

GAG Konzern

Köln

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010

Inhaltsverzeichnis

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2010

Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2010

Kapitalflussrechnung für Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

Anhangsangaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Erklärung des Vorstandes

Bericht des Aufsichtsrates

Erklärung nach § 161 AktG

Konzernlagebericht

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

In 2010 erholte sich die Weltwirtschaft und führte insbesondere in Deutschland zu einem kräftigen Aufschwung. Hierzu trug nicht nur der Export, sondern auch in wachsendem Maße die Binnennachfrage bei. Auch der Arbeitsmarkt hat von der anspringenden Konjunktur profitiert. Die Bundesagentur für Arbeit erwartet für 2011 einen weiteren Beschäftigungsaufbau, und insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung auch positiv auf die Einkommensentwicklung der privaten Haushalte auswirken wird.

Auf dem Kapitalmarkt ist die Lage von einem im langjährigen Vergleich außergewöhnlich niedrigen Zinsniveau gekennzeichnet. Allerdings wird mittelfristig mit steigenden Zinsen gerechnet. Risiken werden insbesondere in der durch die hohen Staatsverschuldungen in einigen Euroländern wieder aufkeimenden Inflationsgefahr gesehen.

In 2010 hat sich die Bauwirtschaft in den verschiedenen Sparten unterschiedlich entwickelt. Bundesweit zeigten die Auftragseingänge im Wohnungsbau deutlich positive Tendenzen und auch die Baugenehmigungen für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser nahmen deutlich zu. Eine Erholung im gewerblichen Bau war 2010 noch nicht zu verzeichnen.

Die Wohnungsmarktlage in Deutschland ist durch regionale Besonderheiten und Disparitäten gekennzeichnet. Hierbei beeinflussen wirtschaftliche Perspektiven und Risiken der Regionen die Nachfrage- und Investitionssituation.

Für die Ballungkerne der Rheinschiene ist, wie in den Vorjahren, von einer positiven Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt auszugehen. Während in anderen Regionen in NRW teilweise erhebliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen sind, wird sich die Einwohnerzahl im Großraum Köln in den kommenden Jahren voraussichtlich wieder erhöhen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt auf Grund eines anhaltenden Trends zu kleineren Haushalten sowie auf Grund der konjunkturellen Trendwende und des damit zu erwartenden Anstiegs der Beschäftigung und der Kaufkraft grundsätzlich verstärkt. Die ökonomischen Möglichkeiten der Wohnungsnachfrager werden allerdings durch die an einer Haushaltssanierung ausgerichteten Sozialgesetzgebung begrenzt.

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

Vor diesem Hintergrund sind Wohnungsbauinvestitionen wirtschaftlich sinnvoll. Der Unternehmensverbund wird in Verbindung mit einer aktiven Portfoliosteuerung die Entwicklung seiner Wohnungsbestände fortsetzen und mit gezielten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Marktakzeptanz der Wohnungen und damit auch ihr wirtschaftliches Potenzial steigern.

Darüber hinaus wird die bauliche Ausnutzung des eigenen Grundstücksbestandes weiter optimiert. In der Planung der nächsten Jahre ist vorgesehen, dass eine erhebliche Zahl von Wohnungen durch Nachverdichtung auf Bestandsgrundstücken beziehungsweise auf Grundstücken fertig gestellt wird, auf denen zuvor nicht mehr erhaltenswerte Bausubstanz niedergelegt wurde. So wird den aktuellen Wohnansprüchen nicht mehr genügender Wohnraum durch moderne, den soziodemografischen und ökologischen Erfordernissen entsprechende Gebäude ersetzt. Zusätzlich wird in der Regel eine wesentlich bessere Ausnutzung der Grundstücke erzielt und damit bedeutend mehr Wohnraum als vorher geschaffen.

Im Berichtsjahr ist es dem Unternehmensverbund wieder gelungen, Wohnungsbestände und Grundstücke zu erwerben und so auch auf diesem Weg sein Portfolio zu ergänzen. Es wurden Verträge über Bestände mit insgesamt zehn Wohnungen sowie über bebaubare Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von rund 12.582 m² abgeschlossen.

GAG Konzernstruktur

Zum 31.12.2010 umfasste der GAG Konzern die Gesellschaften

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

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

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

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

Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Das **Bestandsmanagement**, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2010 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.12.2010	46.438	2.978 Tsd. m ²	780	121 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	41.912	2.713 Tsd. m ²	652	100 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.526	265 Tsd. m ²	128	21 Tsd. m ²

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

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

Der Unternehmensverbund hatte in 2010 Umsätze aus Sollmieten von EUR 189,9 Mio.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg zum 31. Dezember 2010 um 3,9 % auf EUR 5,63 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,21 je m² Wohn-/Nutzfläche über dem Vorjahresniveau.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 16.251 (Vorjahr: TEUR 15.675) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	31.12.2009 TEUR	Quote	31.12.2010 TEUR	Quote
Sollmieten	184.094		189.870	
Erlösschmälerungen	9.996	5,43%	10.455	5,51%
Mietnachlässe	4.082	2,22%	3.697	1,95%
sonstige Aufwendungen und Erträge	1.597	0,87%	2.099	1,11%
Mietausfall	15.675	8,51%	16.251	8,57%

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

	Stichtag 31.12.2009		Stichtag 31.12.2010	
Wohnungsleerstand	Anzahl	Quote	Anzahl	Quote
	Wohnungen		Wohnungen	
Gesamt	2.686	6,39%	1.958	4,68%
davon wegen Baumaßnahmen	655	1,56%	562	1,34%
davon wegen Abrissmaßnahmen	530	1,26%	166	0,40%
davon wegen Verkauf	154	0,37%	86	0,21%
davon aus sonstigen Gründen	297	0,71%	297	0,71%
davon nachfragebedingt	1.050	2,49%	847	2,02%

Von den 847 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2010 leer standen, konnten für 265 Wohnungen bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 582 Wohnungen (1,39 %) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate betrug zum 31.12.2010 7,83 % (Vorjahr: 7,56 %).

Die Mietausfallquote wurde zum einen durch den Erstvermietungsprozess von insgesamt 495 Neubauwohnungen, einer Kindertagesstätte, sechs Gewerbeobjekten und 275 Stellplätzen leicht verbessert. Auch wird das Ergebnis von zum Abriss beziehungsweise zur Großmodernisierung vorgesehenen Beständen belastet. Für die Unterbringung der von diesen Maßnahmen betroffenen Mieter werden Wohnungen frei gehalten. Auch führten die Bemühungen, Wohngebiete mit problematischen Belegungsstrukturen durch eine gezielte Neumietauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu erhöhten Mietausfällen auf Grund von Leerstand.

Um den Wohnungsbestand der Konzerngesellschaften nachhaltig vermietbar zu halten beziehungsweise den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen, investiert der Unternehmensverbund bereits seit einigen Jahren umfangreich in seinen Bestand und setzte im Geschäftsjahr sein **Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm** fort. Im Berichtsjahr wurden durch Modernisierung 793 Wohnungen und 17 Gewerbeeinheiten fertig gestellt. Für 2011 ist der Baubeginn für 635 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten geplant. In Vorbereitung für die Folgejahre sind weitere 550 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 43.872 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 16 je m² Wohn-/Nutzfläche, der von seiner Höhe her branchenüblich ist. Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 5.151 beziehungsweise zirka EUR 1,83 je m² Wohn-/Nutzfläche betragen die Instandhaltungskosten TEUR 49.023 (Vorjahr: TEUR 47.504).

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 495 Wohnungen, sechs Gewerbeeinheiten, einer Kindertagesstätte und 275 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätzen verzeichnet werden.

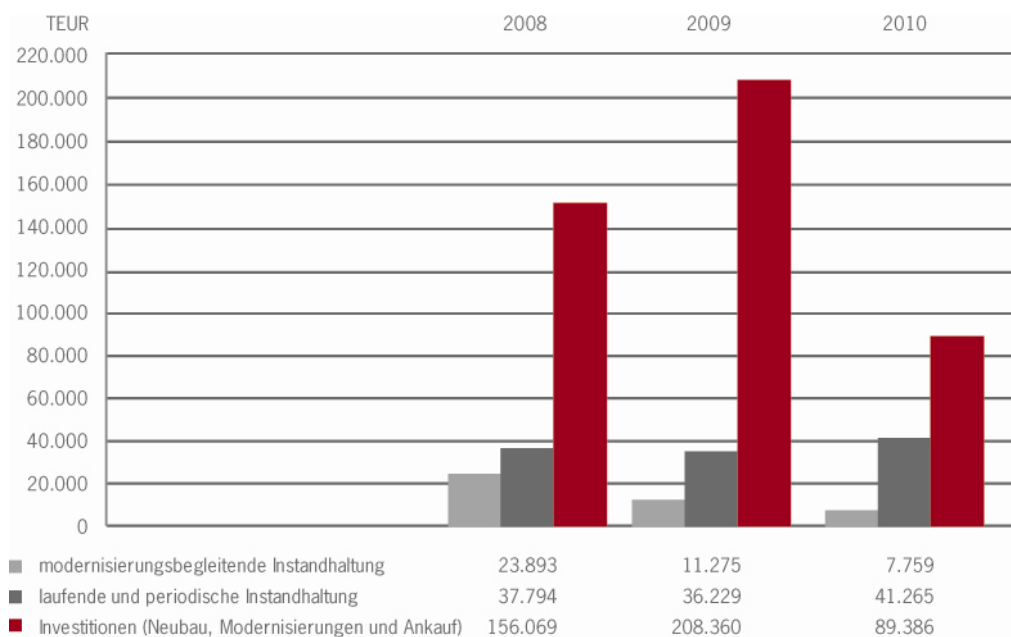
Fertigstellungen Wohnungen	2007	2008	2009	2010
Neubau	107	469	632	495
Modernisierung	1.923	1.640	878	793

Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben der Unternehmensgruppe umfassten zum Jahreswechsel 1.514 Wohnungen, zwei Kindertagesstätten, zwei Wohngruppen, 15 Gewerbeeinheiten und 785 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. In der **Bauvorbereitung** für die nächsten Jahre befinden sich weitere 1.929 Wohnungen, 86 Gewerbeeinheiten, vier Kindertagesstätten und 1.550 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 beziehungsweise nicht öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes in den Einkommensgruppen A und B, der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Eigenkapital. Mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnungsbauittel unterliegen die Wohnungen, je nach Förderungsprogramm, einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und/oder Belegungsbindung.

Insgesamt betragen die **Investitionen in das Sachanlagevermögen, die im Wesentlichen den Neubau, den Ankauf und die Modernisierung von Immobilien** (ohne Umwidmungen vom Umlauf- in das Anlagevermögen) **sowie technische Anlagen betreffen**, TEUR 89.386 und lagen damit um TEUR 118.974 niedriger als im Vorjahr.

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



■ Bestandsverkäufe

Das im Jahr 2003 gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ trug in seinem achten Jahr wiederum wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Obwohl ein stärkerer Rückgang des Abverkaufs erwartet wurde, konnten 228 Einheiten (Wohnungen) mit Kaufpreisen von TEUR 18.333 erfolgswirksam veräußert werden.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus der Privatisierung	2003-2008		2009	2010
	Anzahl verkaufter Einheiten	1.667		282
Wohnfläche (m ²)	107.005		16.519	13.733
Erlöse (TEUR)	138.668		21.759	18.333
	EUR 1.296/m ²		EUR 1.317/m ²	EUR 1.335/m ²

Von den 3.856 Wohnungen im Programm wurden bis zum Ende des Berichtsjahres 2.177 Wohnungen vorzugsweise an Mieter erfolgswirksam veräußert. Das entspricht einer Abverkaufsquote von durchschnittlich 56,5 % und einem Umsatzvolumen von insgesamt mehr als EUR 179 Mio. In mehr als 50 % der privatisierten Objekte ist die GAG somit nicht mehr Mehrheitseigentümerin.

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 verbliebenen Mieter und Mieterkäufer.

■ Bauträgergeschäft

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Verträge für 60 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 13,5 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 21 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 39 Einheiten zuzüglich der 18 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte - insgesamt 57 Kaufverträge -, trugen mit Erlösen von EUR 12,3 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	2008		2009		2010	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	83	21.306	93	23.231	55	11.731
Grubo Baubetreuung	31	6.138	0	0	0	0
GBA	11	2.586	19	6.746	2	547
Summe	125	30.030	112	29.977	57	12.278

Mit der Errichtung von 53 Einfamilienhäusern sowie 53 Stellplätzen in Köln-Merheim wurde im Geschäftsjahr begonnen. Des Weiteren wurden zwei Maßnahmen in Köln-Niehl mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen und acht Einfamilienhäusern fertig gestellt. Darüber hinaus plant der Konzern, in den nächsten Jahren insgesamt 153 Einheiten zu errichten und zu vertreiben. Vier unbebaute Teilgrundstücke mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 8.140 m² wurden im Berichtsjahr an Dritte veräußert.

Personal

Zum 01.01.2010 wurde Frau Sybille Wegerich neu in den Vorstand berufen und führt seither das Ressort Immobilienwirtschaft. Damit konnte die innerhalb der Strukturierung des Unternehmens in die drei Bereiche Betriebswirtschaft, Technik und Immobilienwirtschaft entstandene Vakanz auf dieser Position beendet werden.

Der Unternehmensverbund beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 428 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 417). Davon waren 63 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 63) in Teilzeit.

In Ausbildung befanden sich 14 Mitarbeiter.

Für den Erfolg des GAG Konzerns sind qualifizierte und engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine der wichtigsten Voraussetzungen. Die Steigerung von Service- und Kundenorientierung bei möglichst effizienter Gestaltung der Arbeitsabläufe stand daher im Berichtszeitraum auch weiterhin im Vordergrund. Über 50 Stellen wurden ausgeschrieben und sowohl intern als auch extern besetzt.

Im Bereich Immobilienwirtschaft konnte die Position des Hauptabteilungsleiters intern besetzt werden; diese Position stellt das Bindeglied zwischen Vorstand und den einzelnen Abteilungen beziehungsweise den Geschäftsstellen dar. Eine im Berichtszeitraum begonnene Organisationsuntersuchung zu Arbeits- und Prozessabläufen im Bestandsmanagement wird voraussichtlich zu strukturellen Veränderungen im Bereich Immobilienbewirtschaftung führen. Eine Konzeption wird derzeit in mehreren Workshops mit Mitarbeitern und Führungskräften gemeinsam erarbeitet.

Die im letzten Jahr neu geschaffene Abteilung Einkauf hat sich bewährt. Die Stärkung dieses Bereiches gewährleistet, dass die umfangreichen Auftragsvergaben auch in Zukunft qualifiziert und kostenbewusst durchgeführt werden können.

Das vom GAG Konzern in Zusammenarbeit mit der Arbeitsverwaltung durchgeführte Projekt „Neue Arbeit im Quartier“ wurde mit Ablauf des letzten befristeten Arbeitsvertrages am 31.05.2010 beendet. Weiterführende Projekte der Arbeitsverwaltung, Langzeitarbeitslose in den Arbeitsmarkt zu integrieren, werden von dort derzeit neu strukturiert und mit der GAG diskutiert.

Am 01.07.2010 hat der neue Personalleiter der GAG seine Tätigkeit aufgenommen. Die Neuausrichtung der langfristigen Personalplanung sowie eine nachhaltige Personalentwicklungsstrategie sind die wichtigen Arbeitsfelder für die Personalarbeit der kommenden Jahre, denn gut qualifizierte und überdurchschnittlich engagierte Mitarbeiter sind die Basis für den dauerhaften Erfolg der GAG. Ein umfassendes Konzept zur Personalentwicklung, um vorhandene Potenziale bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu erkennen, diese zu fördern und zu entwickeln, wurde vom Vorstand im Berichtszeitraum verabschiedet und wird nun sukzessive umgesetzt. In diese neue Konzeption aktiv einbezogen sind alle Führungskräfte, da das Thema „Führung“ einen wichtigen Baustein in der Umsetzung der Strategie bildet.

Auf die qualifizierte Berufsausbildung junger Menschen wird im GAG Konzern seit Jahren viel Wert gelegt. Jedes Jahr erhalten daher Schulabgänger die Chance, sich zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau ausbilden zu lassen. Außerdem bildet die GAG im Ausbildungsberuf Bürokaufmann/Bürokauffrau aus. Auch im Jahr 2010 haben wir alle vier Auszubildenden, die im Juni 2010 mit teils sehr gutem Erfolg ihre Prüfung absolviert haben, in ein Beschäftigungsverhältnis übernommen. Am 01.08.2010 haben drei neue Auszubildende mit ihrer Ausbildung gestartet.

Die GAG kooperiert seit Jahren eng mit dem Europäischen Bildungszentrum (EBZ) in Bochum. Die Auszubildenden besuchen dort die Berufsschule; an der EBZ Business School als staatlich anerkannter Hochschule absolvieren mehrere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein Studium beziehungsweise ihre Weiterbildungsmaßnahmen, die von der GAG finanziell unterstützt werden. Die Förderung dieser Maßnahmen bietet sowohl den Teilnehmern wie dem Unternehmen einen erheblichen Mehrwert, der sich in der Zukunft rechnen wird. Die GAG wurde 2010 von der Rheinischen Immobilienbörse als bester Ausbildungsbetrieb in Köln geehrt.

