

GAG Konzern

Inhaltsverzeichnis

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2008

Kapitalflussrechnung für Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

Anhangsangaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Erklärung des Vorstandes

Bericht des Aufsichtsrates

Konzernlagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Derzeit ist die allgemeinwirtschaftliche Lage im Wesentlichen durch die internationale Finanzkrise und damit einhergehend von einem konjunkturellen Abschwung geprägt. Dies zeichnete sich bereits in der zweiten Jahreshälfte 2008 ab und die Prognosen für das Geschäftsjahr 2009 lassen eine für alle Branchen spürbare Rezession erwarten. Mit dem Jahresbeginn 2009 sind erste Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt zu verzeichnen und es wird allgemein davon ausgegangen, dass es zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit kommen wird. Von diesem Trend ist auch die nordrhein-westfälische Wirtschaft betroffen.

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

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

GAG Konzernstruktur

Zum 31.12.2008 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)
- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

Der Vorstand der GAG besteht seit dem 1. Januar 2009 aus drei Mitgliedern, die gleichzeitig auch die Geschäftsleitung aller weiteren Gesellschaften des Konzerns mit Ausnahme der M GAG und der mk ausüben.

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

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

Die GAG übernimmt das Management der Konzerngesellschaften. Lediglich das wirtschaftliche und technische Baumanagement sowie der Vertrieb der Bauträgerobjekte wurde durch die Grubo Baubetreuung abgewickelt. Ab 2009 wird auch das Baumanagement von der GAG durchgeführt. Die Grubo Baubetreuung wird auf die Grubo verschmolzen.

Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Das **Bestandsmanagement**, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2008 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.12.2008	45.221	2.898 Tsd. m ²	747	133 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	41.381	2.652 Tsd. m ²	622	113 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	3.840	246 Tsd. m ²	125	20 Tsd. m ²

Der fremd verwaltete Bestand umfasst sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch Immobilienverwaltung für Dritte.

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

Der Unternehmensverbund hatte in 2008 Umsätze aus Sollmieten von EUR 175,7 Mio.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg im Geschäftsjahr um 3 % auf EUR 5,30 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,15 je m² Wohn-/Nutzfläche über dem Vorjahresniveau.

Unter Hinzurechnung der Erlöse aus abgerechneten Umlagen ergeben sich Vermietungserlöse von insgesamt TEUR 248.995 (Vorjahr: TEUR 242.218). Hiervon sind Mietausfälle von TEUR 12.920 (Vorjahr: TEUR 11.685) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	31.12.2007 TEUR	Quote	31.12.2008 TEUR	Quote
Sollmieten	169.250		175.691	
Abgerechnete Umlagen	72.968		73.304	
Vermietungserlöse	242.218		248.995	
Erlösschmälerungen	8.169	4,83%	8.406	4,78%
Mietnachteile	2.527	1,49%	3.367	1,92%
sonstige Aufwendungen und Erträge	989	0,58%	1.147	0,65%
Mietausfall	11.685	6,90%	12.920	7,35%

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

Wohnungsleerstand	Stichtag 31.12.2007		Stichtag 31.12.2008	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
Gesamt	2.311	5,64%	2.389	5,77%
davon wegen Baumaßnahmen	706	1,72%	694	1,67%
davon wegen Abrissmaßnahmen	793	1,94%	675	1,63%
davon wegen Verkauf	184	0,45%	148	0,36%
davon aus sonstigen Gründen	206	0,50%	297	0,72%
davon nachfragebedingt	422	1,03%	575	1,39%

Von den 575 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2008 leer standen, konnten für 136 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 439 Wohnungen (1,06 %) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug zum 31.12.2008 4,94 % (Vorjahr: 8,57 %).

Die Mietausfallquote wurde zum einen durch den Erstvermietungsprozess von insgesamt 455 Neubauwohnungen, 14 Mieteinfamilienhäusern, fünf Gewerbeobjekten und 253 Stellplätzen 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 frei gehalten. Auch führten die Bemühungen, Wohngebiete mit problematischen Belegungsstrukturen durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu erhöhten Mietausfällen auf Grund von Leerstand.

Um den Wohnungsbestand der Konzerngesellschaften nachhaltig vermietbar zu halten beziehungsweise den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen, investiert der Unternehmensverbund bereits seit einigen Jahren umfangreich in seinen Bestand und setzte im Geschäftsjahr sein **Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm**, das insgesamt 10.055 Wohnungen umfasst, fort. Aus diesem Programm wurden von 2002 bis 2007 bereits 5.832 und im Berichtsjahr 1.640 Wohnungen fertig gestellt. Für die Folgejahre ab 2009 ist die Modernisierung weiterer 2.583 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 37.794 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 14 je m² Wohn-/Nutzfläche, der von seiner Höhe her branchenüblich ist. Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 23.893 beziehungsweise zirka EUR 9 je m² Wohn-/Nutzfläche betragen die Instandhaltungskosten TEUR 61.687 (Vorjahr: TEUR 61.510).

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 455 Wohnungen, 14 Mieteinfamilienhäusern, fünf Gewerbeeinheiten und 253 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze verzeichnet werden. Es wurden im Unternehmensverbund Neuanträge für 179 öffentlich geförderte Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 141 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze gestellt.

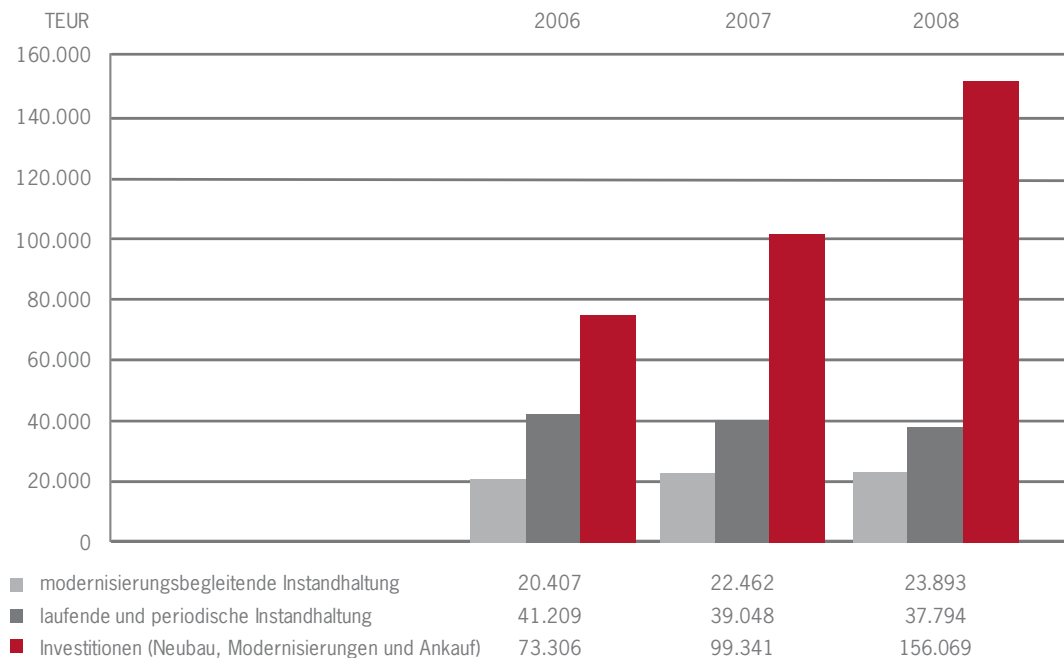
Fertigstellungen Wohnungen	2006	2007	2008
Neubau	659	107	469
Modernisierung	1.674	1.923	1.640

Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben der Unternehmensgruppe umfassten zum Jahreswechsel 1.154 Wohnungen, drei Kindertagesstätten, 18 Gewerbeeinheiten und 740 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. In der **Bauvorbereitung** für die nächsten Jahre befinden sich weitere 2.814 Wohnungen, 17 Mietfamilienhäuser, 23 Gewerbeeinheiten, drei Kindertagesstätten und 1.958 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze, die im Wesentlichen auf Grundstücken der Unternehmensgruppe errichtet werden, auf denen zuvor nicht erhaltenswerte Altbausubstanz zum Teil abgerissen wird.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen erfolgt in der Regel mit öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes, der Kreditanstalt für Wiederaufbau 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 156.069 und lagen damit um TEUR 56.728 höher als im Vorjahr.

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



■ Privatisierung

Das im Jahr 2003 gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ war in seinem sechsten Jahr wiederum außerordentlich erfolgreich. Insgesamt konnten 308 Einheiten mit Erlösen von TEUR 24.700 erfolgswirksam veräußert werden. Im Vergleich zum Vorjahr wurden mehr Wohnungen mit kleinerer Fläche in weniger nachgefragten Lagen veräußert. Im Jahr 2007 war das Ergebnis noch durch große und hochpreisige Wohnungen in sehr guten Lagen geprägt worden.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus der Privatisierung	2003–2006	2007	2008
Anzahl verkaufter Wohnungen	1.060	299	308
Wohnfläche (m ²)	68.409	19.448	19.148
Erlöse (TEUR)	87.672	26.296	24.700
	EUR 1.281/m ²	EUR 1.352/m ²	EUR 1.290/m ²

Von den nunmehr 3.856 Wohnungen im Programm wurden bis zum Ende des Berichtsjahres 1.667 Wohnungen vorzugsweise an Mieter erfolgswirksam veräußert. Das entspricht einer Abverkaufsquote von durchschnittlich 43 % und einem Umsatzvolumen von insgesamt EUR 138 Mio.

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

■ Bauträgergeschäft

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 101 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund TEUR 25.864 veräußert. Es trugen 125 Kaufverträge mit Erlösen von TEUR 31.873 erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	2006		2007		2008	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	50	10.907	52	13.448	83	21.306
Grubo Baubetreuung	22	5.519	50	12.125	31	6.138
GBA	21	4.895	25	5.249	11	2.586
Summe	93	21.321	127	30.822	125	30.030

Mit der Errichtung von 67 Eigentumswohnungen, 55 Einfamilienhäusern sowie 110 Stellplätzen in Köln-Niehl, -Sürth, -Klettenberg und Köln-Merheim wurde im Geschäftsjahr begonnen. Vier Maßnahmen in Köln-Raderthal, -Sürth und Köln-Niehl mit insgesamt 88 Eigentumswohnungen und 34 Einfamilienhäusern wurden fertig gestellt. Darüber hinaus plant der Konzern, in den nächsten Jahren insgesamt 294 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. Vier weitere, unbebaute Teilgrundstücke mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 7.298 m² wurden im Berichtsjahr an Dritte veräußert.

Personal

Der Unternehmensverbund beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 400 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 397). Davon waren 57 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 56) in Teilzeit. In den Vollzeitmitarbeitern enthalten sind 13 Mitarbeiter im Projekt „Neue Arbeit im Quartier“.

Das modellhafte Projekt, das seit 2007 in Zusammenarbeit mit der Arbeitsverwaltung durchgeführt wird, hat sich sowohl für die GAG als auch für die Mitarbeiter, denen eine Chance zum Wiedereinstieg in eine Dauerbeschäftigung geboten werden konnte, als erfolgreich erwiesen. Die am 31. Dezember 2008 im Projekt beschäftigten Mitarbeiter(innen) tragen durch ihre Servicetätigkeiten zu einem positiven und sozialen Miteinander in den einzelnen Siedlungen bei.

Ein breit gefächertes Angebot an Fortbildungsmaßnahmen sowohl im fachlichen wie im persönlichkeitsbildenden Bereich stand den Mitarbeiter(inne)n zur beruflichen Qualifizierung auch in diesem Jahr zur Verfügung. An rund 140 verschiedenen Seminarangeboten haben über 50 % der Mitarbeiter(innen) des Konzerns teilgenommen. Darüber hinaus konnten mit Hilfe der branchennahen Bildungseinrichtungen Weiterbildungen zum Immobilien-Fachwirt und Immobilien-Ökonom bis hin zum Bachelor angeboten werden. In 2008 haben sich elf Mitarbeiterinnen beziehungsweise Mitarbeiter für diese Form der berufsbegleitenden Weiterbildung entschieden, die sowohl dem Mitarbeiter wie auch dem Unternehmen zugute kommt. Um das erworbene Wissen im Unternehmen zu halten, werden in diesen Fällen Ausbildungsvereinbarungen geschlossen.

Daneben trat ab September 2008 die intensive Vorbereitung und Schulung von rund 300 Mitarbeiter(innen) im Hinblick auf die Neueinführung des SAP-Systems im Januar 2009 in Kraft.

