo Baubetreuung und die GBA zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen oder Erschließungsverträgen gegenüber der Stadt Köln Avalkredite über insgesamt TEUR 1.617 (Vorjahr: TEUR 1.121) aufgenommen.

Die GBA ist Erschließungsträger bezüglich des so genannten Madaus-Geländes. Die GAG verpflichtet sich durch eine Patronatserklärung gegenüber der Stadt Köln dafür Sorge zu tragen, dass die GBA den Erschließungsvertrag mit einem Volumen von rund EUR 11 Mio. erfüllt.

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die GAG hat als Mutterunternehmen die Verwaltungsräumlichkeiten des Konzerns in der Josef-Lammerting-Allee 20-22 seit dem 01.11.2003 mit einer festen Laufzeit bis zum 31.10.2018 angemietet. Es besteht eine Verlängerungsoption und auf Verlangen des Vermieters eine Rückbauverpflichtung.

Die Summe der Mindestmietzahlungen aus diesem Vertrag setzt sich nach Fälligkeiten wie folgt zusammen:

Nominale Mietzahlungsverpflichtungen	EUR
fällig innerhalb eines Jahres (2008)	866.792
fällig zwischen 2 und 5 Jahren (2009-2012)	3.567.796
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2013)	5.646.596
	<b>10.081.184</b>

Aus Leasingverträgen für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen bis 2012 Verpflichtungen von TEUR 325. Aus einem Datenverarbeitungsvertrag mit einem Softwarehaus bestehen bis einschließlich 2009 Verpflichtungen von TEUR 1.798.

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 156.962 (Vorjahr: TEUR 146.958). Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite und vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

Weiterhin ergeben sich bei der GBA aus begonnenen Baumaßnahmen nach Abzug der unter der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ bereits aktivierten Beträge Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 569 (Vorjahr: TEUR 490).

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.

Aus in 2007 abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen mit wirtschaftlichem Übergang in 2008 resultieren Verpflichtungen von TEUR 18.797.

## 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.

	2007	2006
	EUR	EUR
<b>Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Köln</b>		
<b>Bilanz</b>		
<b>Forderungen aus Vermietung</b>		
<b>Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet</b>		
	1.020.469,08	957.080,96
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>		
<b>Forderungen an die Stadt Köln</b>		
aus Gewährleistungsverpflichtungen	1.537.789,76	4.069.898,97
Übrige	1.352.747,68	539.870,01
	2.890.537,44	4.609.768,98
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate	2.890.537,44	4.609.768,98
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	33.300.126,39	21.852.995,02
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>		
Vorausbezahlte Aufwendungszuschüsse der Stadt Köln	99.860,46	176.311,12
<b>GuV</b>		
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>		
Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Stadt Köln	4.855.783,19	4.065.488,89
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	2.363.890,25	2.972.203,48
<b>Sonstige Angaben</b>		
<b>Darlehen, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind</b>		
- gegenüber Kreditinstituten	176.772.362,42	81.796.364,45
- gegenüber anderen Kreditgebern	191.723.912,29	193.148.130,39
<b>Dividendenzahlungen</b>		
- von der GAG	6.442.315,00	6.442.315,00
- von der Grubo	1.388.749,00	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 der 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 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.

Die Grubo hatte in 2007 aus diesem Vertrag Ansprüche gegenüber der Stadt Köln in Höhe von EUR 3.324.239,39 (Vorjahr: EUR 4.628.263,37), die GAG von EUR 221.473,17 (Vorjahr: EUR 204.386,77).

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:

	2007			2006		
	Festgehalt EUR	Tantiemen EUR	Gesamt EUR	Festgehalt EUR	Tantiemen EUR	Gesamt EUR
Uwe Eichner	202.045,50	48.000,00	250.045,50	0,00	0,00	0,00
Günter Ott	186.594,06	30.000,00	216.594,06	181.731,08	48.746,00	230.477,08
Burkhard von der Mühlen	0,00	0,00	0,00	203.573,26	48.746,00	252.319,26
	<b>388.639,56</b>	<b>78.000,00</b>	<b>466.639,56</b>	<b>385.304,34</b>	<b>97.492,00</b>	<b>482.796,34</b>

Die Tantiemen des Jahres 2007 sind im Konzernabschluss als Rückstellung berücksichtigt und sind für die Auszahlung in 2008 vorgesehen.

Herr Burkhard von der Mühlen war zum 31.12.2006 einvernehmlich aus dem Vorstand ausgeschieden. Er erhielt bis zum Ablauf seines Anstellungsvertrages am 31.12.2007 seine Bezüge und erhält seit 01.01.2008 Altersrente in ursprünglich vereinbarter Höhe. Im Berichtsjahr erhielten frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge von EUR 536.407,14.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen sind mit EUR 3.944.550,00 (Vorjahr: EUR 4.423.124,00) voll zurückgestellt.