Über konsequente Schulungen in fachspezifischen und kundenorientierten Seminaren bei unterschiedlichsten Anbietern legt der Konzern den Grundstein für eine praxisnahe und zeitgemäße Arbeit in der Wohnungswirtschaft. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen diese Weiterbildungsangebote gerne an und steigern so ihr Know-how und ihre Fähigkeiten. Besonders hervorzuheben ist eine Ausbildungsreihe, die die Kompetenzen unserer betrieblichen Ausbilder unterstützt, um das hohe Niveau unserer Ausbildung gleichbleibend zu erhalten.

Der Anteil der Frauen bei der GAG beläuft sich auf 48 %. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer im Unternehmen liegt wie im Vorjahr bei etwas mehr als zehn Jahren. Auch das Durchschnittsalter unserer Beschäftigten zeigt sich konstant bei 44 Jahren und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Diese Werte belegen, dass die GAG einen

beständigen Personalstamm besitzt. Jedoch darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Nachführung von qualifiziertem Nachwuchs und Spezialisten in den nächsten Jahren gewährleistet werden muss.

Familienfreundlichkeit ist nicht nur bei der Entwicklung unserer zielgruppenspezifischen Wohnangebote ein Thema. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird durch eine große Zahl verschiedener Teilzeitarbeitsmodelle gewährleistet. Auch im Jahr 2010 haben insbesondere Mütter während und nach der Elternzeit von diesen Angeboten Gebrauch gemacht.

Am 11.03.2010 hat sich der neu gewählte Betriebsrat zu seiner konstituierenden Sitzung zusammengefunden. Er besteht aus elf Mitgliedern, davon eine freigestellte Betriebsratsvorsitzende. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Betriebsrat war auch im Jahr 2010 von gegenseitigem Vertrauen getragen und führte in allen Fragen zu einer beidseitig zufrieden stellenden Lösung. Ebenso stattgefunden haben die Wahlen zur Schwerbehindertenvertretung und zur Jugendvertretung.

Die Gesundheitsförderung unserer Mitarbeiter(innen) haben wir in 2010 intensiviert. Ein in Kooperation mit der DAK durchgeführter Gesundheitstag informierte ausführlich über die Themengebiete Ernährung, Fitness, Bewegung sowie Stressbewältigung und bot neben der Messung der individuellen Gesundheitswerte zudem Entspannungsübungen bei Rückenproblemen und Migräne. Eine Gripeschutzimpfung wird bereits seit Jahren für die Mitarbeiter(innen) auf freiwilliger Basis angeboten. Die Gestaltung der Arbeitsplätze mit ergonomischen Möbeln, Leuchtmitteln und technischen Geräten sowie die Beratung bei der Einrichtung des Büros werden bei der GAG aktiv betrieben, um die Mitarbeiter(innen) bei der Arbeit vor körperlicher Beeinträchtigung oder vor Schäden auch bei langfristiger Ausübung der Tätigkeit zu schützen.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

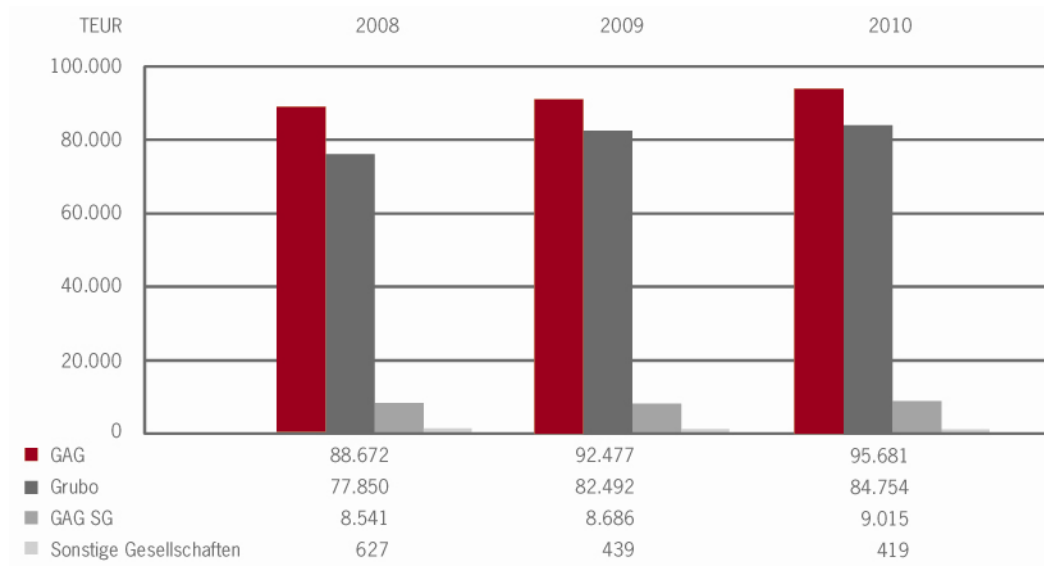
■ Ertragslage

Über die Ertragslage wird im Folgenden segmentbezogen berichtet.

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition haben sich im Berichtsjahr im Konzern von TEUR 184.094 auf TEUR 189.870 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 419 auf TEUR 76.217. Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von TEUR 16.251 (Vorjahr: TEUR 15.675), bestehend aus Erlösschmälerungen wegen Leerstand von TEUR 10.455 (Vorjahr: TEUR 9.996), Mietnachlässen von TEUR 3.697 (Vorjahr: TEUR 4.082) und den Abschreibungen auf Mietforderungen von TEUR 2.099 (Vorjahr: TEUR 1.597), abzuziehen. Ferner sind die Erlösschmälerungen auf Betriebskostenumlagen von TEUR 3.175 (Vorjahr: TEUR 4.532) abzusetzen. Weitere Erlöse werden aus Aufwendungsbeihilfen und -zuschüssen in Höhe von TEUR 2.079 (Vorjahr: TEUR 2.885) und andere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 5.401 (Vorjahr: TEUR 4.854) erzielt.

Die Zinssubventionen als Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von TEUR 18.525 (Vorjahr: TEUR 17.390) werden in der Position Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen, so dass sich in diesem Bereich Gesamterlöse von TEUR 274.766 (Vorjahr: TEUR 266.410) ergeben. Die Zinssubventionen saldieren sich weitgehend mit den Effektivzinsen in den Finanzaufwendungen.

Sollmieten der Konzerngesellschaften



Das Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung steigerte sich um TEUR 4.221 auf TEUR 123.509. Wesentlich beeinflusst wurde diese Ergebnisentwicklung von den vorgenannten Erlössteigerungen um TEUR 8.656, von einer erhöhten Bestandsveränderung um TEUR 5.832 und um TEUR 4.454 gesunkene Materialaufwendungen. Die restlichen Aufwendungen, die diesem Segment zuzuordnen sind, erhöhten sich um TEUR 656 auf TEUR 24.205.

Das Segment Bestandsverkäufe wird im Wesentlichen durch das Programm „Mieter werden Eigentümer“ geprägt. Darüber hinaus wird hier auch der Verkauf von Streubesitz ausgewiesen. Mit TEUR 13.968 liegt das Segmentergebnis planmäßig unterhalb des Vorjahresergebnisses.

Das Ergebnis aus dem Bauträgergeschäft verschlechterte sich im Konzern insgesamt um TEUR 3.662 auf TEUR 1.453. Im Wesentlichen resultierte die Ergebnisverschlechterung aus geringeren Umsätzen, geringerer Marge sowie noch zu realisierenden Verkäufen.

Im Zentralbereich werden die nicht direkt zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen geführt. Es handelt sich hierbei insbesondere um Zuwendungen an Arbeitnehmer und sonstige betriebliche Aufwendungen. Sie saldieren sich auf TEUR -18.488 (Vorjahr: TEUR -17.963).

Die Summe aus der Segmentberichterstattung weist ein EBITDA von TEUR 120.442 (Vorjahr: TEUR 125.407) aus und ist direkt auf das EBITDA des Konzerns in Höhe von TEUR 120.442 (Vorjahr: TEUR 125.407) überzuleiten

Die planmäßigen Abschreibungen, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen, haben sich um TEUR 1.958 auf TEUR 45.683 erhöht. Diese Steigerung ist auf die umfangreiche Investitionstätigkeit zurückzuführen. Darüber hinaus musste auf Buchwerte von Bestandsimmobilien eine Wertberichtigung von TEUR 2.687 (Vorjahr: TEUR 4.092) durchgeführt werden, um sie den aktuellen Marktwerten anzupassen. Ferner waren weitere Wertberichtigungen von TEUR 1.905 (Vorjahr: TEUR 622) für Abrissobjekte erforderlich.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um TEUR 1.938 auf TEUR -54.075. Dies wurde durch steigende Finanzierungsaufwendungen im Zusammenhang mit der umfangreichen Investitionstätigkeit verursacht. Der tatsächliche Steueraufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 169 (Vorjahr: TEUR 346). Aus dem Aufbau der aktiven Steuerlatenzen ergab sich ein Ertrag von TEUR 3.423 (Vorjahr: TEUR 6.574). Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter Ziffer 4.11 verwiesen. Der Konzern beendet das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresüberschuss von TEUR 18.161 (Vorjahr: TEUR 31.045). Davon steht konzernfremden Gesellschaftern ein Gewinnanteil von TEUR 1.360 (Vorjahr: TEUR 2.701) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrags von TEUR 28.557 (Vorjahr: TEUR 42.617) beträgt der

Konzernbilanzgewinn TEUR 45.358 (Vorjahr: TEUR 70.960). Die Eigenkapitalrendite (vor Steueraufwendungen) liegt damit bei 3,3 %.

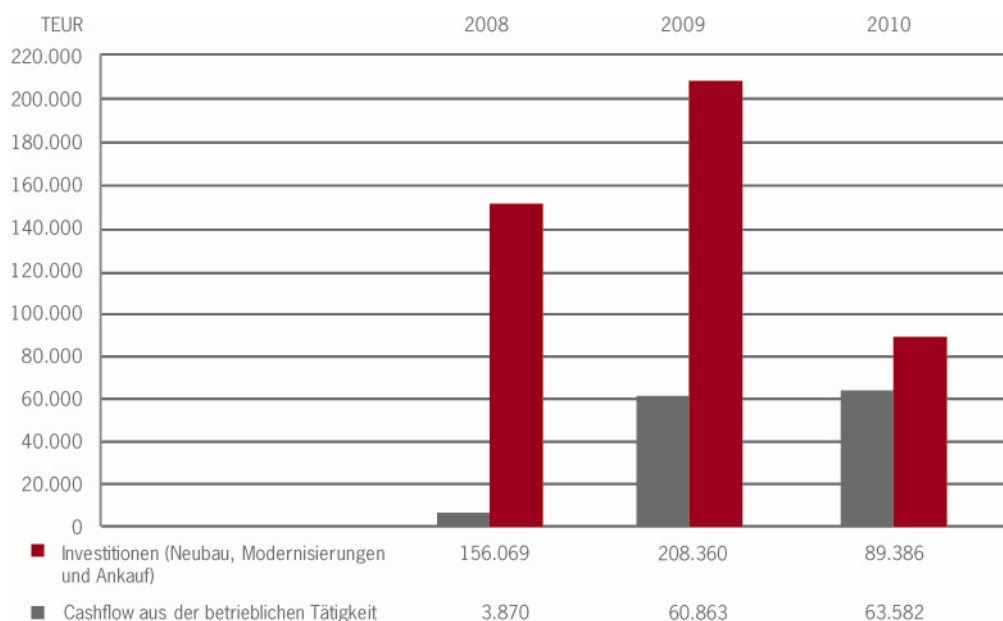
Eigenkapital- und Umsatzrendite	2009	2010
Konzernergebnis vor Steueraufwendungen (TEUR)	24.817	14.907
Eigenkapitalrendite (in %)	5,6	3,3
Umsatzrendite (in %)	8,3	5,1

■ Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet und die Zahlungsfähigkeitsbereitschaft gesichert. Das Finanzmanagement der GAG umfasst im Wesentlichen das Cash- und Liquiditätsmanagement sowie das Management der Zinsänderungsrisiken. Einhergehend mit einer langfristig orientierten Geschäftsstruktur des Unternehmens werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Kurzfristige Finanzierungen werden nur begrenzt im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -optimierung aufgenommen. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Geplante Investitionen sind durch Kreditlinien ausreichend gesichert.

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital zu 96,2 % gedeckt (Vorjahr: 94,1 %). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug TEUR 63.662 gegenüber TEUR 60.863 im Vorjahr. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres lag mit TEUR 5.925 um TEUR 4.649 niedriger als zum Stichtag des Vorjahres.

Investitionen und Cashflow



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

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

Bei einem im langfristigen Vergleich sehr günstigen Zinsniveau wurden für das umfassende Neubau- und Modernisierungsprogramm der Unternehmensgruppe am Kapitalmarkt insgesamt rund EUR 84,5 Mio. mit einem Nominalzinssatz von durchschnittlich 3,2 % platziert. Es handelt sich hierbei um zinssubventionierte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und um Kapitalmarktdarlehen. Zusätzlich wurden für Neubaumaßnahmen ebenfalls zinssubventionierte öffentliche Wohnungsbaudarlehen von insgesamt rund EUR 41,6 Mio. abgeschlossen. Zum Zinsbindungsende von Bestandsdarlehen wurden des Weiteren insgesamt rund EUR 27,1 Mio. zu durchschnittlich rund 3,42 % prolongiert.

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich in 2010 um TEUR 22.930 auf TEUR 2.276.562.

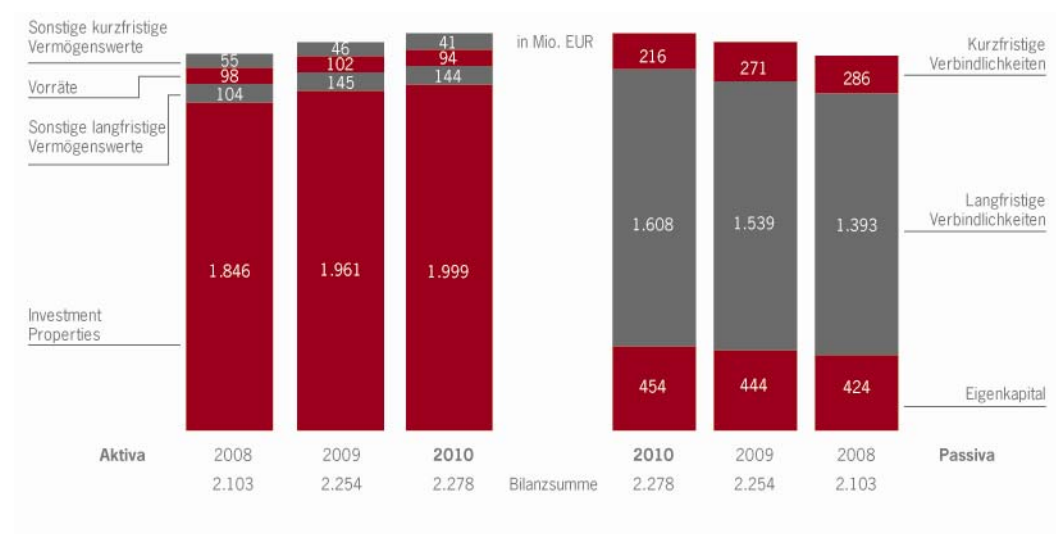
Das gezeichnete Kapital im Konzern betrug zum 31.12.2010 TEUR 17.784 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 936.000 verringert. Dies geht auf den Einzug von 936.000 eigenen Aktien mit einem Nennwert von jeweils einem Euro zurück. Entsprechend wurde die Kapitalrücklage um TEUR 936 erhöht und beträgt somit zum Jahresende TEUR 152.790. Die gesetzliche Rücklage von TEUR 920 und die Bauerneuerungsrücklage von TEUR 22.865 blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Veränderung der anderen Gewinnrücklagen auf TEUR 132.487 ergab sich durch eine Zuführung um TEUR 34.000 sowie durch den Einzug eigener Anteile um TEUR 23.055.

Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Immobilienbeständen in Höhe von TEUR 1.998.770 (Vorjahr: TEUR 1.960.960), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von TEUR 120.675 (Vorjahr: TEUR 124.794) gekennzeichnet.

Die Erhöhungen bei den Beständen ergaben sich durch die umfangreiche Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Unternehmensgruppe.

Die Passivseite des Konzerns ist durch langfristiges Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.608.184 (Vorjahr: TEUR 1.539.296) und Eigenkapital von TEUR 452.146 (Vorjahr: TEUR 443.892) geprägt. Das zinssubventionierte Fremdkapital wurde mit dem beizulegenden Zeitwert eingebucht und wird in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode ausgewiesen. Hierzu wird auf Ziffer 3.12 des Anhangs verwiesen. Zur langfristigen Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden zinsgünstige Mittel der NRW.Bank, der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Kapitalmarktmittel eingesetzt. Insgesamt wurden im Berichtsjahr kurz- und langfristige Fremdmittel in Höhe von TEUR 134.131 aufgenommen, die Tilgungen betragen TEUR 124.427.

Bilanzstruktur



Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

■ System des Risikomanagements im GAG Konzern

Die Unternehmensgruppe verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen in den verschiedenen Geschäftsfeldern frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Es folgt den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG) und ist auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe ausgerichtet.