Insgesamt wurde ein Gesamtschulungsaufkommen von rund 185 Seminartagen bis Dezember 2008 vorgesehen. Alle betroffenen Mitarbeiter(innen) erhielten zunächst eine Grundlagen- und daran anschließend fachspezifische, auf den jeweiligen Arbeitsplatz abgestimmte Themenschulungen. Die intensive Betreuung der Mitarbeiter(innen) vor, während und nach der Einführung der neuen Software wird mit einem externen Beraterteam und eigenen geschulten Kräften sichergestellt.

Auch im Berichtszeitraum hat sich der Unternehmensverbund weiterhin seiner Verantwortung für eine qualifizierte Ausbildung von jungen Menschen gestellt. Im Jahr 2008 konnten vier Auszubildende ihre Ausbildung im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-kauffrau erfolgreich beenden; wie im Vorjahr gehörte eine Auszubildende zu den Besten ihres Jahrgangs und wurde von der IHK Köln besonders ausgezeichnet. Alle Auszubildenden wurden in Beschäftigungsverhältnisse übernommen.

Zum 1. August 2008 wurden vier motivierte Jugendliche als Auszubildende für den Beruf des Immobilienkaufmanns/der Immobilienkauffrau neu eingestellt. Daneben bildet die GAG im Ausbildungsberuf Bürokaufmann/Bürokauffrau aus. In diesem Berufsbild konnten am 1. August 2008 zwei junge Damen ihre Ausbildung beginnen. Insgesamt betrug die Zahl der in der Ausbildung Beschäftigten am 31. Dezember 2008 16 (Vorjahr: 15).

Eine unternehmenspolitische Änderung, die in 2009 vollzogen wird, konnte in 2008 vorbereitet werden. Die Mitarbeiter(innen), die bis Ende 2008 bei der Grund und Boden Baubetreuung GmbH beschäftigt waren, haben ihren Arbeitsplatz bei der GAG Immobilien AG gefunden. Mit allen Mitarbeiter(inne)n und mit dem Betriebsrat konnten einvernehmliche Gespräche dahingehend geführt werden, dass die Arbeitsverträge voll inhaltlich zum 31. Dezember 2008 auf die GAG Immobilien AG übergehen.

Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnte im Jahr 2008 erneut ein namhafter Betrag als leistungsorientierte Vergütung für die Arbeitsleistung im Jahr 2007 ausgeschüttet werden. Kriterium für die Höhe des ausgeschütteten individuellen Betrages ist eine Leistungsbeurteilung, die sich aus persönlichen Komponenten, einer Bewertung der erreichten Teamziele sowie erreichten Unternehmenszielen zusammensetzt. Der Gesamtausschüttungsbetrag beläuft sich auf TEUR 540, wobei die Hälfte des Betrages durch die Mitarbeiter selbst (Verzicht auf ehemalige soziale Leistungen) und die andere Hälfte durch den Vorstand zur Verfügung gestellt wurde. Die mit dem Betriebsrat hierzu geschlossene Betriebsvereinbarung läuft im Geschäftsjahr aus. Über Art und Umfang einer neuen Betriebsvereinbarung werden vom Betriebsrat und Vorstand im nächsten Jahr erste Gespräche aufgenommen werden.

Um die Bedeutung des unternehmerischen Handelns im Unternehmen weiter zu stärken und auch für leitende Mitarbeiter(innen) ein Anreizsystem anzubieten, wurden mit den Abteilungsleiter(inne)n und den AT-Mitarbeiter(inne)n mit Führungsaufgaben Vereinbarungen zur Variabilisierung ihrer erfolgsorientierten Vergütung abgeschlossen. Der Mitarbeiter/die Mitarbeiterin erhält ein außertarifliches Jahresgehalt sowie eine variable und erfolgsbezogene Zusatzvergütung, deren Höhe im Rahmen eines Bonus-/Malus-Systems von der Erreichung individuell vereinbarter Zielvorgaben im Geschäftsjahr abhängt. Grundlage der Bewertung ist eine Mischung aus Unternehmenszielen, Teamzielen und Individualzielen, die mit einer unterschiedlichen Gewichtung in die Gesamtbeurteilung der Leitungskraft eingehen. Erstmals erfolgten nun im Jahr 2008 Prämienausschüttungen für die Arbeitsleistung im Jahr 2007 in einer Gesamthöhe von rund TEUR 306. Mit allen Führungskräften konnten Anfang 2008 Zielvereinbarungen für das Geschäftsjahr geschlossen werden.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

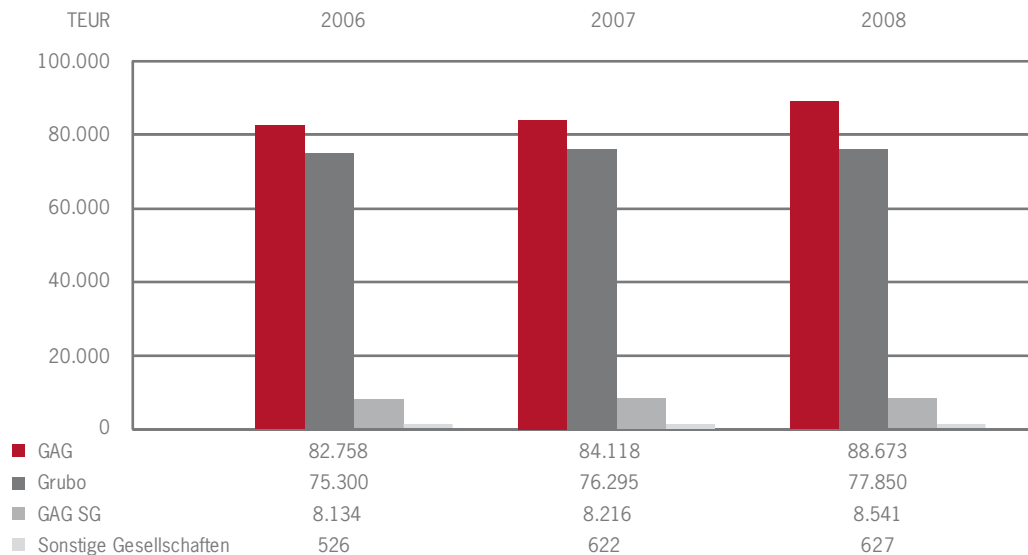
Ausweisänderungen in den Bereichen Darlehensschulden und –zinsen, Pensionsrückstellungen und Altersversorgungsaufwendungen sowie Segmentberichterstattung haben Auswirkungen auf die Vorjahresbeträge. Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen im Anhang verwiesen.

■ Ertragslage

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition haben sich im Berichtsjahr im Konzern von TEUR 169.250 auf TEUR 175.691 erhöht. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand wegen allgemeiner Anpassungen an den Mietpreisspiegel. Eine Verminderung des Mietsolls erfolgte im Wesentlichen auf Grund der Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie durch den Abverkauf von Beständen. Die abrechenbaren Umlagen stiegen um TEUR 336 auf TEUR 73.304. Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von TEUR 12.920 (Vorjahr: TEUR 11.685), bestehend aus Erlösschmälerungen wegen Leerstand von TEUR 8.406 (Vorjahr: TEUR 8.169), Mietnachlässe von TEUR 3.367 (Vorjahr: TEUR 2.527) und die Abschreibungen auf Mietforderungen von TEUR 1.147 (Vorjahr: TEUR 989) abzuziehen. Ferner sind die Erlösschmälerungen auf Betriebskostenumlagen von TEUR 4.554 (Vorjahr: TEUR 4.259) abzusetzen. Weitere Erlöse werden aus Aufwendungsbeihilfen und -zuschüssen in Höhe von TEUR 4.042 (Vorjahr: TEUR 4.856) und andere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 4.009 (Vorjahr: TEUR 3.941) erzielt.

Erstmals werden im Konzernabschluss 2008 die Zinssubventionen als Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von TEUR 16.586 (Vorjahr: TEUR 15.699) in der Position Umsatzerlöse aus der Hausbewirtung ausgewiesen, so dass sich in diesem Bereich Gesamterlöse von TEUR 257.307 (Vorjahr: TEUR 251.759) ergeben. Die Zinssubventionen saldieren sich weitgehend im Ergebnis der Immobilienbewirtschaftung mit dem ebenfalls erstmaligen Ausweis der Effektivzinsen in den Finanzaufwendungen.

Sollmieten der Konzerngesellschaften



Insgesamt erhöhte sich das Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung um TEUR 866 auf TEUR 2.607. Wesentlich beeinflusst wurde diese Ergebnisentwicklung neben den vorgenannten Erlössteigerungen auf der Aufwandsseite durch gestiegene Abschreibungen, Zinsen 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 2.044 durchgeführt werden, um sie den aktuellen Marktwerten anzupassen. Ferner waren weitere Wertberichtigungen von TEUR 426 für Abrissobjekte erforderlich. Bereinigt um die Aufwendungen für modernisierungsbegleitende Instandhaltung beträgt das Ergebnis der Immobilienbewirtschaftung TEUR 26.500 (Vorjahr: TEUR 24.203).

Das erstmals in diesem Berichtsjahr ausgewiesene Segment Privatisierung wird im Wesentlichen durch das Programm „Mieter werden Eigentümer“ geprägt. Darüber hinaus wird hier auch der Verkauf von Streubesitz ausgewiesen. Mit TEUR 17.526 konnte nahezu das Vorjahresergebnis erreicht werden und damit die Planzahl wesentlich übertroffen werden.

Das Ergebnis aus dem Bauträgergeschäft verschlechterte sich im Konzern insgesamt von TEUR 1.048 auf TEUR – 395. Im Wesentlichen resultierte die Ergebnisverschlechterung aus sinkenden Gewinnmargen und gestiegenen Personal- und Verwaltungskosten.

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

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um TEUR 2.124 auf TEUR 821. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge waren um TEUR 608 auf TEUR 2.673 gesunken und die nicht zuzuordnenden Aufwendungen der Unternehmensfinanzierung um TEUR 1.538 auf TEUR 1.931 gestiegen.

Das neutrale Ergebnis erhöhte sich um TEUR 784 auf TEUR 3.483. Nachdem erstmals im Geschäftsjahr das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien in dem gesonderten Segment Privatisierung ausgewiesen wird, ist es im Wesentlichen durch die sonstigen betrieblichen Erträge bestimmt, welche insbesondere auch die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beinhalten.

War der Steueraufwand des Vorjahres (TEUR 17.918) insbesondere geprägt durch die Abgeltung des so genannten EK 02, so betrug im Berichtsjahr die tatsächliche Steuer nur TEUR 822. Der Aufwand für die latenten Steuern sank um TEUR 18.501 auf TEUR 5.287. Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter Ziffer 4.11 verwiesen. Insgesamt betrug der Steueraufwand in 2008 TEUR 6.109. Der Konzern beendet das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresüberschuss von TEUR 17.933 (Vorjahr: Konzernjahresfehlbetrag TEUR 15.297). Davon steht konzernfremden Gesellschaftern ein Gewinnanteil von TEUR 4.278 (Vorjahr: Gewinnanteil TEUR 3.782) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrags von TEUR 63.894 (Vorjahr: TEUR 93.899) beträgt der Konzern-Bilanzgewinn TEUR 77.549 (Vorjahr: TEUR 74.820). Die Eigenkapitalrendite (vor Steueraufwendungen) ist damit um 0,2 Prozentpunkte auf 5,7 % gestiegen.