Für die aktiven Mitglieder sind EUR 553.276,00 (Vorjahr: 850.511,00) zurückgestellt. Der Aufwand im Berichtsjahr beträgt EUR 50.832,00 (Vorjahr: EUR 59.879,00).

Die gezahlten Sitzungsgelder an die Mitglieder des Aufsichtsrates belaufen sich auf EUR 37.625,00 (Vorjahr: EUR 47.750,00).

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

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

### 8.4 Honorare an den Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

Für die Abschlussprüfung 2007 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 239.000,00 (Vorjahr: EUR 369.858,60). Für sonstige Leistungen des Abschlussprüfers sind Aufwendungen in Höhe von EUR 42.719,00 (Vorjahr: EUR 0,00) angefallen. Die Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen betragen EUR 12.387,00 (Vorjahr: EUR 33.000,00).

### 8.5 Angaben zu Risiken und Risikomanagement

Der GAG Konzern 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 Controlling-Systemen verknüpft. Die Ergebnisse werden mindestens halbjährlich in standardisierten Berichten dokumentiert.

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 Berichtsjahr ihren Anforderungen entsprechend Grundstücke erwerben können. Nachverdichtungs- sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzernerhaltenen Grundstücken für das Bauprogramm werden in den kommenden Jahren auch weiterhin eine hohe Bedeutung haben.

Die zusätzliche Ausrichtung des Angebots auf Zielgruppen (innovative Wohngruppenkonzepte für Senioren, generationsübergreifendes Wohnen und Wohnen mit ökologischer Zielsetzung) greift bestehende Chancenpotenziale im Rahmen der demografischen Entwicklung auf und versucht, diese zu nutzen.

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

Das Finanzmanagement sichert die Optimierung der Kapitalkosten und -zinsrisiken im Konzern und optimiert die Sicherheitenportfolios. Ein Währungsrisiko existiert auf Grund fehlender internationaler Tätigkeit nicht. Die jeweilige Zinsentwicklung wird besonders beobachtet und es werden aktiv Chancen im Bereich der Finanzierung genutzt. In 2008 stehen diverse Finanzierungen zur Prolongation an. Nach aktuellem Stand sind keine wesentlichen Zinsrisiken zu erkennen. Das Liquiditätsrisiko wird durch eine konzernweite fünfjährige Finanz- und eine zwölfmonatige Liquiditätsplanung gesteuert. Der Konzern verfügt über ausreichende nicht ausgenutzte kurz- und langfristige Kreditlinien.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass keine wesentlichen Risiken, die die zukünftige Entwicklung beeinträchtigen, absehbar sind. Insbesondere sind keine Risiken zu erkennen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

#### 8.6 Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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](http://www.gag-koeln.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

#### 8.8 Informationen zu den Organen

Mitglieder des Aufsichtsrates

**Jochen Ott**

Vorsitzender

Studienrat beim Land NRW

Mitglied im Zweckverband der Sparkasse KölnBonn, Köln

**Helmut Jung**

1. stellv. Vorsitzender

Selbstständiger Versicherungsmakler

Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe AöR, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der SWK GmbH, Köln

**Martina Richter**

2. stellv. Vorsitzende

Freigestellte Betriebsratsvorsitzende bei der GAG

**Gerhard Brust**

Ing. 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

**Dr. Eva Bürgermeister**

Leiterin des Kinder- und Jugendfilmzentrums in Deutschland, Remscheid

Mitglied des Aufsichtsrates der HKG 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

Mitglied des Aufsichtsrates bei der SBK gGmbH, Köln

**Karl-Heinz Kassens**

Kfm. Angestellter bei der GAG

**Walter Kluth**

Berufsschullehrer beim Land NRW

Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke GmbH, Köln

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke GmbH, Köln

Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe, AöR, Köln

Mitglied im Zweckverband der Sparkasse KölnBonn, Köln

Vorsitzender des Aufsichtsrates des Ehrenfelder Vereins für Arbeit und Qualität gGmbH, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der SBK gGmbH, Köln

**Karina Köbник**

Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

**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 Stadtwerke Köln, Köln

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

**Stephan Pohl**

Rechtsanwalt

**Brigitte Röhl**

Sachbearbeiterin bei der GAG

**Dr. Gereon Sommerhäuser**

Abteilungsleiter Vorstandsprojekte der Sparkasse KölnBonn, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der Netempire AG, Köln

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

**Bernd Streitberger**

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



## 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, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007 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 sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 25. März 2008

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft  
Aktiengesellschaft  
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 25. März 2008

Der Vorstand



Uwe Eichner



Günter Ott

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2007 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 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 des Finanz- und Prüfungsausschusses bei, um den Ausschussmitgliedern im Sinne einer guten Corporate Governance unmittelbar gegenüber berichten zu können.