Es umfasst die Stufen der Risikoidentifikation, Risikoanalyse und -bewertung sowie die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen. Soweit die Risiken und Chancen zu quantifizieren sind, sind sie mit den Planungs- und Controllingsystemen verknüpft. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert.

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 gesteuert. Um sein Portfolio zusätzlich zu verbessern, beschränkt sich der Konzern nicht nur auf seinen eigenen Immobilienbestand, sondern kauft auch neue Bestände hinzu.

■ Umfeld- und Brancheneinschätzung

Eine wesentliche Chance besteht unverändert in der positiven Standortentwicklung von Köln. Denn es ist aktuell davon auszugehen, dass Köln weiterhin mit einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den bevorzugten Immobilienstandorten gehören wird. Investitionen in marktgerechten Neubau und zur Modernisierung von Beständen sind daher wirtschaftlich sinnvoll.

Deshalb modernisiert die Unternehmensgruppe seit Jahren ihren Wohnungsbestand, um seine Marktakzeptanz zu erhöhen.

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. Insgesamt kann damit der Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden.

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. 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.

Im Bauträgerbereich ist durch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Köln ein stabiles Nachfragepotenzial zu erwarten.

■ Finanzwirtschaftliche Risiken

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Änderungen im Kreditvergabeverhalten der Banken sind auf Grund der Finanzkrise weiterhin spürbar. Ungeachtet dessen konnten zur Verbreiterung der Finanzierungsbasis der GAG Gruppe wiederum neue Geschäftspartner etabliert werden,

die mit umfangreichen und kostengünstigen, kurz- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung stehen. Der Zins für Fremdkapital lag im Berichtszeitraum teils auf historisch niedrigem Niveau. Die GAG Immobilien AG hat diese Situation für Zinssicherungsmaßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit laufenden und künftigen Neubauvorhaben genutzt und ein umfangreiches Platzierungskontingent für Forward-Darlehen (Annuitätendarlehen mit Festzinsvereinbarungen zwischen 10 und 20 Jahren) vereinbart. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können. Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätslage sowie dem in der Regel langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel und den getroffenen Zinssicherungsmaßnahmen ist das Zinsänderungsrisiko derzeit begrenzt.

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

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

Schlussklärung der GAG Immobilien AG zum Abhängigkeitsbericht gemäß

§ 312 Abs. 3 AktG

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

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

Nachtragsbericht

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

Prognosebericht

Mit der Neubaufertigstellung und den Bestandsverkäufen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ hat sich der Bestand im Berichtsjahr auf 41.912 Wohnungen und 652 Gewerbeeinheiten verringert.

Aktuelle Statistiken und Prognosen zur Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung im Kölner Stadtgebiet lassen in den kommenden Jahren eine Verknappung des Wohnungsmarktes erkennen. Insbesondere werden hiervon die mittleren und unteren Mietpreissegmente betroffen sein, deren Entwicklung auch durch den Auslauf der Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen beeinflusst wird. Tendenziell ist daher mit steigenden Mieten und einem Rückgang der Wohnungsleerstände zu rechnen. Für den Unternehmensverbund werden Mieterhöhungen jedoch auf Grund der Mietpreisbindungen für einen großen Teil seines Wohnungsbestandes und auf Grund des eher im mittleren und unteren Preissegment befindlichen Wohnungsbestandes nur begrenzt umzusetzen sein. Hier wird das Mieterhöhungspotenzial wesentlich von der Entwicklung der Kaufkraft abhängig sein. Insgesamt ist jedoch von einer positiven Auswirkung auf das Vermietungsgeschäft auszugehen.

Neben rein mengenmäßigen Aspekten werden sich voraussichtlich auch die Qualität und Struktur der Nachfrage nachhaltig ändern. Demografische Entwicklung, kleiner werdende Haushalte und neue Wohnformen werden zu einer Diversifizierung des Angebotes führen müssen. Darüber hinaus werden die Anforderungen an eine energetische Sanierung der Wohnungsbestände vom Gesetzgeber weiter erhöht werden.

Um bei diesen Perspektiven für den Kölner Wohnungsmarkt die Position des Wohnungsbestandes des Unternehmensverbands zu verbessern und kontinuierlich die Ertragskraft zu steigern, wurde in den vergangenen Jahren umfangreich

in die Instandhaltung, die Modernisierung und den Neubau investiert. Diese Strategie wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt, und auf Basis einer umfassenden Portfolioanalyse ist ein Investitionsprogramm verabschiedet worden, das für die Jahre 2011 bis 2015 im Bereich Neubau die Fertigstellung von 2.524 Wohn- und 75 Gewerbeeinheiten vorsieht sowie im Bereich Modernisierung die Fertigstellung von 1.441 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten. Insgesamt sind für den angegebenen Zeitraum für Neubau und Modernisierung Aufwendungen und Investitionen in Höhe von TEUR 479.558 geplant. Mit diesen Maßnahmen wird der Wohnungsbestand kontinuierlich aufgewertet und seine Position am Kölner Wohnungsmarkt nachhaltig verbessert.

Es ist vorgesehen, diese umfangreiche Investitionstätigkeit zum Teil mit zinsgünstigen Mitteln der NRW.Bank zu finanzieren. Sollten diese Fördervolumen weiter gekürzt und die Konditionen verschlechtert werden, so wird dies entscheidende Auswirkungen auf das Investitionsprogramm haben. Für die verbleibende Kapitalmarktfinanzierung wurden und werden zum Teil Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen, um das derzeit historisch niedrige Zinsniveau zu nutzen. Mittelfristig geht der Unternehmensverbund von einem steigenden Zinsniveau und sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen aus, die die Ertragskraft des Unternehmensverbundes insgesamt, aber insbesondere die Wirtschaftlichkeit der Investitionen beeinträchtigen können. Des Weiteren wird der Konzern die Akquisition von Grundstücken für den Neubau von Mietwohnungen sowie auch den Ankauf von geeigneten Objekten fortsetzen.

Im Bauträgergeschäft plant der Unternehmensverbund in den kommenden Jahren die Errichtung und den Vertrieb von insgesamt 153 Einfamilienhäusern und 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 Berichtszeitpunkt bereits 21 Verträge mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 5.529 vor, die voraussichtlich 2011 erfolgswirksam werden.

Die derzeit insgesamt günstigen Rahmenbedingungen werden es dem Unternehmensverbund ermöglichen, seine Umsatzerlöse im Segment Immobilienbewirtschaftung auf Grund von allgemeinen Mieterhöhungen sowie der Fertigstellung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bis 2012 gegenüber dem Berichtsjahr zu steigern. Allerdings werden diese positiven Ergebnisbeiträge durch Modernisierungsaufwendungen sowie steigende Abschreibungen und Finanzierungskosten, die durch die hohe Investitionstätigkeit in den vergangenen Jahren verursacht wurde, vollständig kompensiert. Das Segment Bestandsverkäufe wird planmäßig bis 2012 geringere Ergebnisbeiträge als im Berichtsjahr erwirtschaften, da das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird. Im Bauträgersegment wird mit leicht positiven Ergebnisbeiträgen gerechnet. Damit werden die Konzernergebnisse auch in den kommenden Jahren maßgeblich von der umfangreichen Investitionstätigkeit geprägt. Trotz der sich daraus ergebenden Belastungen werden sich auf Grund der positiven Umsatzentwicklung die Konzernergebnisse der nächsten zwei Jahre stabil entwickeln, aber planmäßig geringer ausfallen als das im Berichtsjahr tatsächlich erreichte Konzernergebnis; im Prognosezeitraum bis 2012 sollen die Konzernergebnisse jeweils rund 14 Mio. EUR betragen. Diese Angaben begründen sich auf die aktuelle Wirtschaftsplanung, die jährlich überarbeitet wird und naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet ist.

Weitere Berichte

■ Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem gemäß § 289 Abs. 5 HGB

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

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

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

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

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

■ Erläuternder Bericht des Vorstandes gemäß § 289 Abs. 4 HGB

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

Das Grundkapital der GAG Immobilien AG beträgt EUR 17.784.000,00 und ist eingeteilt in 9.360.000 nennbetragslose Stammaktien und 8.424.000 nennbetragslose Vorzugsaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag des gezeichneten Kapitals beträgt EUR 1,00. Unter Berücksichtigung der eigenen Anteile (EUR 292.312,00) ergibt sich noch ein ausgegebenes Kapital von EUR 17.491.688,00.

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 72,45 %, die skb Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH, eine Tochtergesellschaft der Sparkasse KölnBonn (SKB), über 10,53 % der Stimmrechte.

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

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

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

■ Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht seine Tätigkeit. Er bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstandes, beschließt das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder und setzt deren jeweilige Gesamtvergütung fest. Er wird in alle Entscheidungen eingebunden, die für die GAG von grundlegender Bedeutung sind. Der Aufsichtsrat besteht aus 15 Mitgliedern. Die Grundsätze der Zusammenarbeit des Aufsichtsrates der GAG sind in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates geregelt. Diese sieht unter anderem die Bildung von Ausschüssen vor; derzeit bestehen bei der GAG vier Ausschüsse: der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie, der Bauausschuss, der Personalausschuss und der Finanz- und Prüfungsausschuss. Die Aufgaben der Ausschüsse sowie ihre Zusammensetzung sind ebenfalls in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates im Einzelnen festgelegt. Die Ausschussvorsitzenden berichten regelmäßig über die Arbeit der Ausschüsse an den Aufsichtsrat. Weitere Einzelheiten zur konkreten Arbeit des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können dem aktuellen Bericht des Aufsichtsrates entnommen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im April 2011 erfolgt die neue Veröffentlichung der Entsprechenserklärung 2011 auf Basis des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26.05.2010 mit nachfolgenden maßgeblichen Änderungen:

Für das Geschäftsjahr 2010 wurde der Konzernabschluss innerhalb 90 Tage nach Geschäftsjahresende öffentlich zugänglich gemacht und die Halbjahres- und Quartal-Finanzberichte des Geschäftsjahres 2010 wurden vor ihrer Veröffentlichung im Finanz- und Prüfungsausschuss erörtert.

Ein Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstandsmitgliedes ist im Sinne von § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG, wie vom Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) verlangt, im Hinblick auf die Haftung der Vorstandsmitglieder in der D & O - Versicherung im Geschäftsjahr 2010 vereinbart worden. Aufgrund der vergleichsweise moderaten Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates übernimmt die Gesellschaft die diesbezüglichen Prämien.

Einladung zur Hauptversammlung:

Die GAG Immobilien AG übermittelt die Einberufung nebst Einberufungsunterlagen auf elektronischem Wege nur den Aktionären, Aktionärsvereinigungen und Finanzdienstleistern, die dies verlangen und zu diesem Zweck ihre E-Mail-Adresse angeben.

Briefwahl:

Die GAG verzichtet weiterhin auf die Möglichkeit, den Aktionären bei der Möglichkeit einer Briefwahl, die mit zahlreichen rechtlichen und praktischen Problemen behaftet ist, zu unterstützen.

Konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates:

Der im aktuellen Deutschen Corporate Governance Kodex formulierten Empfehlung, konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen, wird einstweilen noch nicht entsprochen.

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 persönliche Leistung des Vorstandes sowie den Unternehmenserfolg im Sinne der Vorgaben des Gesetzes über die Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) zu berücksichtigen.

Struktur der Vorstandsvergütung: Die Vergütung des Vorstandes setzte sich für das Geschäftsjahr 2010 aus folgenden Komponenten zusammen:

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

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

Höhe der Vorstandsvergütung: Schon in den Vorjahren ist die GAG der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex gefolgt, die Vergütung der Mitglieder des Vorstandes individualisiert auszuweisen. Die individualisierte Aufstellung der in 2010 gewährten Vergütungen ist im Anhang enthalten.

Nebenleistungen: Die GAG erstattet den Vorstandsmitgliedern einen Teil der Krankenversicherungsprämie, stellt ihnen einen angemessenen Dienstwagen zur Verfügung und unterhält zu ihren Gunsten eine Unfallversicherung sowie eine D&O-Versicherung. Ein Selbstbehalt von mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstandsmitglieds wurde im Sinne von § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG, wie vom Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) verlangt, im Hinblick auf die Haftung der Vorstandsmitglieder vereinbart. Der Wert der Nebenleistung ist in dem im Anhang angegebenen Festgehalt berücksichtigt.

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

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

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

■ Vergütung des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten satzungsgemäß ein Sitzungsgeld, das die Hauptversammlung auf EUR 250,00 für die Teilnahme an Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen festgelegt hat. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und die Vorsitzenden der Ausschüsse erhalten das Doppelte, die stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates das Anderthalbfache des Sitzungsgeldes. Zusätzlich dazu übernimmt die Gesellschaft die anteiligen Kosten für die D&O-Versicherung, was in der alljährlichen Erklärung nach § 161 AktG entsprechend erklärt wird.

Die Gesamtsumme und der individuelle Ausweis der an die Mitglieder des Aufsichtsrates gezahlten Sitzungsgelder ergeben sich aus dem Anhang.

Köln, den 14.03.2011

Geschäftsführung

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Gesamtergebnisrechnung vom 01.01. bis 31.12.2010

	Anhang	2010 EUR	2009 TEUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.1	274.765.863,62	266.410
aus Verkauf von Grundstücken	4.1	13.843.651,98	29.977
aus Betreuungstätigkeit	4.1	1.713.962,75	1.670
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.1	1.129.794,90	876
		291.453.273,25	298.933
Bestandsveränderungen	4.2	-8.354.379,75	1.057
Sonstige betriebliche Erträge	4.4	22.302.612,79	31.760
Materialaufwand			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.5	-127.978.203,32	-131.717
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.5	-6.941.541,97	-21.671
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.5	-212.456,57	-687
		-135.132.201,86	-154.075
Zuwendungen an Arbeitnehmer			
Löhne und Gehälter	4.6	-19.689.945,56	-19.654
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.6	-7.601.247,70	-10.852
		-27.291.193,26	-30.506
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-22.536.549,19	-21.762
EBITDA		120.441.561,98	125.407
Aufwand für planmäßige Abschreibungen	4.8	-45.683.260,49	-43.725
Wertminderungsaufwand	4.8	-5.727.919,46	-4.715
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-3
EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen)		69.030.382,03	76.964
Ergebnis aus At Equity bewerteten Finanzanlagen	4.9	-48.662,43	-10
Finanzergebnis			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	4.10	11.659,26	11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.10	663.239,92	626
Finanzierungsaufwendungen	4.10	-54.749.445,41	-52.774
		-54.074.546,23	-52.137
Ergebnis vor Steueraufwendungen		14.907.173,37	24.817
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
tatsächliche Steuern	4.11	-169.017,17	-346
latente Steuern	4.11	3.423.000,00	6.574
		3.253.982,83	6.228
Konzernergebnis		18.161.156,20	31.045
Sonstiges Ergebnis: Wertschwankung SWAP	5.20	-105.953,21	-1.560
Konzerngesamtergebnis		18.055.202,99	29.485
GAG Aktionären zustehendes Konzernergebnis	4.13	16.801.051,60	28.344
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	4.13	1.360.104,60	2.701
GAG Aktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.13	16.735.360,61	27.377
Minderheitsaktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.13	1.319.842,38	2.108
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie (in EUR)	4.13	1,00	1,68*
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)	4.13	1,00	1,68
Dividende je Aktie (in EUR)	4.13	0,50	0,50

*berichtigt, siehe Anhangangabe Ziffer 4.13

Bilanz zum 31.12.2010
GAG Konzern

Aktiva	Anhang	2010 EUR	2009 TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Investment Properties			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.1	1.967.083.328,85	1.934.403
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.1	31.614.074,96	26.485
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.1	72.797,39	73
		1.998.770.201,20	1.960.961
Immaterielle Vermögenswerte			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.2	2.809.144,00	3.713
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.3	3.760.040,46	2.866
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.3	590.606,76	602
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.3	7.937.689,23	6.301
Technische Anlagen und Maschinen	5.3	8.640.518,62	7.483
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.3	2.343.173,00	2.340
Anlagen im Bau	5.3	91.107.134,18	98.530
Bauvorbereitungskosten	5.3	6.295.463,48	6.672
		120.674.625,73	124.794
Finanzanlagen			
At Equity bewertete Finanzanlagen	5.4	961.207,62	1.010
Sonstige Ausleihungen	5.4	190.448,04	211
Andere Finanzanlagen	5.4	17.225,35	17
		1.168.881,01	1.238
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Sonstige Vermögenswerte	5.7	17.546,39	20
		17.546,39	20
Latente Steuern	5.5	18.852.000,00	15.429
		2.142.292.398,33	2.106.155
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.6	6.448.639,90	8.145
Bauvorbereitungskosten	5.6	403.677,78	1.697
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.6	6.206.830,01	11.910
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	5.6	6.856.650,79	3.276
Unfertige Leistungen	5.6	73.978.515,11	76.409
Andere Vorräte	5.6	80.541,00	81
		93.974.854,59	101.518
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Vermietung	5.7	2.156.394,23	2.167
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	5.7	562.248,40	865
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.7	352.496,69	757
Geleistete Anzahlungen	5.3	0,00	2
Sonstige Vermögenswerte	5.7	6.891.663,30	7.568
Rechnungsabgrenzungsposten	5.7	342.036,76	481
		10.304.839,38	11.840
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.8	29.989.760,56	34.121
		134.269.454,53	147.479
Bilanzsumme		2.276.561.852,86	2.253.632