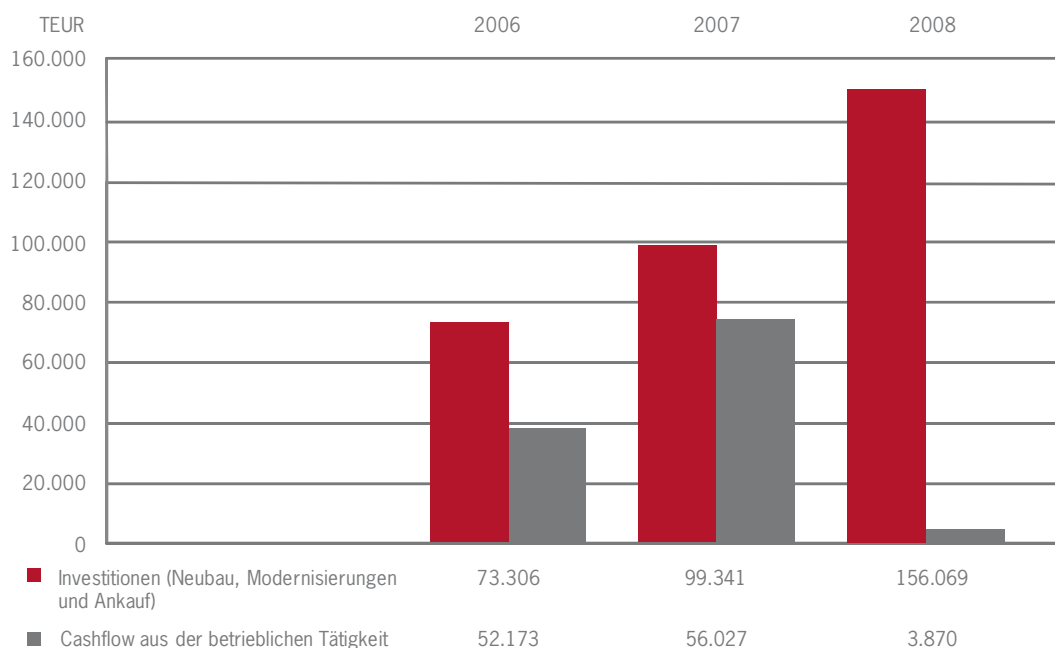
Eigenkapital- und Umsatzrendite	2007	2008
Konzernergebnis vor Steueraufwendungen (TEUR)	24.386	24.042
Eigenkapitalrendite (in %)	5,5	5,7
Umsatzrendite (in %)	8,6	8,3

■ Finanzlage

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

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital zu 93,2 % gedeckt (Vorjahr: 98,7%). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug TEUR 3.870 gegenüber TEUR 56.027 im Vorjahr. Der Rückgang ist insbesondere auf den Abbau von Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Immobiliengeschäften zurückzuführen. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs lag mit TEUR 8.416 um TEUR 53.896 niedriger als zum Stichtag des Vorjahres. Dieser geplante Liquiditätsabbau erfolgte insbesondere durch den Ankauf von Immobilien, den Rückkauf eigener Aktien und die vorzeitige Rückführung von Darlehen und er ist damit investiv bedingt.

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.

Vor dem Hintergrund der Finanzkrise standen im Berichtsjahr den teils massiv ausgeweiteten Margenansprüchen einzelner Banken die auf Grund von gesunkenen Wachstumserwartungen- und Inflationsgefahr gesunkenen Langfristzinsen gegenüber. Per Saldo konnte die GAG die Marktsituation für günstige Neuaufnahmen und Zinssicherungsmaßnahmen nutzen, so dass bislang insgesamt keine wesentliche Beeinträchtigung der Unternehmensgruppe festzustellen ist, sondern eher die realisierten Chancen überwiegen.

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

Für das umfassende Neubau- und Modernisierungsprogramm der Unternehmensgruppe wurde am Kapitalmarkt im Rahmen von zugesagten Langfristrahmen insgesamt rund EUR 31 Mio. platziert. Bei einem im langfristigen Vergleich immer noch günstigen Zinsniveau konnte ein Zinssatz von durchschnittlich 3,65 % (bei zehnjähriger Zinsbindung) erzielt werden. Es handelt sich hierbei – wie schon im Geschäftsjahr 2007 – ausschließlich um zinssubventionierte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Hierbei ist zu berichten, dass sich im Laufe des Jahres 2008 das Subventionsverhalten der KfW geändert hat. Die Verteuerung dieser Darlehensmittel hat dazu geführt, dass voraussichtlich Kapitalmarktfinanzierungen an Bedeutung gewinnen. Zusätzlich wurden für Neubaumaßnahmen ebenfalls zinssubventionierte öffentliche Wohnungsbau Darlehen von insgesamt rund EUR 33 Mio. valuiert. Weitere Fremddarlehen wurden zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht aufgenommen.

Darüber hinaus wurden kleinvolumige, aber hochverzinsliche Darlehen mit einem Restschuldvolumen in Höhe von EUR 6 Mio. frühzeitig zurückgeführt und die günstige Zinssituation im Herbst 2008 und zu Beginn 2009 genutzt, um in der Zukunft aus der Zinsbindung laufende Finanzierungen von insgesamt EUR 59 Mio. frühzeitig zu durchschnittlich 4,24 % zinszusichern.

■ Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich in 2008 um TEUR 54.529 auf TEUR 2.103.102.

Das gezeichnete Kapital im Konzern betrug zum Ende des Berichtsjahres TEUR 18.720 und blieb ebenso wie die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 151.854, die gesetzliche Rücklage von TEUR 920 und die Bauerneuerungsrücklage von TEUR 22.865 gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die anderen Gewinnrücklagen erhöhten sich durch eine Zuführung um TEUR 2.000 auf TEUR 95.042. Im Wesentlichen auf Grund des Rückkaufs von 936.000 Stückaktien wurde die Rücklage für eigene Anteile um TEUR 23.081 auf TEUR 23.491 erhöht.

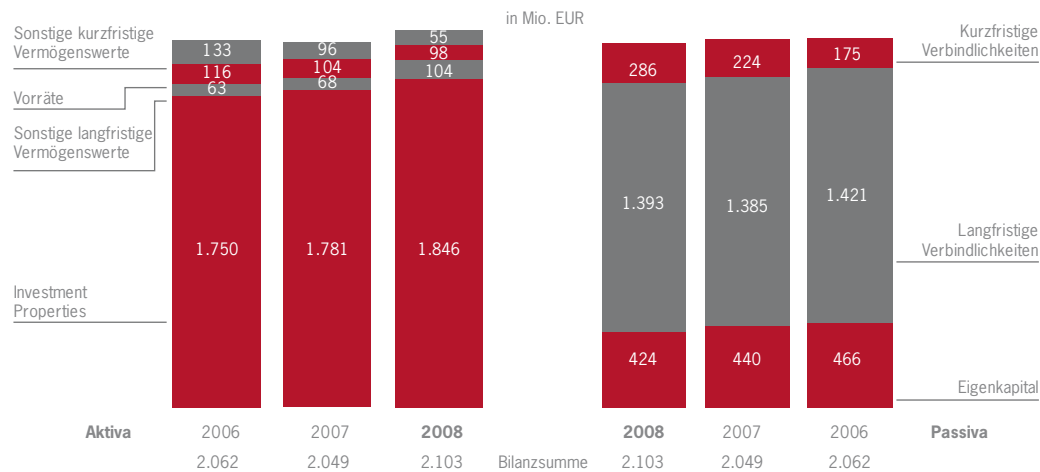
Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Immobilienbeständen in Höhe von TEUR 1.846.042 (Vorjahr: TEUR 1.780.769), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von TEUR 87.110 (Vorjahr: TEUR 49.137) gekennzeichnet.

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

Die Passivseite des Konzerns ist durch langfristiges Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.393.116 (Vorjahr: TEUR 1.384.833) und Eigenkapital von TEUR 424.238 (Vorjahr: TEUR 440.037) geprägt. Das zinssubventionierte Fremdkapital wurde erstmals mit dem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Hierzu wird auf Ziffer 3.11 des Anhangs verwiesen.

Zur langfristigen Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden zinsgünstige Mittel der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen und der Kreditanstalt für Wiederaufbau eingesetzt. Insgesamt wurden im Berichtsjahr kurz- und langfristiges Fremdmittel in Höhe von TEUR 157.226 aufgenommen, die Tilgungen betragen TEUR 54.759.

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 10,00 % der Stimmrechte.

Aktien der Gesellschaft werden gehalten von der GAG Immobilien AG (eigene Aktien) und von der Tochtergesellschaft Grund und Boden GmbH. Bei den eigenen Aktien handelt es sich unter anderem um ehemals treuhänderisch für Mieter gehaltene Aktien (vgl. die Angaben zu den eigenen Aktien im Anhang zum Jahresabschluss der GAG Immobilien AG). Diese Aktien gelten als eigene Aktien im Sinne der §§ 71 ff. AktG mit der Folge, dass die Rechte aus diesen Aktien ruhen. Jegliche Verfügung über diese Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Eine Ermächtigung des Vorstandes, Aktien auszugeben, besteht nicht. Ein genehmigtes Rückkaufsprogramm über 936.000 Aktien wurde im Geschäftsjahr 2008 umgesetzt.

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 für das Geschäftsjahr 2008 aus folgenden Komponenten zusammen:

- Fixes Jahresgehalt, ausgezahlt in zwölf Monaten
- Tantieme, die sich prozentual berechnet anhand der zwei Ziele:
Unternehmensziele (50 %) und persönlicher Ziele (50 %)

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 2008 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 1. Januar 2007 neu eingetretene Vorstandsmitglieder erhalten einen festen jährlichen Zuschuss zum Aufbau einer Altersversorgung.

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten satzungsgemäß ein Sitzungsgeld, das die Hauptversammlung auf EUR 250 für die Teilnahme an Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen festgelegt hat. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und die Vorsitzenden der Ausschüsse erhalten das Doppelte, die stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates das Andert-halbache 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 Controllingssystemen verknüpft. Die Ergebnisse werden mindestens halbjährlich in standardisierten Berichten dokumentiert.

Daneben wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr die Bereiche Controlling, Compliance und Interne Revision weiter ausgebaut und zum Beispiel strukturierte Maßnahmen zur Korruptionsprävention eingeleitet sowie die Einführung eines konzernumfassenden Vertragsmanagements auf den Weg gebracht.

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 keine kritischen Tendenzen erkennen, die die Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Es bleibt allerdings abzuwarten, welche Auswirkungen die Finanzkrise auf die Nachfrageseite haben wird. Unabhängig von der aktuellen Situation werden negative Entwicklungen durch den unterjährigen Abgleich des Geschäftsverlaufs mit der Wirtschaftsplanung frühzeitig erkannt, so dass geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.

Darüber hinaus modernisiert die Unternehmensgruppe seit Jahren ihren Wohnungsbestand, um seine Marktakzeptanz zu erhöhen. Sie hat ihr Portfoliomanagementsystem weiter ausgebaut und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie die operative Ausnutzung der Potenziale des Immobilienbestandes werden auf dieser Grundlage gesteuert. Um sein Portfolio zusätzlich zu verbessern, beschränkt sich der Konzern nicht nur auf seinen eigenen Immobilienbestand, sondern kauft auch neue Bestände hinzu.

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

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

■ Finanzwirtschaftliche Risiken

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement der Unternehmensgruppe permanent beobachtet und es konnten in 2008 trotz der Finanzmarktkrise Chancen zur Optimierung von Kapitalkosten und Zinsrisiken genutzt werden. Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätslage sowie dem in der Regel langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel ist das Zinsänderungsrisiko für die Konzerngesellschaften derzeit noch relativ begrenzt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Kapitalmarktkrise und der starken Ausweitung der öffentlichen Haushalte bleibt allerdings die weitere Entwicklung des Kapitalmarktes abzuwarten. Weiterhin ist das zuletzt stark rückläufige Subventionsverhalten der Kreditanstalt für Wiederaufbau zu beachten, da das Programm zur Modernisierung der Wohnungsbestände des Konzerns weitgehend über diesen Kreditgeber finanziert wird.

Schlussfolgerung 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 Schlussfolgerung:

„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

Anfang 2009 veräußerten die Konzerngesellschaften ihre Anteile an der LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH mit einem Buchgewinn von TEUR 2.942.

Weitere 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 41.381 Wohnungen, 622 Gewerbeeinheiten sowie 11.714 Garagen nahezu unverändert geblieben.

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

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

Die Investitionstätigkeit im Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen wird weitgehend auf konzerneigenen Grundstücken erfolgen. Insgesamt plant der Unternehmensverbund in den kommenden Jahren 2.831 im Wesentlichen öffentlich geförderte Mietwohnungen neu zu errichten. Zur Modernisierung ihrer Bestände hat insbesondere die GAG ein umfangreiches Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm aufgelegt, das derzeit 1.944 Wohnungen für 2009 und Folgejahre umfasst. Mit diesen Maßnahmen wird der Wohnungsbestand kontinuierlich aufgewertet und seine Position am Kölner Mietwohnungsmarkt verbessert. Nachhaltig sichert dies die Ertragslage der Konzerngesellschaften. Bei Darlehensaufnahmen und Zinssicherungsgeschäften sind im Zusammenhang mit der Finanzmarktkrise bislang keine wesentlichen negativen Auswirkungen festzustellen.

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

Im Bauträgergeschäft plant der Unternehmensverbund in den kommenden Jahren die Errichtung und den Vertrieb von insgesamt 192 Einfamilienhäusern und 102 Eigentumswohnungen. Die Daten zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Köln lassen auch für diesen Bereich in den nächsten Jahren ein stabiles Nachfragepotenzial erkennen. In diesem Segment liegen zum Berichtszeitraum bereits 101 Verträge mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 25.864 vor, die voraussichtlich in 2009 erfolgswirksam werden.