### ■ Themen der Beratungen

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

Positiv zum Abschluss gebracht werden konnte der Verkauf eines Teilbereiches des Stammhauses am Heumarkt. Der nicht verkaufte Teilbereich wurde überwiegend an einen innovativen Investor vermietet. Die restlichen Räume werden von der GAG Geschäftsstelle Innenstadt und vom Vertrieb an dieser repräsentativen Stelle in der Kölner Altstadt genutzt.

Die Erörterung der Frage des Ankaufs der städtischen Liegenschaft am Langendahlweg in Köln-Ostheim nahm in mehreren Sitzungen einen breiten Raum der Debatte ein. Der Entscheidungsprozess erstreckt sich noch über das Geschäftsjahr hinaus.

Durchgängig durch das Geschäftsjahr wurde die Situation der Vermarktung der Baurägermaßnahmen diskutiert. Vor allem die Marktaufnahmefähigkeit in den rechtsrheinischen Gebieten Dellbrück und Merheim gaben Anlass zu einer Vielzahl von Erörterungen.

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 aufgrund der mannigfachen Änderungen im Bilanzrecht, unter anderem hervorgerufen durch das geplante Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG), zwingen zu einer grundsätzlichen und regelmäßigen kritischen Prüfung der Unternehmensstrategie.

Mit den ersten Ergebnissen der neu gefassten Abteilung Sozialmanagement wurde sich vorbehaltlos auseinandergesetzt. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich die Arbeit rasch positiv auf die Stabilisierung der betroffenen Gebiete insofern auswirkte, als dass z.B. niedrigere Fluktuationen oder Vandalismusschäden zu verzeichnen sind. Zukünftig soll es darum gehen, die Einzelprojekte zu einer Gesamtkonzeption intensiv zusammenzuführen.

Weitere Themenschwerpunkte waren die umfangreichen Änderungen in der gesellschafts- und kapitalmarktrechtlichen Gesetzgebung im Gefolge der Umsetzung von Vorgaben seitens der Europäischen Union. Der Aufsichtsrat hat sich mit den spezifischen Konsequenzen für die GAG befasst und sich die diesbezüglichen organisatorischen Anpassungen vom Vorstand darlegen lassen. So wurden beispielsweise Änderungen der Geschäftsordnungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates beschlossen, um das Thema Compliance anzugehen.

Daneben 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 2008 ff. im Mittelpunkt der Aufsichtsratsarbeit.

Darüber hinaus wurde nach sorgfältiger und eingehender Prüfung beschlossen, das bestehende ERP-System auf SAP zum 1.1.2009 umzustellen, um eine Standardisierung und Professionalisierung in der Vorgangsbearbeitung zu erreichen.

### ■ 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 zweimal zusammengekommen ist, den Personalausschuss, der einmal getagt hat und den Bauausschuss. 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 klugen Systems zur Tantieme befasste, standen im Finanz- und Prüfungsausschuss Fragen zum Risikomanagementsystem und der Compliance auf der Tagesordnung. Der Vorsitzende des Finanz- und Prüfungsausschuss verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Rechnungslegung, wie von Ziffer 5.3.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex gefordert.

### ■ Corporate Governance

Die am 9. April 2008 – nach ausgiebiger Beratung infolge der Kenntnisnahme des geänderten Deutschen Corporate Governance Kodex – gemeinsam mit dem Vorstand beschlossene Erklärung nach § 161 AktG wurde auf der Website der Gesellschaft unter [www.gag-koeln.de/Mitteilungen](http://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 2007

Der Abschlussprüfer, die KPMG Deutsche Treuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main/ Berlin, hat die Jahresabschlüsse der GAG Immobilien AG und des GAG Konzerns für das Geschäftsjahr 2007 sowie die entsprechenden Lageberichte geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzernabschluss wurde nach dem International Financial Reporting Standard (IFRS) aufgestellt.

Die Abschlussunterlagen und Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrates rechtzeitig vorgelegen. Sie wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses am 8. April 2008 und in der Sitzung des Aufsichtsrates am 9. April 2008 in Anwesenheit des Abschlussprüfers erörtert. Dieser berichtete in beiden Sitzungen über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfungen und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Daraufhin hat der Aufsichtsrat 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 Lageberichtes und des Konzernlageberichtes durch den Aufsichtsrat keine Einwände ergeben. In der Sitzung vom 9. April 2008 stimmte der Aufsichtsrat 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 aufgrund 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 Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschuss vom 8. April 2008 und des Aufsichtsrates vom 9. April 2008. 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 Berichtes 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, den 9. April 2008

Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jochen Ott'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Jochen Ott

Vorsitzender