Passiva	Anhang	2010 EUR	2009 TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.9	17.784.000,00	18.720
Kapitalrücklage	5.9	152.789.688,72	151.854
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.9	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	5.9	22.864.972,93	22.865
Rücklage aus erfolgsneutraler Bewertung	5.9	-1.032.629,62	-967
Andere Gewinnrücklagen	5.9	132.486.843,67	121.542
In Treuhand gegebene eigene Aktien	5.9	-243.850,71	-268
Eigene Anteile	5.9	-488.222,39	-23.519
Konzernbilanzgewinn	5.9	45.358.477,05	70.960
GAG Aktionären zustehendes Eigenkapital	5.9	370.439.605,04	362.107
Minderheitenanteile am Eigenkapital	5.9	81.706.303,82	81.785
Summe Eigenkapital		452.145.908,86	443.892
Fremdkapital			
Langfristige Verpflichtungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.10	445.102.885,49	455.043
Rückstellung für Pensionen	5.11	35.755.649,00	35.320
Sonstige Rückstellungen	5.17	2.697.374,19	-
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.12	832.924.542,01	750.274
Verbindlichkeiten aus Derivaten	5.20	1.665.531,65	1.560
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.14	2.171.074,65	2.550
Rechnungsabgrenzungsposten	5.18	287.866.820,40	294.549
Summe Langfristige Schulden		1.608.183.877,39	1.539.296
Kurzfristige Verpflichtungen			
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	5.9	1.398.400,00	1.398
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.10	46.402.305,94	87.817
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.12	13.621.654,29	19.355
Erhaltene Anzahlungen	5.15	88.837.843,84	84.534
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.13	28.395.412,45	25.877
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.16	22.334.636,46	28.602
Steuerrückstellungen	5.17	88.500,00	89
Sonstige Rückstellungen	5.17	4.681.797,29	6.896
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	5.14	1.407.660,75	1.247
Rechnungsabgrenzungsposten	5.18	9.063.855,59	14.628
Summe Kurzfristige Schulden		216.232.066,61	270.443
Summe Fremdkapital		1.824.415.944,00	1.809.739
Bilanzsumme		2.276.561.852,86	2.253.632

Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2010

GAG Konzern

	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Rücklage aus erfolgsneu- traler Bewertung EUR	Gewinnrücklagen (ohne eigene Anteile) EUR
Stand Jahresanfang 2009	18.720.000,00	151.853.688,72		118.827.409,24
Dividendenauszahlung Vorjahr				
Ergebnis laufendes Jahr				26.500.000,00
Übrige Veränderungen			-966.938,63	
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	-966.938,63	26.500.000,00
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital				
Stand Jahresende 2009	18.720.000,00	151.853.688,72	-966.938,63	145.327.409,24
Dividendenauszahlung Vorjahr				
Einzug eigener Aktien	-936.000,00	936.000,00		-23.055.267,25
Einstellung in Gewinnrücklage				34.000.000,00
Ergebnis laufendes Jahr				
Übrige Veränderungen			-65.690,99	
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	-65.690,99	0,00
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital				
Stand Jahresende 2010	17.784.000,00	152.789.688,72	-1.032.629,62	156.272.141,99

	Eigene Anteile und in Treuhand gege- bene eigene Aktien EUR	Konzernbilanz- gewinn EUR	GAG Aktionären zustehen- des Eigenkapital EUR	Minderheitenanteile EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2009	-23.787.340,35	77.549.242,42	343.163.000,03	81.075.164,12	424.238.164,15
Dividendenauszahlung Vorjahr		-8.432.722,78	-8.432.722,78		-8.432.722,78
Ergebnis laufendes Jahr		1.843.841,85	28.343.841,85	2.700.737,13	31.044.578,98
Übrige Veränderungen			-966.938,63	-592.639,81	-1.559.578,44
Konzerngesamtergebnis	0,00	1.843.841,85	27.376.903,22	2.108.097,32	29.485.000,54
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	0,00	0,00	0,00	-1.398.400,00	-1.398.400,00
Stand Jahresende 2009	-23.787.340,35	70.960.361,49	362.107.180,47	81.784.861,44	443.892.041,91
Dividendenauszahlung Vorjahr	0,00	-8.402.936,04	-8.402.936,04	0,00	-8.402.936,04
Einzug eigener Aktien	23.055.267,25	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Gewinnrücklage	0,00	-34.000.000,00	0,00	0,00	0,00
Ergebnis laufendes Jahr	0,00	16.801.051,60	16.801.051,60	1.360.104,60	18.161.156,20
Übrige Veränderungen	0,00	0,00	-65.690,99	-40.262,22	-105.953,21
Konzerngesamtergebnis	0,00	16.801.051,60	16.735.360,61	1.319.842,38	18.055.202,99
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital				-1.398.400,00	-1.398.400,00
Stand Jahresende 2010	-732.073,10	45.358.477,05	370.439.605,04	81.706.303,82	452.145.908,86

Zur Erläuterung der Eigenkapitalpositionen siehe auch Textziffer 5.9

Kapitalflussrechnung vom 01.01. bis 31.12.2010

GAG Konzern

	2010 TEUR	2009 TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen	14.907	24.817
Finanzergebnis	54.075	52.137
- Gezahlte Zinsen	-34.145	-34.684
+ Erhaltene Zinsen	675	637
+ Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	49	10
+ Abschreibungen	51.411	48.443
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-15.392	-22.127
-/+ Gewinn/Verlust des atypischen stillen Gesellschafters	2.670	-511
-/+ Nicht zahlungswirksame Zuwendungen der öffentlichen Hand (s. Ziffer 4.1)	-18.524	-17.390
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	2.069	2.340
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte	6.970	-3.779
-/+ Zunahme/Abnahme der Kundenforderungen	-1.380	-61
-/+ Zunahme/Abnahme andere Aktiva	-1.053	10.439
+/- Zunahme/Abnahme der langfristigen Verpflichtungen ohne Finanzschulden	2.754	4.900
+/- Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-2.215	-4.179
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-6.061	-377
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva	7.021	506
+/- Cashflow aus Ertragsteuern	-169	-258
I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	63.662	60.863
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens und Investment Properties	21.152	27.459
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	25	4.905
- Gezahlte Zinsen	-812	-1.022
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-113	-484
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-88.461	-207.339
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5	0
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-68.214	-176.481
- Bezahlte Dividenden	-8.403	-8.432
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	-1.398	-1.751
- Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Anteile	0	0
+ Kreditaufnahme	134.131	213.058
- Tilgung von Darlehen	-124.427	-85.099
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-97	117.776
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)	-4.649	2.158
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01. (ohne Treu- handmittel)	10.574	8.416
= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 31.12. (ohne Treu- handmittel)	5.925	10.574

Anhangsangaben zum Konzernabschluss Geschäftsjahr 2010

1 Grundlagen der Abschlusserstellung

2 Konsolidierung

- 2.1 Konsolidierungsgrundsätze
- 2.2 Konsolidierungskreis
- 2.3 GAG Immobilien AG, Köln, HRB 901
- 2.4 Grund und Boden GmbH, Köln, HRB 181
- 2.5 GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln, HRB 33693
- 2.6 GAG Servicegesellschaft mbH, 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 Wertminderung
- 3.6 Finanzielle Vermögenswerte
- 3.7 Latente Steuern
- 3.8 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- 3.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 3.10 Minderheitenanteile
- 3.11 Rückstellungen für Pensionen
- 3.12 Finanzielle Verbindlichkeiten
- 3.13 Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten
- 3.14 Sonstige Rückstellungen
- 3.15 Ertragsrealisierung
- 3.16 Aufwendungen und Erträge
- 3.17 Fremdkapitalkosten
- 3.18 Zuwendungen der öffentlichen Hand

4 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

- 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 vom Ertrag
- 4.12 Anteile Konzernergebnis/Konzerngesamtergebnis der Minderheitsgesellschafter
- 4.13 Ergebnis je Aktie
- 4.14 Investment Properties

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 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 5.9 Eigenkapital
- 5.10 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- 5.11 Rückstellung für Pensionen
- 5.12 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
- 5.13 Verbindlichkeiten aus Vermietung
- 5.14 Sonstige Verpflichtungen
- 5.15 Erhaltene Anzahlungen
- 5.16 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 5.17 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen
- 5.18 Passive Rechnungsabgrenzungsposten
- 5.19 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
- 5.20 Verbindlichkeiten aus Derivaten

6 Angaben zur Kapitalflussrechnung

7 Segmentberichterstattung

8 Sonstige Erläuterungen

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

Abkürzungsverzeichnis

GAG	GAG Immobilien AG
Grubo	Grund und Boden GmbH
GAG SG	GAG Servicegesellschaft mbH
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. Die Konzernunternehmen sind in allen Bereichen rund um die Immobilie im Wesentlichen im Stadtgebiet Köln aktiv, wobei die GAG satzungsgemäß die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen gewährleistet.

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

Die nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellten Einzelabschlüsse sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der GAG zum 31. Dezember 2010 aufgestellt. Überleitungsrechnungen oder Zwischenabschlüsse waren daher nicht erforderlich. Fremdwährungen waren zum Abschlussstichtag nicht umzurechnen.

Der Konzernabschluss der GAG Immobilien AG wurde für das Jahr 2010 in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Im Geschäftsjahr 2010 waren die nachfolgend aufgeführten, vom IASB herausgegebenen Verlautbarungen beziehungsweise Änderungen von Verlautbarungen erstmalig anzuwenden. Diese hatten keine oder keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss:

- Improvements to IFRSs (2009)
- IFRS 2 (Amendments) - Group Cash-settled Share-based Payment Transactions
- IFRS 3 (Amendments) - Business Combinations
- IAS 27 - Consolidated and Separate Financial Statements
- IAS 32 (Amendments) - Classification of Rights Issues
- IFRIC 15 - Agreements for the Construction of Real Estate
- IFRIC 17 - Distributions of Non-cash Assets to Owners
- IFRIC 18 - Transfers of Assets from Customers
- IAS 39 - Eligible Hedged Items
- IFRS 1 (rev. 2008) - First-time Adoption of IFRS
- Amendments to IFRS 1 – Additional Exemption for First-time Adopters

Neue Standards und Interpretationen beziehungsweise Änderungen von bestehenden Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre nach dem 31. Dezember 2010 gültig sind und die bei Erstellung dieses Konzernabschlusses nicht angewandt wurden, sind:

- IAS 24 - Related Party Disclosures
- IFRIC 14 - Prepayments of a Minimum Funding Requirement
- IFRIC 19 - Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments
- IFRS 1 (Amendments) - Limited Exemption from Comparative IFRS 7 Disclosures for First-time Adopters
- Improvements to IFRSs (2010)

Diese Änderungen werden voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

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

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

Der Vorstand der GAG Immobilien AG hat den Konzernabschluss am 14.03.2011 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er diesen billigt.

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 sowie Zweckgesellschaften, die von einer Muttergesellschaft beherrscht werden.

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).

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

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

2.2 Konsolidierungskreis

Der GAG Konzern umfasst zum 31. Dezember 2010 die folgenden Unternehmen und Beteiligungsverhältnisse:

	Konsolidierungsmethode	Gezeichnetes Kapital TEUR	Beteiligung %	bei	Ergebnis TEUR
GAG		17.784			
Grubo	Vollkonsolidierung	92.000	62	GAG	1.553
GBA	Vollkonsolidierung	100	90	GAG	363
			10	Grubo	
GAG SG	Vollkonsolidierung	25	100	GAG	1.565
mk	Equity-Methode	2.100	25	Grubo	-203
M GAG	Vollkonsolidierung	26*	0,17**	GAG	5

* Haftkapital des Kommanditisten

** unter Berücksichtigung des stillen Gesellschafters

In den Konsolidierungskreis wurden neben der GAG alle Unternehmen einbezogen, die von der GAG beherrscht werden beziehungsweise bei denen 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.

Special Purpose Entity (SPE)

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.

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 (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. Die GAG bezieht die mk als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode ein.

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

2.3 GAG Immobilien AG, Köln, HRB 901

Die Anteilseigner der GAG sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Anteilseigner	2010	2010	2009	2009
	%	Stückaktien	%	Stückaktien
Stadt Köln	72,45	12.884.630	68,83	12.884.630
Sparkasse KölnBonn	10,53	1.872.000	10,00	1.872.000
Treuhänder (Mieteraktien)	2,79	496.081	2,91	545.865
Ernst-Cassel-Stiftung	3,92	696.280	3,72	696.280
Eigene Aktien (bei GAG gehalten)	1,64	292.312	6,30	1.178.528
Eigene Aktien (bei Grubo gehalten)	3,94	700.761	3,74	700.761
Sonstige Aktionäre	4,73	841.936	4,50	841.936
Grundkapital GAG	100,00	17.784.000	100,00	18.720.000

Der Nennwert der Anteile wird unter Punkt 5.9 weiter erläutert.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung waren keine weiteren Anteile genehmigt.

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

2.4 Grund und Boden GmbH, Köln, HRB 181 (Grubo)

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

Die Anteilseigner sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

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

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

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

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

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

Die 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 mbH, 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 Wohnungsverorgung von breiten Schichten der Bevölkerung. Ausgenommen sind die Tätigkeiten oder Geschäfte, die in § 34c der Gewerbeordnung aufgeführt sind.

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

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

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

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

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

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

Die folgende Tabelle enthält alle Anteilseigner des Unternehmens:

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

3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Erläuterungen und Angaben zum IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 werden einheitlich und stetig angewendet. Sofern vom Vorjahr abweichende Methoden angewendet werden, 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 3.11 und 3.14)
- der Einschätzung der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern (Ziffer 5.5)
- den Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte (Ziffer 5.7)
- Darlehensverbindlichkeit/passiver Rechnungsabgrenzungsposten (Ziffern 5.10, 5.12 und 5.18)

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

Ausweisänderungen gegenüber dem Vorjahr wurden nicht vorgenommen.

Finanzmanagement

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:

	2010	2009
Eigenkapital (TEUR)	452.146	443.892
Bilanzsumme (TEUR)	2.276.562	2.253.632
Eigenkapitalquote (%)	19,9	19,7

Der GAG Konzern unterliegt keinen externen Kapitalerfordernissen.

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

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

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

Der Zins für Fremdkapital lag im Berichtszeitraum teils auf historisch günstigem Niveau. Die GAG Immobilien AG hat diese Situation für Zinssicherungsmaßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit laufenden und künftigen Neubauvorhaben genutzt und für klassische, langfristige Annuitätendarlehen Zinssicherungen vorgenommen.

3.2 Investment Properties

Investment Properties sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Dies betrifft 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 Herstellungskosten enthalten neben den Einzelkosten angemessene Anteile der zurechenbaren Gemeinkosten und Nebenkosten. Fremdkapitalzinsen werden aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Des Weiteren sind die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung von Investment Properties anfallenden Umsatzsteuern insoweit in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingeflossen, wie sie nicht als Vorsteuer in Abzug gebracht werden konnten.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Immobilien werden konzern-einheitlich entsprechend ihrer angenommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren mit 2,0 % jährlich linear abgeschrieben.

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

Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties wird im Anhang unter Ziffer 5.1 angegeben. In Übereinstimmung mit den internationalen Bewertungsstandards wird eine Bewertung je Verwaltungseinheit durch Abzinsung der zu erwartenden zukünftigen Einzahlungsüberschüsse nach der DCF-Methode vorgenommen. Dies erfolgt mit Hilfe eines Bewertungstools eines auf die Immobilienbewertung spezialisierten Unternehmens. Die der Bewertung zugrunde gelegten Annahmen wurden aus Marktdaten und Erfahrungswerten ermittelt. Als Kapitalisierungszinssatz wird ein mit

Hilfe des Ansatzes der gewichteten Kapitalkosten (WACC) unter Berücksichtigung des „Capital Asset Pricing Models“ (CAPM) ermittelter Fünf-Jahres-Durchschnittszinssatz verwendet.

3.3 Immaterielle Vermögenswerte

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

3.4 Sachanlagen

Die Bilanzierung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen und – falls erforderlich – außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die Herstellungskosten enthalten neben den Einzelkosten angemessene Anteile der zurechenbaren Gemein- und Nebenkosten. Fremdkapitalzinsen werden aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Des Weiteren sind die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Sachanlagevermögens anfallenden Umsatzsteuern insoweit in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingeflossen, wie sie nicht als Vorsteuer in Abzug gebracht werden konnten. Bei den unter den Sachanlagen ausgewiesenen bebauten Grundstücken handelt es sich um eigengenutzte Grundstücke und/oder Gebäude.

Investitionen des laufenden Jahres in das Sachanlagevermögen mit einem Anschaffungswert von EUR 150 bis EUR 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

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 umgliedert und bewertet.

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 Wertminderung

Für Investment Properties, immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer und Sachanlagen wird an jedem Abschlussstichtag eingeschätzt, ob Anhaltspunkte für mögliche Wertminderungen nach IAS 36 „Wertminderungen von Vermögenswerten“ vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor, wird für den Vermögenswert oder eine zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE) ein Wertminderungstest durchgeführt. Hierfür wird der erzielbare Betrag mit dem Buchwert verglichen, um festzustellen, ob eine Wertminderung vorliegt.