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

Köln, den 30. März 2009

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Günter Ott

GAG Konzern | Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2008

	Anhang	2008 EUR	2007 TEUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.1	257.306.507,40	251.759
aus Verkauf von Grundstücken	4.1	31.097.991,44	30.822
aus Betreuungstätigkeit	4.1	1.410.406,99	1.200
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.1	335.430,94	611
		290.150.336,77	284.392
Bestandsveränderungen	4.2	-2.564.021,65	-3.264
Andere aktivierte Eigenleistungen	4.3	0,00	0
Sonstige betriebliche Erträge	4.4	33.761.674,02	32.291
Materialaufwand			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.5	-140.015.631,79	-138.260
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.5	-22.283.233,05	-20.501
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.5	-926.420,84	-1.341
		-163.225.285,68	-160.102
Zuwendungen an Arbeitnehmer			
Löhne und Gehälter	4.6	-18.397.340,03	-16.333
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.6	-5.962.827,03	-4.294
		-24.360.167,06	-20.627
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-20.940.164,16	-21.543
EBITDA		112.822.372,24	111.147
Aufwand für planmäßige Abschreibungen	4.8	-39.488.908,08	-38.370
Wertminderungsaufwand	4.8	-2.470.201,42	-3.235
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-11
EBIT		70.863.262,74	69.531
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzanlagen	4.9	57.039,01	53
Finanzergebnis			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen			
	4.10	22.278,79	15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.10	3.437.842,66	3.983
Finanzierungsaufwendungen	4.10	-50.338.630,64	-49.196
		-46.878.509,19	-45.198
Ergebnis vor Steueraufwendungen		24.041.792,56	24.386
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
tatsächliche Steuern	4.11	-821.707,96	-17.918
latente Steuern	4.11	-5.287.000,00	-23.788
		-6.108.707,96	-41.706
Ergebnis der fortzuführenden Geschäftsbereiche		17.933.084,60	-17.320
Ergebnis der zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerte			
	4.12	0,00	2.023
Konzernergebnis		17.933.084,60	-15.297
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	4.13	13.655.131,54	-19.079
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	4.13	4.277.953,06	3.782
unverwässert und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	4.14	1,06	-2,49
Dividende je Aktie (in EUR)		0,50	0,50

GAG Konzern | Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva	Anhang	2008 EUR	2007 TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Investment Properties			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.1	1.828.345.780,17	1.760.496
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.1	17.623.913,74	20.200
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.1	72.797,39	73
		1.846.042.491,30	1.780.769
Immaterielle Vermögenswerte			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.2	4.220.371,78	183
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.3	4.159.614,56	3.022
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.3	240.218,21	244
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.3	7.283.973,45	6.014
Technische Anlagen und Maschinen	5.3	13.395,00	22
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.3	1.392.232,00	1.470
Anlagen im Bau	5.3	63.879.941,99	32.819
Bauvorbereitungskosten	5.3	10.141.071,87	5.546
		87.110.447,08	49.137
Finanzanlagen			
at-Equity bewertete Finanzanlagen	5.4	2.020.004,59	2.063
Sonstige Ausleihungen	5.4	230.117,58	235
Andere Finanzanlagen	5.4	920.429,87	920
		3.170.552,04	3.218
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Vermietung	5.7	0,00	45
Sonstige Vermögenswerte	5.7	1.022.535,73	1.025
		1.022.535,73	1.070
Latente Steuern	5.5	8.855.000,00	14.142
		1.950.421.397,93	1.848.519
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.6	9.838.364,91	14.288
Bauvorbereitungskosten	5.6	1.326.549,79	3.687
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.6	9.241.384,69	10.608
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	5.6	4.350.767,72	5.164
Unfertige Leistungen	5.6	72.870.816,18	70.166
Andere Vorräte	5.6	110.905,68	104
		97.738.788,97	104.017
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Vermietung	5.7	1.774.778,78	2.657
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	5.7	2.393.912,14	7.192
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.7	260.123,36	319
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.7	17.219,60	1
Geleistete Anzahlungen	5.3	6.973.276,79	998
Sonstige Vermögenswerte	5.7	9.232.051,60	9.329
Rechnungsabgrenzungsposten	5.7	3.715.113,54	713
		24.366.475,81	21.209
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.9	30.575.381,32	74.828
		152.680.646,10	200.054
Bilanzsumme		2.103.102.044,03	2.048.573

Passiva	Anhang	2008 EUR	2007 TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.10	18.720.000,00	18.720
Kapitalrücklage	5.10	151.853.688,72	151.854
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.10	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	5.10	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	5.10	95.042.110,92	93.042
In Treuhand gegebene eigene Aktien	5.10	-296.242,88	-322
Eigene Anteile	5.10	-23.491.097,47	-410
Konzernbilanzgewinn	5.10	77.549.242,42	74.820
GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital	5.10	343.163.000,03	361.489
Minderheitenanteile am Eigenkapital	5.10	81.075.164,12	78.548
Summe Eigenkapital		424.238.164,15	440.037
Fremdkapital			
Langfristige Verpflichtungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.11	431.602.534,77	431.844
Rückstellung für Pensionen	5.12	31.468.011,00	32.184
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.13	647.112.520,52	631.490
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.15	1.502.187,04	1.588
Rechnungsabgrenzungsposten	5.19	281.431.147,21	287.727
Summe langfristige Schulden		1.393.116.400,54	1.384.833
Kurzfristige Verpflichtungen			
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	5.10	1.750.684,00	1.398
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Finanzschulden)	5.11	101.666.479,48	14.392
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.13	12.638.708,64	8.514
Erhaltene Anzahlungen	5.16	83.882.812,36	83.021
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.14	23.480.726,71	22.756
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.17	27.691.129,23	42.168
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		5.853,41	5
Steuerrückstellungen	5.18	0,00	1.588
Sonstige Rückstellungen	5.18	11.074.699,80	11.785
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	5.15	3.134.286,78	19.164
Rechnungsabgrenzungsposten	5.19	20.422.098,93	18.912
Summe kurzfristige Schulden		285.747.479,34	223.703
Summe Fremdkapital		1.678.863.879,88	1.608.536
Bilanzsumme		2.103.102.044,03	2.048.573

GAG Konzern | Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2008

	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Gewinnrücklagen (ohne eigene Anteile) EUR	In Treuhand gegebene eigene Aktien EUR
Stand Jahresanfang 2007	18.720.000,00	151.853.688,72	113.827.409,24	-354.479,19
Dividendenauszahlung Vorjahr				
Übrige Veränderungen				32.467,12
Ergebnis laufendes Jahr			3.000.000,00	
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital				
Stand Jahresende 2007	18.720.000,00	151.853.688,72	116.827.409,24	-322.012,07
Dividendenauszahlung Vorjahr				
Übrige Veränderungen				25.769,19
Ergebnis laufendes Jahr			2.000.000,00	
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital				
Stand Jahresende 2008	18.720.000,00	151.853.688,72	118.827.409,24	-296.242,88

	Eigene Anteile EUR	Minderheiten- anteile EUR	Konzernbilanz- gewinn EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2007	-377.593,91	76.164.558,24	105.848.724,31	465.682.307,41
Dividendenauszahlung Vorjahr			-8.950.068,96	-8.950.068,96
Übrige Veränderungen	-32.467,12			0,00
Ergebnis laufendes Jahr		3.781.736,82	-22.078.811,51	-15.297.074,69
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital		-1.398.400,00		-1.398.400,00
Stand Jahresende 2007	-410.061,03	78.547.895,06	74.819.843,84	440.036.763,76
Dividendenauszahlung Vorjahr			-8.925.732,96	-8.925.732,96
Übrige Veränderungen	-23.081.036,44			-23.055.267,25
Ergebnis laufendes Jahr		4.277.953,06	11.655.131,54	17.933.084,60
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital		-1.750.684,00		-1.750.684,00
Stand Jahresende 2008	-23.491.097,47	81.075.164,12	77.549.242,42	424.238.164,15

GAG Konzern | Kapitalflussrechnung vom 01.01. bis 31.12.2008

	Anhang	2008 TEUR	2007 TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen		24.042	24.386
+ Abschreibungen		41.959	41.616
+ Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-57	-53
Ergebnis der zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerte		0	2.023
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		-22.294	-24.365
-/+ Verlustübernahme des atypischen stillen Gesellschafters		-893	-2.367
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		272	331
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte		6.278	3.264
-/+ Zunahme/Abnahme der Kundenforderungen		5.770	15.493
-/+ Zunahme/Abnahme andere Aktiva		-10.100	827
+/- Zunahme/Abnahme der langfristigen Verpflichtungen ohne Finanzschulden		-802	565
+/- Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen		-737	-5
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-14.476	-705
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva		-7.851	-4.620
+/- Cashflow aus Ertragsteuern		-17.241	-363
I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		3.870	56.027
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens		36.030	23.418
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens		21	14
+ Ausschüttungen von assoziierten Unternehmen		100	90
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-4.158	-86
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-158.821	-74.609
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-1	-11
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-126.829	-51.184
- Bezahlte Dividenden		-8.925	-8.951
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter		-1.398	-1.885
- Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Anteile		-23.081	-32
+ Kreditaufnahme		157.226	79.422
- Tilgung von Darlehen		-54.759	-101.781
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		69.063	-33.227
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)		-53.896	-28.384
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01. (ohne Treuhandmittel)		62.312	90.696
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 31.12. (ohne Treuhandmittel)	6.	8.416	62.312

Anhangsangaben zum Konzernabschluss Geschäftsjahr 2008

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-Lammerting-Allee 20–22 in 50933 Köln und ist beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 901 registriert. Der Konzern und seine Tochterunternehmen sind in allen Bereichen rund um die Immobilie im 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. Dezember 2008 aufgestellt. Überleitungsrechnungen oder Zwischenabschlüsse waren daher nicht erforderlich. Fremdwährungen waren zum Abschlussstichtag nicht umzurechnen.

Der Konzernabschluss der GAG Immobilien AG wurde für das Jahr 2008 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 2008 fanden die folgenden Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals Anwendung, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, auf die Anhangsangaben oder auf das Ergebnis je Aktie der laufenden Berichtsperiode haben:

- IAS 39 / IFRS 7	Finanzinstrumente, Angaben, Ansatz und Bewertung
- IFRIC 11 / IFRS 2	Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen
- IFRIC 14 / IAS 19	Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung

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
IAS 32	Finanzinstrumente, Darstellung
IFRIC 13	Kundenbindungsprogramme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Vorstand wird den aufgestellten IFRS-Abschluss zum 31. Dezember 2008 dem Aufsichtsrat am 27. April 2009 zur Billigung vorlegen, so dass im Anschluss der gebilligte Konzernabschluss vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben werden kann.

Konzernabschluss und -lagebericht werden beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht 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.

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 2008, unverändert im Vergleich zum Vorjahr, die folgenden Unternehmen und Beteiligungsverhältnisse:

	Konsolidierungs- methode	Gezeichnetes Kapital TEUR	Beteiligung %	bei
GAG		18.720		
Grubo	Vollkonsolidierung	92.000	62	GAG
Grubo Baubetreuung	Vollkonsolidierung	130	100	Grubo
GBA	Vollkonsolidierung	100	90	GAG
			10	Grubo
GAG SG	Vollkonsolidierung	25	100	GAG
mk	Equity-Methode	2.100	25	Grubo
M GAG	Vollkonsolidierung	26*	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 Ziffer 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 Unternehmen und Personen unter Punkt 8.2 offengelegt.

Anteilseigner	2008 %	2008 Stückaktien	2007 %	2007 Stückaktien
Stadt Köln	68,83	12.884.630	68,83	12.884.630
Sparkasse KölnBonn	10,00	1.872.000	10,01	1.873.040
Treuhänder (Mieteraktien)	3,22	602.649	3,50	655.065
Ernst-Cassel-Stiftung	3,72	696.280	3,72	696.280
Eigene Aktien	5,99	1.121.744	0,71	133.328
Grubo	3,74	700.761	3,74	700.761
Sonstige Aktionäre	4,50	841.936	9,49	1.776.896
Grundkapital GAG	100,00	18.720.000	100,00	18.720.000

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

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

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

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 die Erschließung und Parzellierung von Grundstücken.

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

Die Grubo Baubetreuung ist eine 100%ige Tochter der Grubo. Der mit dieser Gesellschaft abgeschlossene Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag hat unverändert Gültigkeit. Zum Ende des Geschäftsjahres hat sie ihre Geschäftstätigkeit eingestellt und ihr Personal wurde auf die GAG übergeleitet. In 2009 wird sie auf die Grubo verschmolzen. Die Aktivitäten werden von der GAG Immobilien AG übernommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Geschäftstätigkeit: Die Geschäftstätigkeit wird zugunsten des Sponsors entsprechend seinen besonderen Geschäftsbedürfnissen geführt (SIC 12.10a).
- Entscheidungsmacht: Der Sponsor verfügt über die Entscheidungsmacht, die Mehrheit des Nutzens aus der Geschäftstätigkeit der SPE zu ziehen (SIC 12.10b).
- Nutzenziehung: Der Sponsor verfügt wirtschaftlich über das Recht, die Mehrheit des Nutzens aus der SPE zu ziehen (SIC 12.10c).
- Risikotragung: Der Sponsor behält die Mehrheit der mit der SPE verbundenen Residual- oder Eigentümersrisiken (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 mk hat zum 31. Dezember 2008 (ungeprüfter Jahresabschluss) eine Bilanzsumme von TEUR 12.888, Eigenkapital in Höhe von TEUR 8.080, Umsatzerlöse von TEUR 1.515 und einen Jahresüberschuss von TEUR 59.

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 2008 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2007 zugrunde lagen. Sofern vom Vorjahr abweichende Methoden angewandt wurden, wird dies ausdrücklich angezeigt und erläutert.

3.1 Grundsätze, Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

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

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

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.

Zur Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes hat sich die kapitalmarktorientierte Vorgehensweise auf der Grundlage des „Capital Asset Pricing Models“ etabliert. In den Vorjahren unterlag dieser Zinssatz insbesondere auf Grund eines sich stark ändernden Basiszinssatzes erheblichen Schwankungen, was sich wiederum erheblich in den IAS40-Werten niederschlug, ohne dass sich gleiche Änderungen sofort am Immobilienmarkt bemerkbar machten. Aus diesem Grund wurde der Diskontierungszinssatz von einem stichtagsbezogenen Wert auf einen Fünf-Jahres-Durchschnitt umgestellt. Die Verwendung eines Durchschnittswertes folgt der Argumentation, dass Preise von Immobilien unter anderem von den Kapitalkosten abhängig sind, Preisschwankungen den Zinssatzschwankungen jedoch nur abgeschwächt folgen. Der Vorjahreswert ist auf Grund dieser Umstellung von EUR 2.235 Mio. auf EUR 2.372 Mio. anzupassen.

Ausweisänderungen wurden in Folge der Anpassungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für folgende Bereiche vorgenommen:

- Ausweis von Darlehensschulden, passivem Rechnungsabgrenzungsposten, Darlehenszinsen, Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, Aktivierung von Fremdkapitalzinsen Auswirkungen auf Vorjahresbeträge: Die ausgewiesenen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern wurden um TEUR 302.594 verringert. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten zur Abbildung der Zinsvorteile aus den Darlehensverbindlichkeiten wurde um TEUR 302.063 erhöht. Durch die Einbeziehung von Transaktionskosten der Darlehensgewährung in die Effektivzinzberechnung wurden TEUR 1.238 weniger Fremdkapitalzinsen seit 2006 bei den Investment Properties aktiviert, der Abschreibungsaufwand auf Investment-Properties wurde um TEUR 20 reduziert. Der Zinsaufwand wurde um TEUR 15.759, die Umsatzerlöse um TEUR 15.699 erhöht.
- Segmentberichterstattung
Es wurde erstmals ein Segment Privatisierung ausgewiesen, welches bisher in den nicht zuzuordnenden Posten geführt wurde.

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:

	2008	2007
Eigenkapital (TEUR)	424.238	440.037
Bilanzsumme (TEUR)	2.103.102	2.048.573
Eigenkapitalquote (%)	20,2	21,5

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 Wohnungsbau Darlehen des Landes NRW mit jeweils 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.

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

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 Programmlicenzen und Software, die entsprechend der zugrunde gelegten Nutzungsdauer linear mit 33,33 % (Standardsoftware, Nutzungsdauer drei Jahre) beziehungsweise 20,0 % (SAP-Unternehmenssoftware, Nutzungsdauer fünf Jahre) abgeschrieben werden. Im Konzern werden keine immateriellen Vermögenswerte selbst erstellt.

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

3.4 Sachanlagen

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

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

Bei den unter den Sachanlagen ausgewiesenen bebauten Grundstücken handelt es sich 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.

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Finanzvermögen

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

I. Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen

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

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

II. Ausleihungen und Forderungen

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

III. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

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

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

3.6 Latente Steuern

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 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.

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

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

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

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

Latente 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 „Ferti-

gungsaufträge“ 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.

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

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

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

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

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

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.

Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Förderdarlehen insbesondere des sozialen Wohnungsbaus und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (nicht zu Marktkonditionen abgeschlossen), werden im Rahmen der Erstbewertung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der sich aus der Abzinsung der zukünftigen Zahlungsströme des Darlehens mit der aktuellen Zinsstrukturkurve für ein vergleichbares Darlehen bemisst (IAS 39 14+43, IAS 39 AG 64–65). Die Diskontierung erfolgt auf Basis der von der GAG-Gruppe tatsächlich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen. Änderungen der Bonität werden bei Neubewertungen und variabel verzinslichen Darlehen berücksichtigt.

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

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind als langfristig klassifiziert, wenn ihre Tilgung vertraglich länger als zwölf Monate vorgesehen ist, den gewöhnlichen Geschäftszyklus (Operating Cycle) also überschreitet (IAS 1.66). Bei einer voraussichtlichen Tilgung innerhalb von 12 Monaten erfolgt eine Klassifizierung als kurzfristige Verbindlichkeit.

3.12 Rückstellungen

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

■ 3.13 Ertragsrealisierung

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

Weiterhin werden unter den Erlösen aus Hausbewirtschaftung Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von untermverzinlichen Förderdarlehen ausgewiesen. Der in den Umsatzerlösen zu erfassende Betrag ergibt sich aus der anteiligen Auflösung der abgegrenzten Zinsvorteile aus der Darlehensbewertung. (siehe auch Ziffer 3.16). Die Bilanzierungsmethoden wurden erstmalig in 2008 geändert. Vorjahreswerte wurden angepasst.

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

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

Sofern es nicht hinreichend wahrscheinlich ist, dass 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 und Erträge, 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 Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswertes zugeordnet werden können, werden gemäß IAS 23 als Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten aktiviert. Die Zinssätze, die der Aktivierung zugrunde lagen, entsprachen den zu dem jeweiligen Zeitpunkt üblichen Kapitalmarktkonditionen. Zinsbegünstigte beziehungsweise zinslose Förderdarlehen wurden erstmals in 2008 durch Umbewertung einer marktüblichen Effektivverzinsung unterworfen (siehe auch Ziffer TZ 3.11). Vorjahreswerte wurden angepasst.

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

■ 3.16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

Unverzinsliche beziehungsweise niedrig verzinsliche Darlehen werden erstmals in 2008 gemäß IAS 39 unter Berücksichtigung eines marktüblichen Effektivzinses mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Zuwendung der öffentlichen Hand in Höhe des Zinsvorteils wird anteilig über die Laufzeit des Darlehens verteilt und entweder durch einen verringerten Ausweis der Herstellkosten der Immobilien (Bauphase) oder als Umsatzerlös aus der Hausbewirtschaftung (Bewirtschaftungsphase) aufgelöst. Vorjahreswerte wurden angepasst.

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

■ 4 Erläuterungen zur 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:

	2008 EUR	2007 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	257.306.507,40	251.759.491,61
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	31.097.991,44	30.821.968,33
Übrige Umsatzerlöse	1.745.837,93	1.811.069,80
Gesamt	290.150.336,77	284.392.529,74

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2008 EUR	2007 EUR
Sollmieten	175.690.756,04	169.250.407,09
Abgerechnete Umlagen	73.304.198,74	72.968.233,40
Zwischensumme	248.994.954,78	242.218.640,49
abzüglich Erlösschmälerungen	-16.325.731,77	-14.954.905,55
Aufwendungsbeihilfen und -zuschüsse des Landes NRW und der Stadt Köln	4.041.965,98	4.855.783,19
Mietererstattungen aus weiterbelasteten Instandhaltungskosten	1.266.392,36	1.399.630,12
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag der Stadt Köln	2.527.383,09	2.363.890,25
Zuwendungen der öffentlichen Hand	16.585.729,12	15.699.055,03
Übrige Umsatzerlöse	215.813,84	177.398,08
Gesamt	257.306.507,40	251.759.491,61

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

Im Berichtsjahr wurden keine Eigenleistungen aktiviert.

4.4 Sonstige betriebliche Erträge

	2008 EUR	2007 EUR
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	22.294.050,49	22.293.121,63
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	4.165.053,34	3.837.048,34
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.011.955,88	844.664,10
Übrige sonstige Erträge	5.290.614,31	5.316.331,95
Sonstige betriebliche Erträge	33.761.674,02	32.291.166,02

Sonstige betriebliche Erträge aus Investment Properties	2008 EUR	2007 EUR
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	22.294.050,49	22.293.121,63
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	4.165.053,34	3.837.048,34
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	916.955,99	668.690,77
Übrige sonstige Erträge	865.651,38	274.174,36
	28.241.711,20	27.073.035,10

4.5 Materialaufwand

	2008 EUR	2007 EUR
Betriebskosten	50.011.286,42	49.324.781,96
Heizkosten	15.554.699,85	15.067.018,18
Hausgelder WEG	3.684.840,52	3.314.593,79
Gesamte Betriebskosten	69.250.826,79	67.706.393,93
Instandhaltungskosten		
Periodische Instandhaltung	10.596.182,67	13.560.437,99
Laufende Instandhaltung	16.945.094,43	15.450.877,59
Modernisierungskosten	23.893.149,52	22.462.242,47
Durch Versicherungsschäden angefallene Kosten	3.202.642,50	3.621.344,94
Schönheitsreparaturen	7.050.377,09	6.415.626,26
Gesamte Instandhaltungskosten	61.687.446,21	61.510.529,25
Übrige Aufwendungen		
Pachtaufwendungen	1.465.289,08	1.445.473,43
Grundsteuer	6.421.843,98	6.577.227,09
Sonstige Aufwendungen	1.190.225,73	1.020.573,87
Gesamte übrige Aufwendungen	9.077.358,79	9.043.274,39
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	140.015.631,79	138.260.197,57
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	22.283.233,05	20.500.830,24
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	926.420,84	1.341.264,08
Gesamter Materialaufwand	163.225.285,68	160.102.291,89

4.6 Zuwendungen an Arbeitnehmer

	2008 EUR	2007 EUR
Löhne, Gehälter und Bezüge	18.397.340,03	16.333.219,93
Aufwendungen für Altersversorgung	2.756.131,39	1.265.609,43
Soziale Abgaben	3.206.695,64	3.028.131,24
	24.360.167,06	20.626.960,60

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten folgenden Pensionsaufwand:	2008 EUR	2007 EUR
Laufender Dienstzeitaufwand	386.005	460.994
Zinsaufwand	1.710.413	1.423.165
Versicherungsmathematische Gewinne	-957.928	-2.371.538
Gesamtaufwand der Periode	1.138.490	-487.379

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 sowie die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste.

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

Im Konzernverbund der GAG waren zum 31. Dezember 2008 insgesamt 400 (Vorjahr: 397) Mitarbeiter(innen) beschäftigt. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter(innen) 399 (Vorjahr: 392) Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer(innen). Hierin sind 57 (Vorjahr: 59) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 15 (Vorjahr: 14) Auszubildende beschäftigt.

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2008 EUR	2007 EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3.282.612,31	4.525.429,14
Prüfungs- und Beratungskosten, Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	2.163.640,46	944.810,70
Abbruchkosten	1.292.465,61	1.549.684,47
Vertriebskosten für Bestandsgrundstücke	2.255.524,24	3.075.625,03
Externe Datenverarbeitungskosten	2.221.266,48	1.538.110,04
Raumkosten, Sachversicherung und Reparaturen der Büroeinrichtung	1.796.686,92	1.785.002,38
Zuführung zur Rückstellung „Mieter werden Eigentümer“	1.173.492,90	2.078.456,48
Verschiedene Aufwendungen	6.754.475,24	6.045.721,60
Gesamt	20.940.164,16	21.542.839,84

4.8 Abschreibungen

Anlagevermögen

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

Der Abschreibungsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2008 EUR	2007 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	121.044,11	110.689,43
Abschreibungen auf Investment Properties und Sachanlagen		
Gebäude	38.941.954,56	37.569.756,18
Technische Anlagen und Maschinen	8.633,97	8.959,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.275,44	680.434,57
Gesamte planmäßige Abschreibungen	39.488.908,08	38.369.839,18

Im Berichtsjahr entstand ein Wertminderungsaufwand von TEUR 2.470 (Vorjahr: TEUR 3.235). Es handelt sich hierbei zum einen um Buchwerte von Abrissobjekten in Höhe von TEUR 426 (Vorjahr: TEUR 1.050) und zum anderen um eine Wertberichtigung auf den Buchwert eines Bestandsobjektes in Höhe von TEUR 2.044 (Vorjahr: TEUR 2.185).