Zahlungsmittelgenerierende Einheiten (ZGE) sind in der Regel zu Verwaltungseinheiten zusammengefasste Gruppen von vermieteten Wohngebäuden. In Einzelfällen werden mehrere Verwaltungseinheiten, in denen bestimmte Vermögenswerte gemeinsam genutzt werden, zu ZGE zusammengefasst.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzüglich der Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht dem Betrag, der durch den Verkauf des Vermögenswertes (bzw. der ZGE) in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen vertragswilligen Partnern erzielt werden könnte.

Die Bestimmung des Nutzungswertes erfolgt anhand der erwarteten abgezinsten zukünftigen Zahlungsmittelzuflüsse. Dabei wird ein marktgerechter Zinssatz vor Steuern, der die Risiken der Nutzung des Vermögenswertes widerspiegelt, die sich noch nicht in den geschätzten zukünftigen Zahlungsmittelzuflüssen niederschlagen, zugrunde gelegt.

Liegt der ermittelte erzielbare Betrag unterhalb des Buchwerts, wird der Vermögenswert/die ZGE erfolgswirksam auf diesen Wert abgeschrieben.

In jedem Folgejahr wird überprüft, ob ein Anhaltspunkt vorliegt, dass ein Wertminderungsaufwand, der in früheren Perioden erfasst worden ist, nicht länger in voller Höhe besteht. Liegt ein Anhaltspunkt vor, wird der erzielbare Betrag des betroffenen Vermögenswerts/der ZGE geschätzt. Eine Wertaufholung erfolgt, wenn die Änderung einer Schätzung vorliegt, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrages herangezogen wurde. Die Wertaufholung ist nach oben begrenzt auf den Betrag der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, der sich ergeben hätte, wenn die Wertminderung nicht erfasst worden wäre. Wertaufholungen werden erfolgswirksam erfasst.

3.6 Finanzielle Vermögenswerte

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 (z. B. Termingelder), die das Unternehmen mit der Absicht und Fähigkeit erworben hat, sie bis zur Endfälligkeit zu halten.

II. Kredite 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 nicht. 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.

3.7 Latente Steuern

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

Die aktiven latenten Steuern umfassen auch Steuerminderungsansprüche, 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.

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

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

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

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

3.8 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die Vorräte werden gemäß IAS 2 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten (produktionsbezogene Vollkosten) beziehungsweise zum niedrigeren voraussichtlichen Nettoveräußerungswert bewertet. Da es sich um Bauprojekte handelt, können die Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten von Erzeugnissen, Waren und Leistungen einzeln und individuell zugeordnet werden. Bei den sonstigen Vorräten handelt es sich um noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten der Investment Properties (siehe auch Ziffer 3.15).

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

3.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zusammensetzung des Postens wird unter Ziffer 5.8 erläutert.

3.10 Minderheitenanteile

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.

3.11 Rückstellung für Pensionen

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

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

Alle versicherungsmathematischen Aufwendungen und Erträge werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Bei leistungsorientierten Versorgungsplänen werden Pensionsrückstellungen für Verpflichtungen aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen an berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet. Die Höhe wird entsprechend IAS 19 auf Grund des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode) berechnet. Dieses Verfahren berücksichtigt die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften sowie die künftig zu erwartenden Steigerungen bei den Gehältern und Renten. Hierzu wird auch auf die Ziffern 4.6 und 5.11 verwiesen.

Diese Pensionsverpflichtung wird jährlich von einem unabhängigen Gutachter berechnet. Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen, Defined Benefit Obligations) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden berechnet, für die Schätzungen unumgänglich sind. Näheres hierzu siehe Ziffer 5.11.

3.12 Finanzielle Verbindlichkeiten

Mit Ausnahme von Sicherungsinstrumenten sind sämtliche im Konzern angesetzten finanziellen Verbindlichkeiten gemäß IAS 39 der Kategorie „Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten“ zugeordnet. Diese werden gemäß IAS 39.43 bei Zugang mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode.

Das einzige Sicherungsgeschäft des Konzerns ist ein Zinsswap im Rahmen eines Cash Flow Hedges. Dieser wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Wertschwankungen dieses Swaps werden entsprechend IAS 39.95 (a) direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Förderdarlehen insbesondere im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (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 + 39.43, IAS 39.AG64–65). Die Diskontierung erfolgt auf Basis der von der GAG Gruppe tatsächlich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen. Änderungen der Bonität werden bei Neubewertungen und variabel verzinslichen Darlehen berücksichtigt.

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

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

3.13 Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten

Bei den nichtfinanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um erhaltene Anzahlungen für Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten sowie aus dem Bauträgergeschäft. Die erhaltenen Anzahlungen werden zum Nennbetrag angesetzt.

3.14 Sonstige 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).

3.15 Ertragsrealisierung

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

Weiterhin werden unter den Erlösen aus Hausbewirtschaftung Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von unterverzinslichen Förderdarlehen ausgewiesen. Der in den Umsatzerlösen zu erfassende Betrag ergibt sich aus der anteiligen Auflösung der abgegrenzten Zinsvorteile aus der Darlehensbewertung (siehe auch Ziffer 3.17).

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.

Beim Verkauf von Grundstücken 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.

Bei den Umsätzen aus Betreuungstätigkeit sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen werden die Erlöse in der Bilanzperiode erfasst, in der die Leistungen erbracht werden.

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

3.16 Aufwendungen und Erträge

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

3.17 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, entsprechen den zu dem jeweiligen Zeitpunkt üblichen Kapitalmarktkonditionen. Zinsbegünstigte beziehungsweise zinslose Förderdarlehen werden durch Umbewertung einer marktüblichen Effektivverzinsung unterworfen (siehe auch Ziffer 3.12).

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.

3.18 Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

4 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

Die Gesamtergebnisrechnung wurde wie im Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

4.1 Umsatzerlöse

Umsatzerlöse differenzieren sich wie folgt:

	2010 EUR	2009 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	274.765.863,62	266.409.898,81
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	13.843.651,98	29.976.995,30
Übrige Umsatzerlöse	2.843.757,65	2.546.294,64
Gesamt	291.453.273,25	298.933.188,75

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2010 EUR	2009 EUR
Sollmieten	189.869.972,65	184.094.015,66
Abgerechnete Umlagen	76.217.435,55	75.798.389,71
Zwischensumme	266.087.408,20	259.892.405,37
abzüglich Erlösschmälerungen	-17.327.239,44	-18.610.404,81
Aufwendungsbeihilfen und -zuschüsse der Stadt Köln	2.079.305,03	2.884.527,12
Mietererstattungen aus weiterbelasteten Instandhaltungskosten	1.237.892,88	863.784,67
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag der Stadt Köln	3.108.760,90	2.639.418,73
Zuwendungen der öffentlichen Hand	18.524.914,70	17.389.614,82
Übrige Umsatzerlöse	1.054.821,35	1.350.552,91
Gesamt	274.765.863,62	266.409.898,81

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

4.2 Bestandsveränderungen

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

4.3 Andere aktivierte Eigenleistungen

Im Berichtsjahr wurden keine Eigenleistungen aktiviert.

4.4 Sonstige betriebliche Erträge

	2010 EUR	2009 EUR
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	15.392.182,96	19.179.810,49
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	0,00	2.980.675,27
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	2.812.167,12	4.586.065,91
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.579.316,71	2.334.923,95
Übrige sonstige Erträge	2.518.946,00	2.678.631,96
Sonstige betriebliche Erträge	22.302.612,79	31.760.107,58

4.5 Materialaufwand

	2010 EUR	2009 EUR
Betriebskosten	49.725.977,98	51.864.520,10
Heizkosten	15.819.571,25	19.198.441,80
Hausgelder WEG	3.792.720,32	3.210.131,75
Gesamte Betriebskosten	69.338.269,55	74.273.093,65
Instandhaltungskosten		
Periodische Instandhaltung	14.466.713,24	11.237.517,41
Laufende Instandhaltung	20.303.904,49	14.630.100,49
Modernisierungskosten	7.758.527,17	11.275.390,57
Durch Versicherungsschäden angefallene Kosten	2.919.323,00	2.877.404,02
Schönheitsreparaturen	3.575.047,60	7.482.565,03
Gesamte Instandhaltungskosten	49.023.515,50	47.502.977,52
Übrige Aufwendungen		
Pachtaufwendungen	841.274,33	751.855,35
Grundsteuer	7.207.710,82	6.877.092,07
Sonstige Aufwendungen	1.567.433,12	2.311.685,37
Gesamte übrige Aufwendungen	9.616.418,27	9.940.632,79
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	127.978.203,32	131.716.703,96
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.941.541,97	21.671.268,43
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	212.456,57	687.305,38
Gesamter Materialaufwand	135.132.201,86	154.075.277,77

4.6 Zuwendungen an Arbeitnehmer

	2010 EUR	2009 EUR
Löhne, Gehälter und Bezüge	19.689.945,56	19.654.141,04
Aufwendungen für Altersversorgung	4.046.609,83	7.441.955,52
Soziale Abgaben	3.554.637,87	3.409.839,44
	27.291.193,26	30.505.936,00

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten folgenden Pensionsaufwand:	2010 EUR	2009 EUR
Laufender Dienstzeitaufwand	331.342	221.932
Zinsaufwand	1.773.610	1.799.778
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	434.256	3.822.962
Gesamtaufwand der Periode	2.539.208	5.844.672

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

Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet. Ansonsten wird auf Ziffer 5.11 verwiesen. Letztmalig wurde zum 1. Juli 1996 von der GAG eine direkte Rentenzusage erteilt. Alle folgenden Jahre beinhalten Aufwendungen für beitragsorientierte Versorgungspläne beziehungsweise leistungsorientierte Versorgungspläne, die gemäß IAS 19.30 wie beitragsorientierte Versorgungspläne bilanziert werden.

Im Konzernverbund der GAG waren zum 31. Dezember 2010 insgesamt 428 (Vorjahr: 417) Mitarbeiter(innen) beschäftigt. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter(innen) 420 (Vorjahr: 415) Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer(innen). Hierin sind 63 (Vorjahr: 61) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 14 (Vorjahr: 15) Auszubildende beschäftigt.

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2010 EUR	2009 EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.347.529,27	2.510.098,82
Prüfungs- und Beratungskosten, Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	2.283.720,14	2.360.429,70
Abbruchkosten	1.828.321,41	2.780.529,41
Vertriebskosten für Bestandsgrundstücke	2.186.703,62	2.454.772,58
Externe Datenverarbeitungskosten	4.051.120,84	5.270.161,27
Raumkosten, Sachversicherung und Reparaturen der Büroeinrichtung	2.078.043,71	1.746.011,19
Zuführung zur Rückstellung „Mieter werden Eigentümer“	1.119.666,95	433.486,29
Gewinnanteil stiller Gesellschafter	2.669.661,52	0,00
Verschiedene Aufwendungen	3.971.781,73	4.206.080,49
Gesamt	22.536.549,19	21.761.569,75

4.8 Abschreibungen

Planmäßige Abschreibungen

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:

	2010 EUR	2009 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	1.012.075,43	991.823,47
Abschreibungen auf Investment Properties und Sachanlagen		
Gebäude	43.723.028,93	41.964.972,16
Technische Anlagen und Maschinen	404.318,77	234.491,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	543.837,36	534.041,15
Gesamte planmäßige Abschreibungen	45.683.260,49	43.725.328,69

Wertminderungsaufwand

Im Berichtsjahr entstand ein Wertminderungsaufwand in Höhe von TEUR 5.155 (Vorjahr: TEUR 4.714). Es handelt sich hierbei um Buchwerte von Abrissobjekten in Höhe von TEUR 1.905 (Vorjahr: TEUR 622), außerplanmäßige Abschreibungen auf Maßnahmen, die nicht zur Durchführung gelangen, über TEUR 563 und Wertberichtigungen auf die Buchwerte von Bestandsobjekten in Höhe von TEUR 2.687 (Vorjahr: TEUR 4.092), die im Rahmen eines Impairmenttests vorgenommen wurden.

Im Bereich des Umlaufvermögens wurden Abschreibungen in Höhe von TEUR 573 vorgenommen. Im Zuge der verlustfreien Bewertung wurde Vorratsvermögen in Höhe von TEUR 127 (Vorjahr: TEUR 0) wertberichtigt.

4.9 Ergebnis aus at Equity bewerteten Finanzanlagen

Aus der Beteiligung an der mk resultiert ein vorläufiger Verlust von EUR 48.662,43 (Vorjahr: Verlust von EUR 10.135).

4.10 Finanzergebnis

	2010 EUR	2009 EUR
Zinserträge aus Arbeitgeberdarlehen	11.205,26	10.504,30
Dividenden aus Geschäftsanteilen an Genossenschaften	454,00	402,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	11.659,26	10.906,30
Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten	301.043,07	580.081,61
Zinserträge aus Mietrückständen	2.304,42	9.933,57
Übrige Zinserträge	359.892,43	35.587,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	663.239,92	625.602,82
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel der Investment Properties und des Anlagevermögens	52.369.331,89	50.524.800,42
Bankzinsen	1.886.978,17	1.360.926,93
Zinsen für Sicherheitsleistungen der Mieter	204.887,62	462.355,72
Sonstige Zinsaufwendungen	288.247,73	426.102,65
Finanzierungsaufwendungen	54.749.445,41	52.774.185,72
Finanzergebnis	-54.074.546,23	-52.137.676,60

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge entstehen in voller Höhe aus finanziellen Vermögenswerten. Der Anstieg der Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens resultiert in Höhe von TEUR 1.127 aus vorweggenommenen Amortisationen von Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit langfristigen Umschuldungen, die auf Grund des niedrigen Zinsniveaus vorgenommen werden konnten. Diesen vorweggenommenen Aufwendungen stehen barwertig höhere, in der Zukunft wirksam werdende Einsparungen gegenüber.

4.11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

	2010 EUR	2009 EUR
Tatsächliche Steuern	169.017,17	346.001,82
Latente Steuern	-3.423.000,00	-6.574.000,00
Effektive Ertragsteuern	-3.253.982,83	-6.227.998,18

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 %. Dieser ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

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

	2010 EUR	2009 EUR
Steuersatz des Unternehmens	31,60%	31,60%
Ergebnis vor Steueraufwendungen	14.907.173,37	24.816.580,80
Erwartete Ertragsteuern	4.710.666,78	7.842.039,53
Veränderung der aktiven latenten Steuern	-3.423.000,00	-6.574.000,00
Veränderungen der nicht angesetzten temporären Differenzen	-8.434.872,81	-7.924.467,80
Gewerbesteuerliche Modifikationen		
Erweiterte Gewerbesteuerkürzung	-841.529,14	-685.755,71
Hinzurechnung Zinsanteile nach § 8 Nr. 1 GewStG	1.120.687,54	1.175.517,15
Kürzung Einheitswerte	-514.578,36	-519.606,71
Kürzung Gewinnanteile	-143,46	-654.962,29
Steuerveränderung auf Grund steuerlich nicht abziehbarer Betriebsausgaben	28.549,22	80.646,26
Steuerminderungen auf Grund steuerfreier Erträge aus Dividenden	0,00	0,00
Teilwertabschreibung auf eigene Anteile	0,00	-746.077,44
Hinzurechnung nicht abzugsfähiger Zinsaufwendungen	3.110.765,24	2.208.732,65
Erhöhung/Nutzung von Verlustvorträgen	1.079.183,55	-441.188,34
Steuern für Ausgleichszahlung	259.444,67	259.346,82
Steuern für Vorjahre	-90.427,50	1.155,00
Sonstige Steuereffekte	-258.728,56	-249.377,31
Effektive Ertragsteuern	-3.253.982,83	-6.227.998,19

Der Ertrag aus der Erhöhung der aktiven latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 3.423 (Vorjahr: TEUR 6.574). Wie unter Ziffer 5.5 erläutert, wird bei der Berechnung der ansetzbaren aktiven latenten Steuern die Planungsrechnung der folgenden fünf Jahre zugrunde gelegt.

4.12 Anteile Konzernergebnis/Konzerngesamtergebnis der Minderheitsgesellschafter

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

4.13 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 mittels Division des Konzernergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien innerhalb des abgelaufenen Geschäftsjahres errechnet.

Die Gesellschaft hat zwei Aktiengattungen, Vorzugsaktien und Stammaktien. Bei den Vorzugsaktien handelt es sich um Eigenkapitalinstrumente, die neben den Stammaktien auf Basis einer in der Satzung der Gesellschaft bestimmten

Berechnungsformel an Dividendenausschüttungen partizipieren (vgl. 5.9). Bei der Berechnung der durchschnittlichen Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien bleiben die eigenen Aktien, bei denen es sich ausschließlich um Vorzugsaktien handelt, unberücksichtigt.

Das den GAG Aktionären zuzurechnende Ergebnis ist demnach auf die beiden Aktiegattungen entsprechend dieser Verteilungsformel aufzuteilen und dann für jede Gattung auf die durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien aufzuteilen:

Ergebnis je Aktie	2010 EUR	2009 EUR
GAG Aktionären zustehendes Konzernergebnis	16.801.051,60	28.343.841,85
davon den Vorzugsaktionären zuzurechnendes Konzernergebnis	7.441.051,60	12.619.041,85
davon den Stammaktionären zuzurechnendes Konzernergebnis	9.360.000,00	15.714.800,00
Durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Vorzugsaktien	7.455.819	7.509.103
Durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien	9.360.000	9.360.000
	16.815.819	16.869.103
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie (in EUR)	1,00	1,68
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)	1,00	1,68

Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potenzielle Aktien auftreten (z. B. Wandelanleihen und Aktienoptionen). Die GAG hat keine Vereinbarung über potenzielle Aktien abgeschlossen, so dass sich das verwässerte und das unverwässerte Ergebnis je Aktie entsprechen.