Umlaufvermögen

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

4.9 Ergebnis aus at Equity bewerteten Finanzanlagen

Aus der Beteiligung an der mk resultiert ein Gewinn von EUR 57.039,01 (Vorjahr: EUR 52.975,00).

4.10 Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge entstehen in voller Höhe aus finanziellen Vermögenswerten. Die Finanzierungsaufwendungen und ähnlichen Aufwendungen entstehen mit Ausnahme der Bürgschaftsgebühren in Höhe von EUR 271.375,47 (Vorjahr: EUR 418.557,62) aus finanziellen Verbindlichkeiten.

	2008 EUR	2007 EUR
Zinserträge aus Arbeitgeberdarlehen	21.522,29	13.956,34
Dividenden aus Geschäftsanteilen an Genossenschaften	756,50	737,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	22.278,79	14.693,34
Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten	3.071.285,31	3.475.717,62
Zinserträge aus Mietrückständen	134.587,78	398.683,70
Übrige Zinserträge	231.969,57	108.390,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.437.842,66	3.982.791,78
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens	46.705.534,33	47.745.547,45
Bankzinsen	1.356.944,69	128.079,75
Zinsen für Sicherheitsleistungen der Mieter	674.693,72	313.403,96
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	688.752,18	325.724,66
Bürgschaftsgebühren	271.375,47	418.557,62
Sonstige Zinsaufwendungen	641.330,25	264.605,95
Finanzierungsaufwendungen	50.338.630,64	49.195.919,39
Finanzergebnis	-46.878.509,19	-45.198.434,27

4.11 Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

	2008 EUR	2007 EUR
Tatsächliche Steuern	821.707,96	17.917.862,25
Latente Steuern	5.287.000,00	23.788.000,00
Effektive Ertragsteuern	6.108.707,96	41.705.862,25

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

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

	2008 EUR	2007 EUR
Steuersatz des Unternehmens	31,60%	39,90%
Ergebnis vor Ertragsteuern	24.041.792,56	26.408.787,56
Erwartete Ertragsteuern	7.597.206,45	10.537.106,24
Veränderung der aktiven latenten Steuern	5.287.000,00	23.788.000,00
steuerlich abzugsfähige Aufwendungen	-8.263.185,93	-9.024.005,04
Gewerbesteuerliche Modifikationen		
Erweiterte Gewerbesteuerkürzung	-1.915.250,56	-2.070.959,81
Hinzurechnung Zinsanteile nach § 8 Nr. 1 GewStG	1.318.318,35	2.087.086,57
Kürzung Einheitswerte	-469.148,14	-378.186,98
Kürzung Gewinnanteile	-178.318,64	-151.010,86
Steueränderung auf Grund steuerlich nicht abziehbarer Betriebsausgaben	16.234,18	35.149,51
Steuerminderungen auf Grund steuerfreier Erträge aus Dividenden	-31.600,00	-21.964,50
Teilwertabschreibung auf eigene Anteile	1.022.458,45	
Hinzurechnung nicht abzugsfähiger Zinsaufwendungen	903.298,64	
Steuern für Vorjahre und für Ausgleichszahlung	172.003,96	937.605,40
Abgeltungssteuer EK 02	649.704,00	15.966.936,00
Sonstige Steuereffekte	-12,80	105,72
Effektive Ertragsteuern	6.108.707,96	41.705.862,25

4.12 Ergebnis der zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerte

Zum Stichtag besteht keine Absicht zur Veräußerung langfristiger Vermögenswerte. Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus der Veräußerung solcher Vermögenswerte TEUR 2.023.

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 den GAG Aktionären zustehende Konzernergebnis durch die gewichtete Zahl der ausgegebenen Stammaktien dividiert.

Ergebnis je Aktie	2008 EUR	2007 EUR
GAG Aktionären zustehendes Konzernergebnis	9.894.860,04	-23.336.359,01
Anzahl Stammaktien (gewichtet)	9.360.000	9.360.000
unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,06	-2,49

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

4.15 Investment Properties

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

	2008 EUR	2007 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	257.306.507,40	251.759.491,61
Sonstige betriebliche Erträge	28.241.711,20	27.073.035,10
Aufwendungen für Immobilienbewirtschaftung	140.015.631,79	138.260.197,57
Abschreibungen und Wertminderungen	38.941.954,56	40.781.972,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.288.921,59	8.525.793,27
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	351.220,02	398.683,70
Finanzierungsaufwendungen	48.340.355,70	48.803.233,69

Eine Aufteilung der Erträge und Aufwendungen auf vermietete und nicht vermietete Einheiten ist zu vernachlässigen, da im Konzern nur 1,06 % (Vorjahr: 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 Zugänge ergeben sich aus Anschaffungs- und Herstellungskosten von TEUR 67.618 (Vorjahr: TEUR 78.511). 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 2.864 (Vorjahr: TEUR 9.055) vorgenommen. Übertragungen aus den Investment Properties in den Bestand der Vorräte gab es in Höhe von TEUR 1.536 (Vorjahr: TEUR 415).

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

Zur Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Geschäftsjahres auf den Buchwert zum Ende der Periode wird auf den nachfolgenden Anlagenspiegel verwiesen. Vertragliche Verpflichtungen, Instandhaltungen durchzuführen, lagen zum 31. Dezember 2008 nicht vor. Bei den Investment Properties gab es Zugänge im Wesentlichen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, Ankauf von Beständen sowie Abgänge im Wesentlichen aus den Verkäufen des Programms „Mieter werden Eigentümer“.

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2008 haben die Immobilien einen Marktwert von EUR 2,65 Mrd. (Vorjahr: EUR 2,24 Mrd.). Der Berechnung liegt ein Rechnungszinsfuß von 5,49 % (Vorjahr: 6,39 %) 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 2007

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2007 EUR
	01.01.2007 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
Investment Properties					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.179.595.737,82	72.282.195,72	13.930.000,97	70.279,83	2.238.678.212,40
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
	2.197.920.776,10	78.511.490,93	14.483.451,37	711.208,22	2.262.660.023,88
Immaterielle Vermögenswerte					
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
	925.534,31	86.302,09	4.318,68	0,00	1.007.517,72
Sachanlagen					
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
	23.862.949,00	30.166.262,62	461.438,66	-711.208,22	52.856.564,74
Finanzanlagen					
at-equity bewertete Finanzanlagen	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
	3.358.333,09	63.603,21	103.606,11	0,00	3.318.330,19
Anlagevermögen	2.226.067.592,50	108.827.658,85	15.052.814,82	0,00	2.319.842.436,53

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
445.280.622,37	40.250.544,06	7.687.399,83	337.767,70	478.181.534,30	1.760.496.678,10	1.734.315.115,45
3.683.995,15	61.552,68	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
448.964.617,52	40.712.096,74	8.240.850,23	454.920,89	481.890.784,92	1.780.769.238,96	1.748.956.158,58
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
453.629.877,92	41.608.693,52	8.703.788,20	0,00	486.534.783,24	1.833.307.653,29	1.772.437.714,58

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

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2008

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

Abschreibungen				Buchwerte		
01.01.2008	laufendes Jahr	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
478.181.534,30	38.688.582,70	5.405.288,87	-99.938,93	511.364.889,20	1.828.345.780,17	1.760.496.678,10
3.709.250,62	2.628.305,16	32,00	0,00	6.337.523,78	17.623.913,74	20.199.763,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.797,39	72.797,39
481.890.784,92	41.316.887,86	5.405.320,87	-99.938,93	517.702.412,98	1.846.042.491,30	1.780.769.238,96
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
824.644,06	121.044,11	18.977,60		926.710,57	4.220.371,78	182.873,66
824.644,06	121.044,11	18.977,60		926.710,57	4.220.371,78	182.873,66
723.913,28	91.076,64	0,00	99.938,93	914.928,85	4.159.614,56	3.021.530,55
40.986,95	4.191,48	0,00	0,00	45.178,43	240.218,21	244.409,69
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	7.283.973,45	6.014.307,40
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
551.414,58	8.633,97	0,00		560.048,55	13.395,00	21.603,00
2.397.800,12	417.275,44	586.945,73		2.228.129,83	1.392.232,00	1.470.218,00
0,00	0,00	0,00		0,00	63.879.941,99	32.818.665,82
0,00	0,00	0,00		0,00	10.141.071,87	5.546.083,47
3.719.746,81	521.177,53	586.945,73	99938,93	3.753.917,54	87.110.447,08	49.136.817,93
0,00	0,00	0,00		0,00	2.020.004,59	2.062.965,58
80.584,47	-15.152,26	0,00		65.432,21	230.117,58	235.327,29
19.022,98	0,00	0,00		19.022,98	920.429,87	920.429,87
99.607,45	-15.152,26	0,00		84.455,19	3.170.552,04	3.218.722,74
486.534.783,24	41.943.957,24	6.011.244,20		522.467.496,28	1.940.543.862,20	1.833.307.653,29

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.

Im Berichtsjahr wurden alle Vorbereitungen getroffen, um die Umstellung auf die Enterprise-Resource-Planning-Software (ERP-Software) von SAP zum 1. Januar 2009 vollziehen zu können. Kosten in Höhe von TEUR 4.116 (davon TEUR 1.062 SAP-Lizenzgebühr und TEUR 3.054 Kosten für Zusatzlizenzen, Beratung und Customizing) wurden aktiviert. Die ERP-Software wird ab 2009 linear über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben.

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

5.3 Sachanlagen

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

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

Im Berichtsjahr wurden Fremdkapitalzinsen für noch nicht fertig gestellte Baumaßnahmen in Höhe von TEUR 670 (Vorjahr: TEUR 1.223) aktiviert.

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

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

5.4 Finanzanlagen

	2008 EUR	2007 EUR
Beteiligung an modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	2.020.004,59	2.062.965,58
Sonstige Ausleihungen (ausschließlich Arbeitgeberdarlehen)	230.117,58	235.327,29
Andere Finanzanlagen (siehe Aufstellung weiter unten)	920.429,87	920.429,87
	3.170.552,04	3.218.722,74

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

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

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

Der sich für das Geschäftsjahr 2008 ergebende Aufzinsungsbetrag von EUR 15.152,26 (Vorjahr: EUR 7.775,24) 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 betragen. Sie sind zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen angesetzt, da kein Stichtagswert (Fair Value) an einem aktiven Markt vorliegt.

	2008 EUR	2007 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	14.500,00
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
	920.429,87	920.429,87

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

5.5 Aktive latente Steuern

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

Die gebildeten aktiven latenten Steuern beziehen sich weitgehend auf temporäre Differenzen aus dem Anlagevermögen. Die hohen abziehbaren temporären Differenzen von TEUR 109.257 (Vorjahr: TEUR 145.465) zwischen den Bilanzwerten nach der IFRS-Bilanz und der Steuerbilanz werden durch die positiven Konzernergebnisse realisiert. Zusätzlich werden auf Grund der hohen aktiven temporären Differenzen weitere steuerliche Verlustvorträge aufgebaut. Es ist insoweit nicht zulässig, latente Steuern auf alle bestehenden Differenzen zu aktivieren. Der Berechnung der ansetzbaren aktiven latenten Steuern wird die Planungsrechnung der folgenden fünf Jahre zugrunde gelegt. Die auf diese positiven Konzernergebnisse entfallenden Steuerlatenzen werden aktiviert. In den Folgejahren wird die aktive latente Steuer an die Ergebnisse der aktuellen Planung angepasst.

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

5.6 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Ausgewiesen werden Bauträgermaßnahmen und umlagefähige Betriebskosten.

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

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

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

Die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten werden kalenderjährlich abgerechnet; ihnen stehen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 76.540.454,52 (Vorjahr: EUR 74.096.205,66) gegenüber.