Im Vorjahresanhang wurde die Beteiligung der Vorzugsaktien an Dividendenausschüttungen auf Grund der in der Satzung der Gesellschaft bestimmten Berechnungsformel bei der Berechnung des Ergebnisses pro Aktie nicht berücksichtigt. Stattdessen wurde das den GAG Aktionären zustehende Konzernergebnis um die erwartete Dividende von EUR 0,50 pro Vorzugsaktie angepasst und das verbleibende Ergebnis durch die Anzahl der Stammaktien geteilt. Aus der Berechnung ergab sich die im Vorjahresabschluss angegebene Kennzahl von EUR 2,63 je Stammaktie.

4.14 Investment Properties

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

	2010 EUR	2009 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	274.765.863,62	266.409.898,81
Sonstige betriebliche Erträge	18.917.593,33	25.059.813,44
Aufwendungen für Immobilienbewirtschaftung	127.978.203,32	131.716.703,96
Abschreibungen und Wertminderungen	48.473.477,81	46.236.496,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.362.288,50	7.518.664,24
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	179.578,96	431.041,17
Finanzierungsaufwendungen	52.574.219,51	50.987.156,14
Sonstige betriebliche Erträge aus Investment Properties	2010 EUR	2009 EUR
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	15.392.182,96	19.179.810,49
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	2.812.167,12	4.586.065,91
Übrige sonstige Erträge	713.243,25	1.293.937,04
	18.917.593,33	25.059.813,44

Eine Aufteilung der Erträge und Aufwendungen auf vermietete und nicht vermietete Einheiten ist zu vernachlässigen, da im Konzern nur 1,39 % (Vorjahr: 1,45 %) 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 39.012 (Vorjahr: TEUR 132.026). Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen lagen nicht vor. Auch Währungsumrechnungen waren nicht zu berücksichtigen. Übertragungen aus dem Bestand der Vorräte in den Bestand der Investment Properties gab es in Höhe von TEUR 286 (Vorjahr: TEUR 0). Übertragungen aus den Investment Properties in den Bestand der Vorräte wurden nicht vorgenommen (Vorjahr: TEUR 3.015).

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 2010 nicht vor. Aus vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln, ergibt sich ein Restinvestitionsvolumen in Höhe von TEUR 3.455. Bei den Investment Properties gab es Zugänge im Wesentlichen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, Ankauf von Beständen sowie Abgänge im Wesentlichen aus den Verkäufen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“.

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2010 haben die Immobilien einen beizulegenden Zeitwert von EUR 2,80 Mrd. (Vorjahr: EUR 2,78 Mrd.). Der Berechnung liegt ein Rechnungszinsfuß von 5,42 % (Vorjahr: 5,38 %) 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 2009

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

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

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2010

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2010
	01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	TEUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Investment Properties					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.487.605.247,13	36.075.673,10	14.258.110,68	49.779.178,14	2.559.201.987,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.419.887,66	2.936.699,31	0,00	3.207.161,07	39.563.748,04
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	72.797,39	0,00	0,00	0,00	72.797,39
	2.521.097.932,18	39.012.372,41	14.258.110,68	52.986.339,21	2.598.838.533,12
Immaterielle Vermögenswerte					
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	5.631.163,04	113.206,43	0,00	-4.654,64	5.739.714,83
	5.631.163,04	113.206,43	0,00	-4.654,64	5.739.714,83
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.769.981,59	953.217,38	0,00	46.376,14	4.769.575,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	961.241,63	7.593,35	0,00	0,00	968.834,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.306.243,19	1.583.869,31	0,00	53.208,61	7.943.321,11
Technische Anlagen und Maschinen	8.277.010,33	1.510.557,65	1.805,15	50.469,60	9.836.232,43
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.043.504,00	576.460,43	186.065,94	4.654,64	5.438.553,13
Anlagen im Bau	98.530.270,10	43.052.412,99	0,00	-50.290.302,62	91.292.380,47
Bauvorbereitungskosten	6.671.915,82	2.576.755,89	99.934,63	-2.846.090,94	6.302.646,14
	129.560.166,66	50.260.867,00	287.805,72	-52.981.684,57	126.551.543,37
Finanzanlagen					
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.009.870,05	0,00	48.662,43	0,00	961.207,62
Sonstige Ausleihungen	210.538,42	5.304,68	25.395,06	0,00	190.448,04
Andere Finanzanlagen	38.804,80	0,00	0,00	0,00	38.804,80
	1.259.213,27	5.304,68	74.057,49	0,00	1.190.460,46
Anlagevermögen	2.657.548.475,15	89.391.750,52	14.619.973,89	0,00	2.732.320.251,78

01.01.2010	Abschreibungen laufendes Jahr	Abschreibungen		Buchwerte		
		Abgänge	Umbuchungen	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
553.202.650,12	47.650.871,04	8.531.508,09	-203.354,23	592.118.658,84	1.967.083.328,85	1.934.402.597,01
6.935.357,94	822.606,77	0,00	191.708,37	7.949.673,08	31.614.074,96	26.484.529,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.797,39	72.797,39
560.138.008,06	48.473.477,81	8.531.508,09	-11.645,86	600.068.331,92	1.998.770.201,20	1.960.959.924,12
1.918.534,04	1.012.075,43	0,00	-38,64	2.930.570,83	2.809.144,00	3.712.629,00
1.918.534,04	1.012.075,43	0,00	-38,64	2.930.570,83	2.809.144,00	3.712.629,00
904.309,66	93.172,99	0,00	12.052,00	1.009.534,65	3.760.040,46	2.865.671,93
359.257,54	18.970,68	0,00	0,00	378.228,22	590.606,76	601.984,09
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	7.937.689,23	6.300.611,31
793.606,33	404.318,77	1.805,15	-406,14	1.195.713,81	8.640.518,62	7.483.404,00
2.703.969,00	543.837,36	152.464,87	38,64	3.095.380,13	2.343.173,00	2.339.535,00
0,00	185.246,29	0,00	0,00	185.246,29	91.107.134,18	98.530.270,10
0,00	107.117,29	99.934,63	0,00	7.182,66	6.295.463,48	6.671.915,82
4.766.774,41	1.352.663,38	254.204,65	11.684,50	5.876.917,64	120.674.625,73	124.793.392,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	961.207,62	1.009.870,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	190.448,04	210.538,42
21.579,45	0,00	0,00	0,00	21.579,45	17.225,35	17.225,35
21.579,45	0,00	0,00	0,00	21.579,45	1.168.881,01	1.237.633,82
566.844.895,96	50.838.216,62	8.785.712,74	0,00	608.897.399,84	2.123.422.851,94	2.090.703.579,19

5.2 Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

5.3 Sachanlagen

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 812 (Vorjahr: TEUR 1.020) aktiviert. Es handelt sich hierbei um Zinsen aus objektspezifischen Fremdfinanzierungen.

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

	2010 EUR	2009 EUR
Beteiligung an modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	961.207,62	1.009.870,05
Sonstige Ausleihungen (ausschließlich Arbeitgeberdarlehen)	190.448,04	210.538,42
Andere Finanzanlagen (siehe Aufstellung weiter unten)	17.225,35	17.225,35
	1.168.881,01	1.237.633,82

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.

Die nachfolgenden Informationen zur mk basieren auf dem vorläufigen Jahresabschluss (ohne Anpassung an die von der GAG gehaltene Beteiligungsquote) zum 31.12.2010:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Umsatz	1.276	1.084
Gewinn/Verlust (-)	-203	-41
	31.12.2010	31.12.2009
	TEUR	TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	4.472	3.755
Langfristige Vermögenswerte	5.158	5.163
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	5.785	4.878
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	0	0

Bei der Gesellschaft bestehen keine Beschränkungen der Ausschüttungsfähigkeit.

28 grundpfandrechlich 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 % 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 2010 ergebende Aufzinsungsbetrag von EUR 5.304,68 (Vorjahr: EUR 4.556,97) ist in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens“ ausgewiesen.

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

	2010 EUR	2009 EUR
BSB Bewirtschaftungs- und Servicegesellschaft des wohnungswirtschaftlichen Bildungszentrums Bochum-Springorum mbH	14.500,00	14.500,00
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln Süd eG	1.731,09	1.731,09
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Ehrenfeld eG	483,58	483,58
Wohnungsgenossenschaft Köln 1896 eG	466,63	466,63
Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank eG	44,05	44,05
	17.225,35	17.225,35

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.

Entwicklung der temporären Steuerlatenzen	2010 TEUR	2009 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Investment Properties	106.545	112.996
Sachanlagen	3.142	2.854
Finanzanlagen	3.505	3.602
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	0	88
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	65	75
Eigene Anteile	63	37
Sonderposten mit Rücklagenanteil	-12.867	-10.423
Langfristige Verpflichtungen		
Rückstellung für Pensionen	3.258	2.898
Verbindlichkeiten aus Derivaten	263	246
Kurzfristige Verpflichtungen		
Sonstige Rückstellungen	117	148
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	-17	-12
	104.074	112.509
Entwicklung der steuerlichen Verlustvorträge		
Körperschaftsteuer	50.543	47.050
Gewerbsteuer	63.887	60.549
Zinsvortrag	18.406	8.562

Die gebildeten aktiven latenten Steuern beziehen sich überwiegend auf temporäre Differenzen aus dem Anlagevermögen. Die abziehbaren temporären Differenzen von TEUR 104.074 (Vorjahr: TEUR 112.509) zwischen den IFRS-Bilanzwerten und den Steuerbilanzwerten werden in Höhe der positiven Konzernergebnisse realisiert. Steuerlich werden auf Grund erhöhter Abschreibungen, die sich aus der steuerlichen Realisierung stiller Reserven im Zeitpunkt des Verlustes der Gemeinnützigkeit ergeben haben, bis dato weitere Verlustvorträge aufgebaut. Eine vollumfängliche Aktivierung der aktiven latenten Steuern wird derzeit nicht vorgenommen, da ausreichende Ergebnisse zu ihrer Nutzung derzeit nicht absehbar sind. Der Berechnung der angesetzten aktiven latenten Steuern wird die aktuelle Planungsrechnung der folgenden fünf Jahre zugrunde gelegt. Die auf die hierin enthaltenen positiven Konzernergebnisse entfallenden Steuerlatenzen werden aktiviert.

Zu den einzelnen steuerlichen Auswirkungen und der Zusammensetzung verweisen wir auf die Erläuterungen zu Ziffer 4.11 „Steuern vom Einkommen und vom 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. Im laufenden Jahr wurde zu einem Vorratsgrundstück eine Wertminderung in Höhe von TEUR 573 erfasst.

Die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten werden kalenderjährlich abgerechnet; ihnen stehen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von TEUR 80.367 (Vorjahr: EUR 78.296) gegenüber.

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

In der Berichtsperiode wurden Vorräte im Wert von TEUR 144.060 (Vorjahr: TEUR 153.021) als Aufwand erfasst, davon TEUR 573 (Vorjahr: TEUR 0) Wertberichtigung auf Vorräte. Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzten Vorräte beträgt TEUR 4.377.

5.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	2010	2009	2010 bis 1 Jahr	2009 bis 1 Jahr	2010 über 1 Jahr	2009 über 1 Jahr
Forderungen	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	2.156.394,23	2.166.861,37	2.156.394,23	2.166.861,37	0,00	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	562.248,40	864.613,97	562.248,40	864.613,97	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	352.496,69	756.683,78	352.496,69	756.683,78	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögenswerte	6.909.209,69	7.588.529,15	6.891.663,30	7.568.439,17	17.546,39	20.089,98
Rechnungsabgrenzungsposten	342.036,76	480.805,09	342.036,76	480.805,09	0,00	0,00
	10.322.385,77	11.859.493,36	10.304.839,38	11.839.403,38	17.546,39	20.089,98

Die Forderungen aus Vermietung sind um Wertberichtigungen in Höhe von EUR 5.380.140,71 (Vorjahr: EUR 4.524.742,99) gemindert. Bei den Forderungen aus Grundstücksverkäufen betragen die Wertberichtigungen EUR 159.003,27 (Vorjahr: EUR 233.863,41).

Sonstige Vermögenswerte	2010 EUR	2009 EUR
Forderungen an die Stadt Köln	945.821,97	783.144,71
Forderungen an Versicherungen aus Schadensfällen (Erstattungen)	421.264,80	202.912,70
Forderungen an Wohnungseigentümergeinschaften	2.096.979,86	2.030.422,58
Übrige	3.642.842,94	4.908.783,81
Summe	7.106.909,57	7.925.263,80
Wertberichtigungen	-197.699,88	-336.734,65
Gesamt	6.909.209,69	7.588.529,15

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

Die übrigen sonstigen Vermögenswerte enthalten Forderungen gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 1.402.839,27.

5.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 29.989.760,56 (Vorjahr: EUR 34.121.230,20) setzen sich wie folgt zusammen:

	2010 EUR	2009 EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	5.847.401,80	10.501.850,48
Sparbücher Mietkautionen	24.064.610,27	23.546.961,50
Kassenbestände	77.748,49	72.418,22
	29.989.760,56	34.121.230,20

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

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

5.9 Eigenkapital

Die GAG war zu Beginn des Berichtsjahres im Besitz eigener Anteile. Entsprechend IAS 32.33 wurde der Rückkaufswert für die eigenen Anteile vom Eigenkapital in einer separaten Position abgezogen (Cost-Methode).

Mit Wirkung vom 02.02.2010 wurden 936.000 Vorzugsaktien eingezogen. Damit setzt sich das gezeichnete Kapital in Höhe von 17.784.000 zum 31.12.2010 wie folgt zusammen:

- 9.360.000 Stammaktien, Stückaktie zu je EUR 1,00 Nennwert
- 8.424.000 Vorzugsaktien, Stückaktien zu je EUR 1,00 Nennwert

Parallel wurde die Kapitalrücklage um EUR 936.000 erhöht.

Überleitungsrechnung 2010 der in Umlauf befindlichen Aktien	Stammaktien	Vorzugsaktien	Gesamt
(alle mit Nennwert 1,00 EUR)			
	Stück	Stück	Stück
Anfangsbestand	9.360.000	9.360.000	18.720.000
Aktieneinzug 02.02.2010	0	-936.000	-936.000
Endbestand	9.360.000	8.424.000	17.784.000

Bei Aktieneinzug wurden die eigenen Anteile in Höhe der Anschaffungskosten von EUR 23.055.267,25 bei gleichzeitiger Verminderung der Gewinnrücklage in dieser Höhe ausgebucht. Derzeit ist keine Neuausgabe von Anteilen genehmigt.

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

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

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

Der Kurs der GAG Aktie stieg im Berichtsjahr von einem Jahresausgangswert von EUR 23,70 zum 1. Januar 2010 bei einer unterjährigen Spitze von bis zu EUR 34,80 auf einen Jahresschlusskurs von EUR 30,50 zum 31. Dezember 2010.

Die ordentliche Hauptversammlung 2010 fand am 31.08.2010 in Köln statt. Es waren zirka 91 % 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 2010 beträgt EUR 15.974.595,96 (Vorjahr: EUR 27.924.260,39). Der Vorstand schlägt vor, diesen wie folgt zu verwenden:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie	
auf das dividendenberechtigte Grundkapital	8.394.839,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	7.000.000,00
Gewinnvortrag	579.756,46
Bilanzgewinn	15.974.595,96

Aus der vorgeschlagenen Dividendenzahlung ergibt sich keine Steuerbelastung.

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien sowie die Einstellung nach § 237 Abs. 5 Aktiengesetz in Höhe von EUR 936.000 und beträgt EUR 152.789.688,72 (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.

	2010 EUR	2009 EUR
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.864.972,93
Rücklage erfolgsneutrale Bewertung	-1.032.629,62	-966.938,63
Andere Gewinnrücklagen		
Freie Rücklagen	107.577.360,95	96.632.628,20
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	132.486.843,67	121.542.110,92
In Treuhand gegebene eigene Aktien	-243.850,71	-268.326,27
Eigene Anteile	-488.222,39	-23.519.014,08
Summe Gewinnrücklagen	154.507.439,27	120.573.130,26

Die Entwicklung des Konzernbilanzgewinns gibt die folgende Übersicht wieder:

	2010 EUR	2009 EUR
Vortrag	70.960.361,49	77.549.242,42
Dividendenausschüttung	-8.402.936,04	-8.432.722,78
Konzernjahresergebnis	18.161.156,20	31.044.578,98
Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-1.360.104,60	-2.700.737,13
Einstellung in Gewinnrücklagen (freie Rücklagen)	-34.000.000,00	-26.500.000,00
	45.358.477,05	70.960.361,49

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

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

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

5.10 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.