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

5.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	2008	2007	2008 bis 1 Jahr	2007 bis 1 Jahr	2008 über 1 Jahr	2007 über 1 Jahr
Forderungen	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	1.774.778,78	2.702.222,50	1.774.778,78	2.657.362,78	0,00	44.859,72
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.393.912,14	7.192.086,56	2.393.912,14	7.192.086,56	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	260.123,36	319.349,70	260.123,36	319.349,70	0,00	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.219,60	880,06	17.219,60	880,06	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	6.973.276,79	998.049,93	6.973.276,79	998.049,93	0,00	0,00
Sonstige Vermögenswerte	10.254.587,33	10.354.173,14	9.232.051,60	9.329.285,71	1.022.535,73	1.024.887,43
Rechnungsabgrenzungsposten	3.715.113,54	712.691,35	3.715.113,54	712.691,35	0,00	0,00
Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	25.389.011,54	22.279.453,24	24.366.475,81	21.209.706,09	1.022.535,73	1.069.747,15

Die Forderungen aus Vermietung sind um Wertberichtigungen in Höhe von EUR 3.724.619,39 (Vorjahr: 4.198.448,53) gemindert. Bei den Forderungen aus Grundstücksverkäufen betragen die Wertberichtigungen EUR 304.937,44 (Vorjahr: EUR 470.925,74).

	2008 EUR	2007 EUR
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen an die Stadt Köln	2.353.709,59	2.890.537,44
Forderungen an Versicherungen aus Schadensfällen (Erstattungen)	531.413,31	317.977,53
Forderungen an Wohnungseigentümergeinschaften	1.619.553,48	1.484.460,42
Übrige	6.304.569,52	6.558.104,67
Summe	10.809.245,90	11.251.080,06
Wertberichtigungen	-554.658,57	-896.906,92
Gesamt	10.254.587,33	10.354.173,14

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

5.8 Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte

Derzeit sind keine langfristigen Vermögenswerte zur Veräußerung vorgesehen.

5.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 30.575.381,32 (Vorjahr: EUR 74.827.627,40) setzen sich wie folgt zusammen:

	2008 EUR	2007 EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	8.345.864,47	62.287.536,77
Sparbücher Mietkautionen	22.159.384,21	12.515.693,97
Kassenbestände	70.132,64	24.396,66
	30.575.381,32	74.827.627,40

Eine Verzinsung der Kontokorrentguthaben erfolgt in unterschiedlicher Höhe zwischen 0,00 % und 3,50 %. Tages- oder Festgelder wurden am Bilanzstichtag nicht unterhalten.

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 24,80 zum 1. Januar 2008 bei unterjährig Spitzten von bis zu EUR 25,04 auf einen Jahresschlusskurs von EUR 17,75 zum 31. Dezember 2008.

Die ordentliche Hauptversammlung 2008 fand am 20. Juni 2008 in Köln statt. Es waren zirka 89 % 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 2008 beträgt EUR 9.201.127,71 (Vorjahr: EUR 9.248.279,38). Der Vorstand schlägt vor, diesen wie folgt zu verwenden:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie	
auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.03.2009)	8.440.271,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0,00
Gewinnvortrag	760.856,21
Bilanzgewinn	9.201.127,71

Aus der vorgeschlagenen Dividendenzahlung von EUR 8.440.271,50 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.

	2008 EUR	2007 EUR
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen		
Freie Rücklagen	70.132.628,20	68.132.628,20
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
Summe Andere Gewinnrücklagen	95.042.110,92	93.042.110,92
In Treuhand gegebene eigene Aktien	-296.242,88	-322.012,07
Eigene Anteile	-23.491.097,47	-410.061,03
Summe Gewinnrücklagen	95.040.068,89	116.095.336,14

Die Entwicklung des Konzernbilanzgewinns gibt die folgende Übersicht wieder:

	2008 EUR	2007 EUR
Vortrag	74.819.843,84	105.848.724,31
Einstellung in Gewinnrücklagen (Beschluss Hauptversammlung)	0,00	0,00
Dividendenausschüttung	-8.925.732,96	-8.950.068,96
Konzernjahresergebnis	17.933.084,60	-15.297.074,69
Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-4.277.953,06	-3.781.736,82
Einstellung in Gewinnrücklagen	-2.000.000,00	-3.000.000,00
	77.549.242,42	74.819.843,84

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

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

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

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

5.11 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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

5.12 Rückstellung für Pensionen

Die Konzerngesellschaften partizipieren an der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln. Es handelt sich hierbei um einen gemeinschaftlichen, leistungsorientierten Plan mehrerer Arbeitgeber. Zur Bilanzierung als leistungsorientierter Plan stehen keine ausreichenden Informationen zur Verfügung, da die Versorgungskasse keine Angaben über die Versorgungslasten zugunsten der versicherten Arbeitnehmer machen kann. Daher wird der Plan gemäß IAS 19.30 wie ein beitragsorientierter Plan bilanziert: Die laufenden Beitragszahlungen werden als Altersversorgungsaufwand dargestellt, eine Verbindlichkeit wird nicht passiviert. Die laufenden Beitragszahlungen von EUR 1.168.449,17 (Vorjahr: EUR 1.038.529,03) werden als Altersversorgungsaufwand dargestellt; eine Verbindlichkeit wird nicht passiviert.

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

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

Versicherungsmathematische Parameter	2008	2007
Abzinsungsfaktor	5,85%	5,61%
Gehaltstrend, einheitlich	2,50%	3,00%
Rententrend	2,00%	1,75%
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 Entwicklung der Pensionsrückstellung lässt sich wie folgt herleiten:

Entwicklung der Pensionsrückstellungen	2008 EUR	2007 EUR
DBO (Anwartschaftsbarwert) 01.01.	32.184.139	34.368.089
Current Service Costs (laufender Dienstaufwand)	386.005	460.994
Interest (Zinsaufwand)	1.710.413	1.423.165
Rentenzahlungen	-1.854.618	-1.696.571
Versicherungsmathematischer Gewinn	-957.928	-2.371.538
DBO (Anwartschaftsbarwert) 31.12.	31.468.011	32.184.139

5.13 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

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

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

	2008 EUR	2007 EUR
Kauttionen inkl. Treuhandverbindlichkeiten	22.455.627,09	21.316.798,08
Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von Nebenkosten und Sonstiges	1.025.099,62	1.438.971,45
	23.480.726,71	22.755.769,53
davon Treuhandverbindlichkeiten	22.159.384,21	12.515.693,97

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

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

5.15 Sonstige Verpflichtungen

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

Zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten zählen die Verbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden.

5.16 Erhaltene Anzahlungen

	2008 EUR	2007 EUR
Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten	58.711.007,63	57.880.065,30
Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Heizkosten	17.829.446,89	16.216.140,36
Anzahlungen auf Veräußerungen	7.342.357,84	8.924.527,77
	83.882.812,36	83.020.733,43

Es handelt sich bei den Vorauszahlungen um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Ihnen stehen noch nicht abgerechnete, umlagefähige Kosten in Höhe von EUR 72.870.816,18 (Vorjahr: EUR 70.165.615,96) gegenüber (unfertige Leistungen).

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

5.17 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 27.691.129,23 (Vorjahr: EUR 42.167.370,34) sind innerhalb eines Jahres fällig und beinhalten Verpflichtungen aus Bauleistungen, Instandhaltungsarbeiten und Betriebskosten. Einbehalte für Gewährleistung, so genannte Sicherheitseinbehalte nach VOB, werden in der Regel durch Bürgschaften der Lieferantenbanken abgelöst, so dass der ausgewiesene Betrag als kurzfristig ausgewiesen wurde.

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

	2008 EUR	2007 EUR
Bauleistungen	18.795.116,22	8.455.044,44
Instandhaltungsarbeiten	700.928,77	3.941.807,88
Leistungen von Fremdarchitekten	1.672.026,30	726.206,36
Betriebskosten	1.043.025,46	977.456,11
Verbindlichkeiten aus laufender Rechnung	22.211.096,75	14.100.514,79
Einbehaltene Garantiebeträge/Sicherheitseinbehalte	1.366.653,47	1.283.696,02
Sächliche Aufwendungen	1.626.842,37	339.098,31
Grundstückskäufen	26.909,06	24.271.319,21
Sonstige Lieferungen und Leistungen	2.459.627,58	2.172.742,01
Verbindlichkeiten aus sonstiger Rechnung	5.480.032,48	28.066.855,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.691.129,23	42.167.370,34

5.18 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die nachfolgenden Steuerrückstellungen wurden im Berichtsjahr wie folgt in Anspruch genommen beziehungsweise aufgelöst.

	Stand 01.01.2008 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2008 EUR
Gewerbesteuer 2004-2007	739.581,00	-739.486,00	-95,00	0,00	0,00
Körperschaftsteuer 2004-2007	848.554,00	-821.641,59	-26.912,41	0,00	0,00
	1.588.135,00	-1.561.127,59	-27.007,41	0,00	0,00

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige Rückstellungen	Stand 01.01.2008 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2008 EUR
Bauträgergeschäft	5.228.000,00	-1.609.391,28	-639.037,30	2.811.989,38	5.791.560,80
„Mieter werden Eigentümer“	4.699.600,00	-1.285.340,41	-587.452,49	1.176.292,90	4.003.100,00
Personal	188.610,00	-3.711,00		10.139,00	195.038,00
Abrechnung Belegungs- rechtvertrag Stadt Köln	1.000.000,00	-1.000.000,00			0,00
Kosten der Jahresabschluss- erstellung, -prüfung, Offenlegung, Steuererklärungs-, Prozess-, Rechts- und Beratungskosten	317.500,00	-310.492,88	-7.007,12	519.000,00	519.000,00
Prozessrisiken	0,00	0,00	0,00	227.000,00	227.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	300.000,00	-30.000,00	0,00	30.000,00	300.000,00
Übrige	51.501,00	-20.048,03	-2.451,97	10.000,00	39.001,00
	11.785.211,00	-4.258.983,60	-1.235.948,88	4.784.421,28	11.074.699,80

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

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

Bauträgergeschäft

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

Mieter werden Eigentümer

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

Personalrückstellungen	01.01.2008 EUR	Inanspruchnahme/Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2008 EUR
Beihilfen an ehemalige Vorstandsmitglieder	131.409		1.231	132.640
Andere Personalrückstellungen	57.201	-3.711	8.908	62.398
Gesamt	188.610	-3.711	10.139	195.038

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 im Wesentlichen den Barwert des zukünftigen Marktvorteils der erhaltenen Förderdarlehen.

	2008 EUR	2007 EUR
Barwert zukünftiger Marktvorteil Förderdarlehen	297.033.457,08	302.063.413,48
Mieten Januar des Folgejahres	2.385.705,67	1.958.606,63
Vorausbezahlte Baukostenzuschüsse	1.548.007,00	1.615.284,00
Übrige passive RAP	886.076,39	1.001.998,09
	301.853.246,14	306.639.302,20

5.20 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

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

	2008 EUR	2007 TEUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	230.117,58	43.735
Kredite und Forderungen	12.161.782,01	18.302
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	31.495.811,19	32.248
Summe Finanzielle Vermögenswerte	43.887.710,78	94.285
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1.247.647.452,76	1.154.304

■ 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.

	2008 TEUR	2007 TEUR
Liquide Mittel gemäß Bilanz	30.575	74.828
darin enthaltene Treuhandmittel	-22.159	-12.516
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.416	62.312

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:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Erhaltene Zinsen	3.460	4.005
Gezahlte Zinsen	-33.734	-33.437
Gezahlte Ertragsteuern	-17.241	-363

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind gezahlte Dividenden von TEUR 8.925 (Vorjahr: TEUR 8.951) enthalten.

■ 7 Segmentberichterstattung

Der Konzern hat drei bedeutende Geschäftsfelder, die im Rahmen der Segmentberichterstattung gemäß IAS 14 „Segment Reporting“ als primäre Berichtsformate angesehen werden. Das Segment „Privatisierung“ wurde im Konzernabschluss 2008 erstmals gesondert dargestellt. Es beinhaltet das Sonderprogramm „Mieter werden Eigentümer“ und den sonstigen Verkauf von Investment Properties. Das Immobilienvermögen, das im Segment „Privatisierung“ zu Umsätzen führt, wird bis zur Veräußerung im Segment „Immobilienbewirtschaftung“ ausgewiesen. In Vorjahren waren diese Bereiche in den Segmenten „nicht zuzuordnende Posten“ und „Immobilienbewirtschaftung“ abgebildet. Die Vorjahreswerte wurden angepasst.

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 Gewinne und/oder Verluste aus dem Steuerergebnis und dem nicht zuzuordnenden Finanzergebnis nicht zu den Segmentergebnissen.

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. Des Weiteren wickelt auch die GAG Bauträgerprojekte ab.

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 nicht zuzuordnende Finanz- und das Steuerergebnis.

Segmentbericht- erstattung	Immobilien- bewirtschaftung		Privatisierung		Bauträgergeschäft		nicht zuzuordnende Posten		Summe	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Umsätze insgesamt	269.649	262.336			39.268	38.637			308.917	300.973
Intersegment-/										
Innenumsätze	10.667	9.966			8.100	6.615			18.767	16.581
Umsatzerlöse lt. Abschluss	258.982	252.370			31.168	32.022			290.150	284.392
Ergebnis der Segmente*	2.607	1.741	17.526	17.976	-395	1.048	-1.805	-36.062	17.933	-15.297
hierin enthalten:										
- Aufwendungen für Großmodernisierungen	-23.893	-22.462							-23.893	-22.462
- Ergebnis aus zur Veräußerung vorge- sehenen langfristigen Vermögenswerten								2.023		2.023
- Zwischengewinnlimi- nierung aus Leistung an andere Segmente					-5.751	-2.440			-5.751	-2.440
- Abschreibungen	-41.869	-41.469	-38	-61	-45	-66	-7	-20	-41.959	-41.616
Buchwert des Segmentvermögens	2.036.584	1.920.162	6.450	5.144	29.435	39.925	30.633	83.342	2.103.102	2.048.573
hierin enthalten:										
- Buchwerte aus zur Veräußerung vorge- sehenen langfristigen Vermögenswerten										
Segmentsschulden	1.598.368	1.523.150	9.159	5.802	29.813	23.548	41.524	56.036	1.678.864	1.608.536
Investition in das langfristige Vermögen	162.230	108.612	316	68	375	74	117	74	163.038	108.828

■ 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 8.280 (Vorjahr: TEUR 6.817).

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 4.820 (Vorjahr: TEUR 1.617) aufgenommen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die GAG hat als Mutterunternehmen die Verwaltungsräumlichkeiten des Konzerns in der Josef-Lammerting-Allee 20–22 seit dem 01. November 2003 mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Oktober 2018 angemietet. Es besteht eine Verlängerungsoption und auf Verlangen des Vermieters eine Rückbauverpflichtung.

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

Nominale Mietzahlungsverpflichtungen	EUR
fällig innerhalb eines Jahres (2009)	1.529.660
fällig zwischen 2 und 5 Jahren (2010-2013)	5.467.572
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2014)	4.671.707
	11.668.939

Aus diversen Datenverarbeitungsverträgen mit einem Softwarehaus bestehen bis einschließlich 2013 Verpflichtungen von TEUR 1.445.

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 196.744 (Vorjahr: TEUR 157.531). Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite und vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

Investitionen nach dem Bilanzstichtag (in Durchführung befindliche und geplante Baumaßnahmen) werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite und vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

Aus in 2008 abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen mit wirtschaftlichem Übergang in 2009 resultieren Verpflichtungen von TEUR 70.305.

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.

Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Köln	2008 EUR	2007 EUR
Bilanz		
Forderungen aus Vermietung		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	883.255,33	1.020.469,08
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen an die Stadt Köln		
aus Gewährleistungsverpflichtungen	2.047.817,39	1.537.789,76
Übrige	305.892,20	1.352.747,68
	2.353.709,59	2.890.537,44
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate	2.353.709,59	2.890.537,44
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	49.877.288,63	51.315.529,09
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Aufwendungszuschüsse der Stadt Köln	221.076,39	99.860,46
GuV		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Stadt Köln	3.696.895,98	4.855.783,19
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	2.527.383,09	2.363.890,25
Sonstige Angaben		
Darlehen, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind		
- gegenüber Kreditinstituten	159.142.268,35	176.772.362,42
- gegenüber anderen Kreditgebern	449.883.325,16	427.738.635,59
Dividendenzahlungen		
- von der GAG	6.442.315,00	6.442.315,00
- von der Grubo	1.030.400,00	1.388.749,00

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.

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:

	2008			2007		
	Festgehalt EUR	Tantiemen EUR	Gesamt EUR	Festgehalt EUR	Tantiemen EUR	Gesamt EUR
Uwe Eichner	217.203,59	44.000,00	261.203,59	202.045,50	48.000,00	250.045,50
Günter Ott	192.105,73	40.248,75	232.354,48	186.594,06	30.000,00	216.594,06
	409.309,32	84.248,75	493.558,07	388.639,56	78.000,00	466.639,56

Im Berichtsjahr erhielten frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge von EUR 596.494,61.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen sind mit EUR 5.764.466,00 (Vorjahr: EUR 5.840.790,00) voll zurückgestellt.

Für die aktiven Mitglieder sind EUR 830.818,00 (Vorjahr: EUR 798.423,00) zurückgestellt. Der Aufwand im Berichtsjahr beträgt EUR 50.771,00 (Vorjahr: EUR 52.339,00).

Die gezahlten Sitzungsgelder an die Mitglieder des Aufsichtsrates belaufen sich auf EUR 61.355,60 (Vorjahr: EUR 37.625,00).

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

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

8.4 Honorare an den Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

Für die Abschlussprüfung 2008 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 520.841,25 (Vorjahr: EUR 227.626,56). Für sonstige Leistungen des Abschlussprüfers sind Aufwendungen in Höhe von EUR 527.595,07 (Vorjahr: EUR 42.719,00) sowie für sonstige Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen EUR 47.260,27 (Vorjahr: EUR 11.373,44) angefallen. Die Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen betragen EUR 180.094,60 (Vorjahr: EUR 12.387,00).

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 Controllingssystemen 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 konzerneigenen Grundstücken für das Bauprogramm werden in den kommenden Jahren auch weiterhin eine hohe Bedeutung haben.

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

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

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. Dementsprechend erfolgt eine Liquiditätsplanung auf Basis kurzfristiger (bis 1 Jahr) und langfristiger (über 1 Jahr) fälliger Zahlungen. Insofern wird auf die in der Bilanz vorgenommene Unterteilung verwiesen.

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

Anfang 2009 veräußerte die Gesellschaft ihre Anteile an der LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH mit einem Buchgewinn von TEUR 2.942. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres liegen nicht vor.

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

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

8.8 Informationen zu den Organen

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott

Vorsitzender

Studienrat beim Land NRW

Mitglied in der Zweckverbandsversammlung der Sparkasse KölnBonn, Köln

Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe AöR, 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

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

Dr. Eva Bürgermeister

Leiterin des Kinder- und Jugendfilmzentrums in Deutschland, Remscheid

Mitglied des Aufsichtsrates der HGK 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

Mitglied im Verwaltungsrat der Sparkasse KölnBonn, Köln

Karl-Heinz Kassens

Kaufm. Angestellter bei der GAG

Walter Kluth

Berufsschullehrer beim Land NRW

Mitglied des Aufsichtsrates der SWK 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

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 SWK GmbH, Köln

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

Stephan Pohl

Rechtsanwalt

Brigitte Röhl

Sachbearbeiterin bei der GAG

Dr. Gereon Sommerhäuser

Leiter Kreditorganisation der Sparkasse KölnBonn, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der Netempire AG, Köln

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

Mitglied im Aufsichtsrat von S-Pro Finanz GmbH, Köln

Mitglied im Aufsichtsrat unitParktech AG, Köln

Mitglied im Beirat von Kalorum GmbH, Rösrath

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

Mitglieder des Vorstandes**Uwe Eichner**

Dipl.-Ökonom

Vorsitzender des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

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

Kathrin Möller

seit 01.01.2009

Dipl.-Ingenieurin

Architektin

Günter Ott

Dipl.-Verwaltungswirt

Geschäftsführer modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Mitglied im Aufsichtsrat der Cucina Sys AG, Berlin von 09.2008 bis 12.2008

Köln, den 30. März 2009

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Günter Ott

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 bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Köln, den 14. April 2009

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(vormals: 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 30. März 2009

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Günter Ott

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2008 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 der Fachausschüsse 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 – acht Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Außer der regelmäßigen Information und Beratung über die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage hatten die Sitzungen folgende Schwerpunkte:

Die Erörterung der Frage des Ankaufs der städtischen Liegenschaft am Langendahlweg in Köln-Ostheim nahm in mehreren Sitzungen einen breiten Raum der Debatte ein. Der Entscheidungsprozess konnte unterdessen erfolgreich abgeschlossen werden. Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich derzeit in der Planung über ein ausgewogenes Nutzungskonzept vor Ort.

Durchgängig durch das Geschäftsjahr wurde die Situation der Vermarktung der Bauträgermaßnahmen 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.

Die zu erwartende Änderung im Hinblick auf die sich verschärfenden Anforderungen bezüglich der Unabhängigkeit und des Sachverstandes nach BilMoG hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand vorlegen lassen. Im Gefolge dessen wurde sich ausgiebig mit dem Ergebnis auseinandergesetzt, dass der bestehende Aufsichtsrat in seiner personellen Gestalt den Anforderungen gerecht wird. Dies wurde auch von zwei unabhängigen Experten auf dem Gebiet des Gesellschaftsrechtes bestätigt.

Mit den weiteren 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 intensiver 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 weitere Änderungen der Geschäftsordnungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates beschlossen, um das Thema Fraud präventiv anzugehen.

Der Vorstand hat daraufhin gemeinsam mit dem Aufsichtsrat einen Ombudsmann installiert und lässt sich regelmäßig vom Vorstand über die Ergebnisse der Prüfungen der internen Revision und des Ombudsmannes Bericht erstatten.

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 2009 ff. im Mittelpunkt der Aufsichtsratsarbeit.

Nach einer sorgfältigen Analyse hat der Aufsichtsrat zum 1. Januar 2009 Frau Kathrin Möller als neues Vorstandsmitglied für das Ressort Bauen verpflichtet. Damit sollen die drei tragenden Säulen des GAG-Konzerns bestehend aus der Immobilienbewirtschaftung, der Betriebswirtschaft und eben der Bauwirtschaft auch personell abgebildet sein. Als Konsequenz einer Sonderuntersuchung der internen Revision hat sich die GAG im April 2009 vom Vorstand Günter Ott getrennt. Aufgrund der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft ist der Aufsichtsrat im Einvernehmen mit einem renommierten Personalberater tätig, um eine angemessene Nachfolgeregelung zu finden.

■ 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 acht Sitzungen abgehalten hat, den Finanz- und Prüfungsausschuss, welcher dreimal zusammengekommen ist, den Personalausschuss, der zweimal getagt hat und den Bauausschuss (2 Sitzungen). Insgesamt bereiten die Ausschüsse die Beschlüsse des Aufsichtsrates vor und überwachen deren Einhaltung. Während sich der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie, dessen Vorsitzender im Übrigen ebenfalls der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist, überwiegend mit der Etablierung eines transparenten und sinnhaften Systems zur Tantieme befasste, standen im Finanz- und Prüfungsausschuss Fragen zum Risikomanagementsystem und der Compliance auf der Tagesordnung. 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 nach ausgiebiger Beratung infolge der Kenntnisnahme des geänderten Deutschen Corporate Governance Kodex gemeinsam mit dem Vorstand beschlossene Erklärung nach § 161 AktG wurde am 8. April 2009 auf der Website der Gesellschaft unter www.gag-koeln.de/Mitteilungen dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat kritisch seine vergangene Effizienzprüfung beraten und im Ergebnis eine neue durchgeführt. Ziel ist, eine regelmäßig wiederkehrende Prüfung vorzunehmen, um die Verbesserungsmöglichkeiten der Arbeit im Aufsichtsrat vorbehaltlos aufzuzeigen.

■ Jahres- und Konzernabschluss 2008

Der Abschlussprüfer, die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main/ Berlin, hat die Jahresabschlüsse der GAG Immobilien AG und des GAG Konzerns für das Geschäftsjahr 2008 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 vorgelegen. Sie wurden im Wesentlichen in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses am 21. April 2009 und in der Sitzung des Aufsichtsrates am 21. April 2009 in Anwesenheit des Abschlussprüfers erörtert. Dieser berichtete in beiden Sitzungen über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfungen und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen gegen die Berichte des Wirtschaftsprüfers erhoben.

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

■ Abhängigkeitsbericht

Der vom Vorstand 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 in seinen Kernaussagen Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschuss vom 21. April 2009 und des Aufsichtsrates vom 21. April 2009. 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, was ebenfalls schlussendlich am 28. April 2009 festgestellt worden ist.

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

Köln, im April 2009

Jochen Ott,

Vorsitzender des Aufsichtsrates