5.11 Rückstellung für Pensionen

Die GAG Immobilien AG ist Mitglied in 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 Versor-

gungslasten zugunsten der versicherten Arbeitnehmer machen kann. Daher wird der Plan gemäß IAS 19.30 wie ein beitragsorientierter Plan bilanziert. Die laufenden Beitragszahlungen von EUR 1.376.636,29 (Vorjahr: EUR 1.279.494,68) 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 rechts-wirksam 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	2010	2009
Abzinsungsfaktor	4,65%	5,12%
Gehaltstrend, einheitlich	2,00%	2,50%
Rententrend	2,00%	2,00%
Rechnungsgrundlagen	Richttafeln 2005 G nach Prof. Dr. K. Heubeck	Richttafeln 2005 G nach Prof. Dr. K. Heubeck

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

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

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

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

Die Entwicklung der Pensionsrückstellung lässt sich wie folgt herleiten:

Entwicklung der Pensionsrückstellungen*	2010 EUR	2009 EUR
DBO (Anwartschaftsbarwert) 01.01.	35.320.160	31.468.011
Current Service Costs (laufender Dienstaufwand)	331.342	221.932
Interest (Zinsaufwand)	1.773.610	1.799.778
Rentenzahlungen	-2.103.719	-1.992.523
Versicherungsmathematischer Verlust	434.256	3.822.962
DBO (Anwartschaftsbarwert) 31.12.	35.755.649	35.320.160

*siehe auch 4.6

5.12 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 in Höhe von TEUR 10.789 (Vorjahr: TEUR 8.629) an der M GAG (siehe auch Textziffer 2.7). Der Ausweis im Fremdkapital ergibt sich aus dem unbedingten Rückforderungsanspruch des atypisch stillen Gesellschafters als Kapitalgeber. Auf Grund der vertraglichen Vereinbarung ist die Auseinandersetzung auf Basis einer Auseinandersetzungsbilanz vorgesehen, in der die Vermögenswerte (Grundstücke und Gebäude) zu Beendigungswerten zu bewerten sind. Die Höhe des Auseinandersetzungsanspruchs ist derzeit noch nicht verlässlich bestimmbar. Die Beteiligung wird daher zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, zumal sie auch bis zur Endfälligkeit (Kündigung durch den atypisch stillen Gesellschafter) gehalten werden kann und soll.

5.13 Verbindlichkeiten aus Vermietung

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

	2010	2009
	EUR	EUR
Kautionen inkl. Treuhandverbindlichkeiten	24.064.610,27	23.546.961,50
Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von Nebenkosten und Sonstiges	4.330.802,18	2.330.492,47
	28.395.412,45	25.877.453,97
davon Treuhandverbindlichkeiten	24.064.610,27	23.546.961,50

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

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

5.14 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.

5.15 Erhaltene Anzahlungen

	2010	2009
	EUR	EUR
Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten	60.117.015,58	59.489.075,87
Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Heizkosten	20.249.962,04	18.806.719,12
Anzahlungen auf Veräußerungen	8.470.866,22	6.238.530,30
	88.837.843,84	84.534.325,29

Es handelt sich bei den Vorauszahlungen um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Ihnen stehen noch nicht abgerechnete, umlagefähige Kosten in Höhe von EUR 73.978.515,11 (Vorjahr: EUR 76.409.227,91) gegenüber (unfertige Leistungen).

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

5.16 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

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

	2010 EUR	2009 EUR
Bauleistungen	12.797.919,99	19.813.733,80
Instandhaltungsarbeiten	904.293,65	712.688,84
Betriebskosten	2.371.476,51	1.870.336,73
Verbindlichkeiten aus laufender Rechnung	16.073.690,15	22.396.759,37
Einbehaltene Garantiebeträge/Sicherheitseinbehalte	1.825.173,48	2.422.923,74
Sächliche Aufwendungen	879.774,10	1.485.677,28
Grundstückskäufe	1.600.000,00	0,00
Sonstige Lieferungen und Leistungen	1.955.998,73	2.296.789,84
Verbindlichkeiten aus sonstiger Rechnung	6.260.946,31	6.205.390,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.334.636,46	28.602.150,23

5.17 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

	Stand 01.01.2010 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2010 EUR
Gewerbesteuer	88.500,00	0,00	0,00	0,00	88.500,00

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2010 EUR	Inanspruchnahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2010 EUR
Sonstige Rückstellungen					
Bauträrgeschäft	4.146.861,71	-970.235,27	-1.063.434,62	237.557,24	2.350.749,06
„Mieter werden Eigentümer“	1.784.200,00	-293.891,22	-364.000,48	187.291,70	1.313.600,00
Brandschutzmaßnahmen	0,00	0,00	0,00	2.435.501,42	2.435.501,42
Personal	199.405,00	-17.615,00	0,00	77.069,00	258.859,00
Kosten der Jahresabschlussstellung, -prüfung, Offenlegung, Steuererklärungs- prozess, Rechts- und Beratungskosten	428.000,00	-269.531,07	-158.468,93	300.000,00	300.000,00
Prozessrisiken	37.000,00	0,00	0,00	377.462,00	414.462,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	300.000,00	-55.000,00	0,00	61.000,00	306.000,00
	6.895.466,71	-1.606.272,56	-1.585.904,03	3.675.881,36	7.379.171,48

Von den sonstigen Rückstellungen sind TEUR 2.697 langfristig.

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

Bauträrgeschäft

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

Mieter werden Eigentümer

Die Gesellschaft fördert mit dem Konzept „Mieter werden Eigentümer“ seit 2003 den Verkauf von Mietwohnungen vorrangig an die Mieter der betreffenden Wohnungen. Die Rückstellung weist insbesondere die Verpflichtungen aus

den in den Verträgen zugesagten, noch durchzuführenden Renovierungsmaßnahmen am Gesamtobjekt aus, soweit diese auf die bereits verkauften Einheiten entfallen.

Personalrückstellungen	01.01.2010 EUR	Zuführung EUR	31.12.2010 EUR
Beihilfen an ehemalige Vorstandsmitglieder	134.935	40.698	175.633
Andere Personalrückstellungen	64.470	18.756	83.226
Gesamt	199.405	59.454	258.859

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

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

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

5.18 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

	2010 EUR	2009 EUR
Barwert zukünftiger Marktvorteil Förderdarlehen	292.013.254,12	304.298.446,63
Mieten Januar des Folgejahres	2.465.085,17	2.316.318,84
Vorausbezahlte Mietzuschüsse	430.624,55	406.392,00
Vorausbezahlte Baukostenzuschüsse	2.011.852,00	2.112.430,00
Übrige passive RAP	9.860,15	43.549,91
	296.930.675,99	309.177.137,38

5.19 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

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

	2010 EUR	2009 EUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	190.448,04	210.538,42
Kredite und Forderungen	9.980.349,01	11.376.688,27
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte*	30.006.985,91	34.138.455,55
Summe Finanzielle Vermögenswerte	40.177.782,96	45.725.682,24
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1.393.758.572,04	1.372.164.508,21
Zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1.665.531,65	1.559.578,44
Summe Finanzielle Verbindlichkeiten	1.395.424.103,69	1.373.724.086,65

*Hierin enthalten sind Treuhandmittel aus Mietkautionen in Höhe von EUR 24.064.610,27 (Vorjahr: EUR 23.546.961,50) enthaltnen, die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen.

Bei allen Klassen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten mit Ausnahme der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten stellen die Buchwerte einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar.

Der beizulegende Zeitwert der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten, bei denen es sich ausschließlich um Darlehen handelt, beträgt TEUR 1.352.635 gegenüber einem Buchwert von TEUR 1.393.759. Der beizulegende Zeitwert wurde durch die Abzinsung der zukünftigen Zahlungsströme der Darlehen mit der aktuellen Zinsstrukturkurve für vergleichbare Darlehen ermittelt. Die Diskontierung erfolgte auf Basis der von der GAG-Gruppe tatsächlich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen unter Berücksichtigung der Bonität.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den Darlehen überwiegend um niedrig verzinsliche Darlehen zur Finanzierung öffentlich geförderter Wohnimmobilien handelt, aus deren Gewährung sich für die GAG umfangreiche Beschränkungen hinsichtlich der Vermietung der geförderten Immobilien ergeben.

Die finanziellen Vermögenswerte sind in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:	2010 EUR	2009 EUR
Langfristige Vermögenswerte		
Sonstige Ausleihungen	190.448,04	210.538,42
Andere Finanzanlagen	17.225,35	17.225,35
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	17.546,39	20.089,98
Summe Langfristige Verpflichtungen	225.219,78	247.853,75
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Vermietung	2.156.394,23	2.166.861,37
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	562.248,40	864.613,97
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	352.496,69	756.683,78
Sonstige Vermögenswerte	6.891.663,30	7.568.439,17
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29.989.760,56	34.121.230,21
Summe Kurzfristige Vermögenswerte	39.952.563,18	45.477.828,50
Summe Finanzielle Vermögenswerte	40.177.782,96	45.725.682,25
Die finanziellen Verbindlichkeiten sind in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:		
Langfristige Verpflichtungen		
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute	445.102.885,49	455.043.103,24
Verbindlichkeiten gegen andere Kreditgeber	832.924.542,01	750.274.555,52
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.665.531,65	1.559.578,44
Sonstige Verbindlichkeiten	2.171.074,65	2.549.926,55
Summe Langfristige Verpflichtungen	1.281.864.033,80	1.209.427.163,75
Kurzfristige Verpflichtungen		
Ausgleichszahlungen an außenstehende Gesellschafter	1.398.400,00	1.398.400,00
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute	46.402.305,94	87.816.719,10
Verbindlichkeiten gegen andere Kreditgeber	13.621.654,29	19.355.344,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.395.412,45	25.877.453,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.334.636,46	28.602.150,23
Sonstige Verbindlichkeiten	1.407.660,75	1.246.855,47
Summe Kurzfristige Verpflichtungen	113.560.069,89	164.296.922,90
Summe Finanzielle Verbindlichkeiten	1.395.424.103,69	1.373.724.086,65

Nettogewinne (+)/Nettoverluste (-) der Finanzinstrumente	2010 EUR	2009 EUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	11.205,26	10.504,30
Kredite und Forderungen	203.955,86	52.315,10
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	301.497,07	580.483,61
Summe Finanzielle Vermögenswerte	516.658,19	643.303,01
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-54.749.445,41	-52.659.015,79
Zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	0,00	0,00
Summe Finanzielle Verbindlichkeiten	-54.749.445,41	-52.659.015,79

5.20 Verbindlichkeiten aus Derivaten

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien wurde zum 01.01.2009 ein revolvinges Kurzfristdarlehen mit einem Zinsswap über TEUR 11.711 übernommen, der rein wirtschaftlich gesehen zu einer Festzinsposition führt. Da die Zinsen im kurzfristigen Bereich deutlich unter den Langfristzinsen liegen, hat der Swap einen negativen beizulegenden Zeitwert. Dieser betrug zum Zeitpunkt der Übernahme TEUR 1.394. Die Bewertung zum Bilanzstichtag ergab einen negativen beizulegenden Zeitwert von TEUR 1.666. Da es sich hierbei um einen Cash Flow Hedge handelt, wurden die Wertschwankungen direkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Die Bewertung erfolgte durch die Eurohypo AG nach dem Black-Scholes-Modell. Die Wertschwankung des Berichtsjahres in Höhe von EUR 105.953,21 wurde im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

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.

	2010 TEUR	2009 TEUR
Liquide Mittel gemäß Bilanz	29.990	34.121
darin enthaltene Treuhandmittel	-24.065	-23.547
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.925	10.574

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

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind gezahlte Dividenden von TEUR 8.403 (Vorjahr: TEUR 8.432) enthalten.

7 Segmentberichterstattung

Die Identifikation der Segmente erfolgt entsprechend der vom Vorstand zur Steuerung genutzten internen Berichterstattung. Diese wiederum orientiert sich an der Relevanz der unterschiedlichen Produkte und Dienstleistungen. Hierbei grenzen sich die Immobilienbewirtschaftung, die Bestandsverkäufe und das Bauträgergeschäft voneinander ab. Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung sind die Vermietung und Verwaltung des eigenen Bestandes und der Bestände von Dritten zusammengefasst. Der Bereich der Bestandsverkäufe fasst die Aktivitäten des Verkaufsprogramms "Mieter werden Eigentümer" und sonstige Bestandsverkäufe zusammen. Der Bereich Bestandsverkäufe hieß vormals „Privatisierung“ und wurde in „Bestandsverkäufe“ umbenannt; eine inhaltliche Änderung der enthaltenen Geschäftsfelder ist hierbei nicht vorgenommen worden. Das Bauträgergeschäft gibt die Entwicklung von Grundstücken mit dem Ziel der Vermarktung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern wieder.

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

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

Zentral anfallende Kosten werden analog der internen Steuerung nicht den operativen Segmenten zugerechnet, sondern sind separat im Zentralbereich (Overhead) ausgewiesen.

Die Summe der Segmente weist ein EBITDA von TEUR 120.442 (Vorjahr: TEUR 125.407) aus und ist unmittelbar auf das EBITDA des Konzerns in Höhe von TEUR 120.442 (Vorjahr: TEUR 125.407) überzuleiten.

Die saldierten Überleitungspositionen im EBITDA betreffen im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit anderen Segmenten (TEUR -3.318; Vorjahr: TEUR -2.901), Materialaufwendungen (TEUR 3.318; Vorjahr: TEUR 3.687) und sonstige Aufwendungen (TEUR 0; Vorjahr: TEUR -786).

Segmentberichterstattung	Immobilienbewirtschaftung		Bestandsverkäufe		Bauträgergeschäft		Zentralbereich		Summe	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse laut Abschluss	277.610	268.952			13.844	29.981			291.453	298.933
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten	0	2			79	59	3.239	2.840	3.318	2.901
Umsatzerlöse gesamt	277.610	268.954	0	0	13.923	30.040	3.239	2.840	294.771	301.834
Bestandsveränderungen	-2.670	3.162			-5.684	-2.105			-8.354	1.057
Sonstige Erträge	3.506	5.906	15.759	20.778	1.218	282	1.819	4.794	22.303	31.760
Instandhaltungskosten	-49.616	-48.116							-49.616	-48.116
Sonstige Materialaufwendungen	-81.115	-87.069	-81	-60	-7.296	-22.108	-343	-409	-88.835	-109.646
Sonstige Aufwendungen	-24.205	-23.549	-1.711	-1.751	-708	-994	-23.203	-25.188	-49.828	-51.482
EBITDA der Segmente	123.509	119.288	13.968	18.967	1.453	5.115	-18.488	-17.963	120.442	125.407

8 Sonstige Erläuterungen

8.1 Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Die GAG, die Grubo und die GBA haben zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen oder Erschließungsverträgen sowie für Bieterverfahren bei Grundstücksangeboten gegenüber der Stadt Köln Avalkredite über insgesamt TEUR 3.987 (Vorjahr: TEUR 10.648) aufgenommen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Nominale Mietzahlungsverpflichtungen	TEUR
fällig innerhalb eines Jahres (2011)	1.697
fällig zwischen 2 und 5 Jahren (2012 - 2015)	5.360
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2016)	3.236
	10.293

Aus diversen Datenverarbeitungsverträgen mit einem Softwarehaus bestehen bis einschließlich 2013 Verpflichtungen von TEUR 422.

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 135.973 (Vorjahr: TEUR 161.629). Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite und vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

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

8.2 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen sowie Abhängigkeitsbericht

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

	2010	2009
	EUR	EUR
Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Köln		
Bilanz		
Forderungen aus Vermietung		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	953.541,92	939.186,84
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen an die Stadt Köln		
aus Gewährleistungsverpflichtungen	1.891.643,94	569.938,72
Übrige	662.855,98	213.205,99
	2.554.499,92	783.144,71
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate	2.554.499,92	783.144,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	51.025.972,08	52.887.203,11
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Aufwendungszuschüsse der Stadt Köln	0,00	7.185,92
GuV		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Stadt Köln	2.079.305,03	2.884.527,12
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	3.032.625,07	2.639.418,73
Sonstige Angaben		
Darlehen, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind		
- gegenüber Kreditinstituten	148.453.614,17	153.775.296,09
- gegenüber anderen Kreditgebern	508.885.593,48	478.920.615,06
Dividendenzahlungen		
- von der GAG	6.442.315,00	6.442.315,00
- von der Grubo	1.289.978,00	1.289.978,00

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

Bei den im Abhängigkeitsbericht genannten Geschäftsvorfällen handelt es sich im Wesentlichen um den Belegungsrechtsvertrag zwischen der Stadt Köln einerseits und 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:

	Festgehalt	Tantiemen	2010 Gesamt	Festgehalt	Tantiemen	2009 Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Uwe Eichner	221.413,45	49.937,00	271.350,45	218.087,74	69.558,27	287.646,01
Kathrin Möller	205.668,92	48.017,00	253.685,92	208.922,44	67.536,80	276.459,24
Sybille Wegerich	219.452,55	48.017,00	267.469,55	0,00	0,00	0,00
Günter Ott	0,00	0,00	0,00	50.593,58	0,00	50.593,58
	646.534,92	145.971,00	792.505,92	477.603,76	137.095,07	614.698,83

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

Im Berichtsjahr erhielten frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge von EUR 565.695,23.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen sind mit EUR 8.433.213,00 (Vorjahr: EUR 8.196.079,00) zurückgestellt. Hierin enthalten ist auch die Verpflichtung gegenüber dem am 03.04.2009 ausgeschiedenen Vorstand.

An Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr insgesamt EUR 50.916,00 an Bezügen gezahlt, in diesen Zahlungen sind die Sitzungsgelder sowie sonstige Aufwandsentschädigungen enthalten:

Mitglied	Bezüge EUR
Jochen Ott	5.787,70
Barbara Moritz	5.250,00
Martina Richter	5.803,10
Michael Evert	beigetreten am 31.08.2010 1.000,00
Ossi Helling	2.250,00
Helmut Jung	4.875,00
Karl-Heinz Kassens	2.750,00
Karina Köbnik	4.975,20
Maria Kröger	2.000,00
Elmar Lieser	1.750,00
Gisela Manderla	beigetreten am 31.08.2010 1.500,00
Dr. Franz Georg Rips	beigetreten am 31.08.2010 2.000,00
Brigitte Röhl	2.000,00
Ralph Sterck	beigetreten am 31.08.2010 1.250,00
Michael Zimmermann	2.725,00
Gerhard Brust	ausgeschieden am 31.08.2010 750,00
Dr. Eva Bürgermeister	ausgeschieden am 31.08.2010 1.000,00
Stephan Pohl	ausgeschieden am 31.08.2010 1.000,00
Dr. Gereon Sommerhäuser	ausgeschieden am 31.08.2010 2.250,00
Gesamt	50.916,00

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Annuitätendarlehen zu den folgenden Konditionen an Organmitglieder gewährt:

Frau Köbnik

Darlehen per 31.12.2010	EUR 13.132,68
Ursprungsbetrag	EUR 14.000,00
Zinssatz	5 %
Tilgung einschl. Zinsen pro Monat	EUR 103,13
Laufzeit	bis März 2026

Herr Kassens

Darlehen per 31.12.2010	EUR 19.436,93
Ursprungsbetrag	EUR 20.000,00
Zinssatz	5 %
Tilgung einschl. Zinsen pro Monat	EUR 147,33
Laufzeit	bis Dezember 2026

Frau Richter

Darlehen per 31.12.2010	EUR 6.646,74
Ursprungsbetrag	EUR 12.782,3
Zinssatz	4 %
Tilgung einschl. Zinsen pro Monat	EUR 42,61
Laufzeit	bis Dezember 2022

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

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

8.4 Honorare an den Abschlussprüfer

Für die Abschlussprüfung 2010 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 409.570,00 (Vorjahr: EUR 380.000,00). Für sonstige Beratungsleistungen sind Aufwendungen in Höhe von EUR 41.276,47 (Vorjahr: EUR 289.048,75) angefallen. Die Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen betragen EUR 336.745,61 (Vorjahr: EUR 197.493,61).

8.5 Angaben zu Risiken und Risikomanagement

■ System des Risikomanagements im GAG Konzern

Die Unternehmensgruppe verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen in den verschiedenen Geschäftsfeldern frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Es folgt den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG) und ist auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe ausgerichtet.

Es umfasst die Stufen der Risikoidentifikation, Risikoanalyse und -bewertung sowie die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen. Soweit die Risiken und Chancen zu quantifizieren sind, sind sie mit den Planungs- und Controllingssystemen verknüpft. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert.

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

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

■ Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

Für die weitere Erstellung von marktgerechten Immobilien wird neben der Entwicklung der Nachfrageseite nach wie vor das begrenzte Grundstücksangebot im Kölner Stadtbereich entscheidend sein. Hier haben die Konzerngesellschaften im vergangenen Geschäftsjahr ihren Anforderungen entsprechend Grundstücke erwerben können. Nachverdichtungs- sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzern eigenen 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 2010 Chancen zur Optimierung von Fremdkapitalkosten und Zinsrisiken genutzt werden. Der Kreis der Finanzierungspartner wurde erweitert, um im Bankenbereich eine weitere Diversifizierung zu erreichen. Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätslage sowie dem in der Regel langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel ist das Zinsänderungsrisiko für die Konzerngesellschaften derzeit begrenzt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Kapitalmarktkrise und der starken Verschuldungsausweitung der öffentlichen Haushalte bleibt allerdings die weitere Entwicklung des Kapitalmarktes abzuwarten. Weiterhin ist das Subventionsverhalten der Kreditanstalt für Wiederaufbau zu beobachten, da das Programm zur Modernisierung der Wohnungsbestände des Konzerns weitgehend über diesen Kreditgeber finanziert wird.

Ein Währungsrisiko existiert nicht. Das Liquiditätsrisiko wird durch eine konzernweite fünfjährige Finanz- und eine kurzfristige Liquiditätsplanung gesteuert. Der Konzern verfügt über ausreichende nicht ausgenutzte kurz- und langfristige Kreditlinien. Darüber hinaus hat der Konzern das derzeit niedrige Zinsniveau für Zinssicherungsmaßnahmen, insbesondere ein umfangreiches Platzierungskontingent für Forward-Darlehen (Annuitätendarlehen mit Festzinsvereinbarungen zwischen 10 und 20 Jahren), vereinbart. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Risiken, die

insbesondere aus einem nachhaltigen Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können. Dementsprechend erfolgt eine Liquiditätsplanung auf Basis kurzfristig (bis ein Jahr) und langfristig (über ein Jahr) fälliger Zahlungen. Insofern wird auf die in der Bilanz vorgenommene Unterteilung verwiesen.

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

8.6 Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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 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

Mitglied des Landtages NRW

Mitglied in der Zweckverbandsversammlung der Sparkasse KölnBonn, Köln

Stellvertr. Mitglied im Rundfunkrat des WDR, Köln

Stellvertr. Mitglied im Beirat der Stadtentwässerungsbetriebe AöR, Köln

Barbara Moritz

1. stellv. Vorsitzende, 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

Martina Richter

2. stellv. Vorsitzende

Dipl.-Sozialarbeiterin

Michael Evert

seit dem 31.08.2010

Selbstständiger Rechtsanwalt

Mitglied des Aufsichtsrates der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft e.G., Köln

Ossi Helling

Verwaltungsangestellter bei der Universität zu Köln

Mitglied des Aufsichtsrates bei der KGAB gGmbH, Köln

Helmut Jung

Selbstständiger Versicherungsmakler

Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe AöR, Köln

Karl-Heinz Kassens

Kaufm. Angestellter bei der GAG

Karina Köbник

Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

Maria Kröger

Angestellte bei der Stadt Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der WSK GmbH, Köln

Elmar Lieser

Wohnungswirt bei der GAG

Gisela Manderla

seit dem 31.08.2010

Umweltberaterin

Mitglied des Aufsichtsrates KölnTourismus GmbH, Köln

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

Dr. Franz Georg Rips

seit dem 31.08.2010

Bürgermeister der Stadt Erftstadt

Mitglied des Aufsichtsrates der DMB-Rechtsschutzversicherung, Köln

Brigitte Röhl

Sachbearbeiterin bei der GAG

Ralph Sterck

seit dem 31.08.2010

Hauptgeschäftsführer FDP NRW

Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH, Köln

Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der AVG GmbH, Köln

Michael Zimmermann

Fraktionsgeschäftsführer im Rat der Stadt Köln

Vorsitzender des Aufsichtsrates Häfen und Güterverkehr Köln AG, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates Stadtwerke Köln GmbH, Köln

Mitglied im Verwaltungsrat Sparkasse KölnBonn, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Gerhard Brust

ausgeschieden am 31.08.2010

Ingenieur im Vorruhestand

Mitglied des Aufsichtsrates der Rhein-Energie AG, Köln

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

Mitglied des Aufsichtsrates der AVG GmbH, Köln

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

Dr. Eva Bürgermeister

ausgeschieden am 31.08.2010

Leiterin des Kinder- und Jugendfilmzentrums in Deutschland, Remscheid

Mitglied des Aufsichtsrates der Häfen und Güterverkehr Köln AG, Köln

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

Stephan Pohl

ausgeschieden am 31.08.2010

Rechtsanwalt

Mitglied des Aufsichtsrates SKB GmbH, Köln

Dr. Gereon Sommerhäuser

ausgeschieden am 31.08.2010

Kaufm. Angestellter der Sparkasse KölnBonn, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der Netempire AG, Köln

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

Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner

Dipl.-Ökonom

Vorsitzender des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

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

Kathrin Möller

Dipl.-Ingenieurin

Architektin

Geschäftsführerin modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Sybille Wegerich

Dipl.-Betriebswirtin

Köln, den 14.03.2011

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

„Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der GAG Immobilien AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang-- sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 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 aufgrund 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. März 2011

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Hillesheim, Wirtschaftsprüfer
Knorr, Wirtschaftsprüfer

Erklärung des Vorstandes

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

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

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

Köln, den 14. März 2011

Der Vorstand
Uwe Eichner
Kathrin Möller
Sybille Wegerich

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2010 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung 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 sowie die Entwicklung des Unternehmens. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand grundsätzliche Fragen der Geschäfts- und Unternehmenspolitik, der Unternehmensstrategie, der finanziellen Entwicklung und der Ertragslage der Gesellschaft sowie Fragen zu Geschäften erörtert, die für die Gesellschaft von Bedeutung sind. Über zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung entschieden.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigen Abständen alle Themen und Fragen von wesentlicher Bedeutung erörtert und abgestimmt. Außerdem haben sich die Vorsitzenden der Ausschüsse auch außerhalb von Gremiensitzungen mit dem Vorstand fachlich ausgetauscht.

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden sieben Aufsichtsratssitzungen statt. In den Sitzungen berichtete der Vorstand zeitnah und ausführlich anhand schriftlich übermittelter Vorlagen über den aktuellen Geschäftsverlauf, insbesondere über die Strategie, die Planung, die wirtschaftliche Lage sowie die Entwicklung, und stimmte sich hierüber mit dem Aufsichtsrat ab. Alle Vorgänge, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, wurden nach sorgfältiger Prüfung und Beratung in den Sitzungen – soweit erforderlich auch anhand schriftlich vorbereiteter Beschlussvorlagen – entschieden. Soweit es erforderlich war, hat der Aufsichtsrat Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst.

Der Aufsichtsrat hat sich außerdem mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses sowie der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Compliance befasst.

In der Sitzung vom 16. März 2010 beschloss der Aufsichtsrat über die Höhe der variablen Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2009 sowie die Festlegung der Erfolgsziele für das Geschäftsjahr 2010. Gegenstand der Erörterung waren außerdem u. a. Konzernverrechnungspreise sowie Konzernumlagen, die Optimierung von Beschaffungsprozessen und die Implementierung eines entsprechenden Systems sowie die Versicherungssituation des Unternehmens. Der Aufsichtsrat befasste sich außerdem mit den Projekten Erfurter Straße und Grüner Weg sowie anderen Investitions- und Modernisierungsprojekten. Der Vorstand berichtete über den Stand der Arbeiten an Jahres- und Konzernabschluss 2009. Der Aufsichtsrat nahm die Ergebnisse der Effizienzprüfung im Jahr 2009 zur Kenntnis und bereitete die Effizienzprüfung für 2010 vor. Schließlich wurde Beschluss über die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG gefasst.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 27. April 2010 standen Einzel- und Konzernabschluss 2009 sowie die Abschlüsse der Tochtergesellschaften GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, GAG Servicegesellschaft mbH sowie Grund und Boden GmbH. Der Aufsichtsrat stimmte außerdem u. a. dem Vertrag über Intercompany Verrechnungen sowie

dem Ankauf des Grundstücks Bergisch-Gladbacher-Str. zu und fasste Beschluss über den Termin der Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats.

Erörtert wurden ferner die Themen D&O-Versicherung sowie der Änderungsbedarf bei den Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat.

Am 28. Juni 2010 wurden anhand von Vorstandsberichten die Auswirkungen des Neuen Kommunalen Finanzmanagements auf die GAG, das Projekt KalkSchmiede und die Umorganisation des Bestandsmanagements behandelt. Der Aufsichtsrat stimmte dem Abschluss von Änderungsverträgen zu Unternehmensverträgen mit Tochtergesellschaften sowie Immobilienverkäufen und Investitionsentscheidungen zu. Außerdem wurde über die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung und die Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat Beschluss gefasst.

Im Anschluss an die Hauptversammlung vom 31. August 2010, in der sämtliche von der Hauptversammlung zu wählende Vertreter der Anteilseigner gewählt worden waren, trat der Aufsichtsrat zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen und wählte seinen Vorsitzenden sowie die erste und zweite stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats. Außerdem befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit der Neuorganisation des Bestandsmanagements.

Die Mitglieder des Finanz- und Prüfungsausschusses, des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten und Strategie sowie des Personal- und des Bauausschusses wurden in der Sitzung vom 27. September 2010 gewählt. Der Aufsichtsrat beschloss, gegen das ehemalige Vorstandsmitglied Günter Ott Schadensersatzklage zu erheben und dessen Forderungen unter Berufung auf Zurückbehaltungsrechte nicht zu erfüllen. Außerdem wurde über das Projekt Langendahlweg/Waldbadviertel diskutiert. Die Bereiche Personal und Organisation, Einkauf, Betriebswirtschaft und Bauwirtschaft wurden dem Aufsichtsrat vom Vorstand und den zuständigen Mitarbeitern vorgestellt.

Die Sitzung vom 5. Oktober 2010 begann mit einer Rundfahrt, bei der den Mitgliedern des Aufsichtsrats die wirtschaftsplanrelevanten Projekte vom Vorstand vorgestellt wurden. Nach eingehender Erörterung stimmte der Aufsichtsrat dem Wirtschaftsplan 2011 bis 2015 sowie etwaig erforderlichen Zinssicherungsgeschäften in Bezug auf darin enthaltene Darlehensaufnahmen zu und nahm die Prognose des Jahresergebnisses 2010 für die GAG und ihre Konzerngesellschaften zur Kenntnis. Außerdem wird der allgemeine Bericht des Vorstands ausführlich diskutiert. Ferner wurden dem Aufsichtsrat die Bereiche Controlling, Immobilienbewirtschaftung und Sozialmanagement vom Vorstand und den zuständigen Mitarbeitern vorgestellt.

Die letzte Sitzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2010 fand am 20. Dezember 2010 statt. Der Aufsichtsrat nahm den Jahresbericht der internen Revision entgegen und diskutierte die Ergebnisse mit dem Vorstand. Des Weiteren beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit den neuen Vergaberichtlinien und dem Lieferantenmanagement sowie der Reorganisation der Geschäftsstellen, des wirtschaftlichen Baumanagements sowie der Bereiche Controlling und Portfoliomanagement. Schließlich nahm der Aufsichtsrat das Ergebnis der Effizienzprüfung für das Jahr 2010 zur Kenntnis.

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, den Finanz- und Prüfungsausschuss, den Personalausschuss und den Bauausschuss. Die Mitglieder und Vorsitzenden der Ausschüsse sind im Konzernanhang angegeben.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie tagte im Geschäftsjahr 2010 viermal. Er bereitete die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats zur Tantieme der Vorstandsmitglieder und in Bezug auf das weitere Vorgehen gegen das ehemalige Vorstandsmitglied Günter Ott vor.

Der Finanz- und Prüfungsausschuss tagte im vergangenen Jahr fünfmal. Er beriet u. a. in Anwesenheit von Abschlussprüfer und Vorstand über den Jahres- und den Konzernabschluss der GAG sowie die Abschlüsse der Konzerngesellschaften zum 31. Dezember 2009. Außerdem befasste sich der Ausschuss mit dem Investitionsprojekt Bergisch-Gladbacher-Str., der Geschäftsordnung für den Vorstand, der Neuordnung des Bestandsmanagements sowie der Planung für die Jahre 2011 bis 2015 und das voraussichtliche Ergebnis für das Geschäftsjahr 2010. Darüber hinaus haben die Ausschussmitglieder die Zwischenmitteilungen der Geschäftsführung und den Halbjahresfinanzbericht mit dem Vorstand erörtert und die dem Ausschuss gemäß § 107 Abs. 3 Satz 2 AktG übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Schließlich hat der Ausschuss dem von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag für die Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 erteilt.

Der Personalausschuss hat im Berichtsjahr zweimal getagt. Gegenstand seiner Beratungen waren u. a. Personalentwicklung für Führungskräfte, die Reorganisation der Bereiche Wirtschaftliches Baumanagement und Controlling sowie der Geschäftsstellen, die leistungsorientierte Vergütung für die sog. AT-Mitarbeiter und Beiträge zur ZVK der außertariflichen Mitarbeiter, das neue Bonus System sowie die Stiftung der Belegschaft.

Im Bauausschuss wurden in der Sitzung vom 3. November 2010 die wesentlichen Bauprojekte der GAG behandelt.

Die Vorsitzenden der Ausschüsse berichteten im Plenum regelmäßig über die Arbeit der Ausschüsse und die Ergebnisse der Beratungen, insbesondere dann, wenn der jeweilige Ausschuss vorbereitend für Beschlussfassungen im Plenum tätig war.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft identifizieren sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodexes, eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes gerichtete Unternehmensführung und Kontrolle zu fördern. Den ausführlichen Corporate Governance Bericht mit dem Vergütungsbericht finden Sie ebenso wie die Erklärung zur Unternehmensführung im Geschäftsbericht. Vorstand und Aufsichtsrat haben am 29. März 2011 die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben, die den Aktionären auf der Internetseite dauerhaft zugänglich gemacht worden ist.

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat sich aufgrund seiner veränderten Zusammensetzung unter anderem zu seinen Vorstellungen zur Corporate Governance Praxis beraten. Dabei wurden auch Überlegungen zu einer Veränderung der Effizienzprüfung angestellt.

Jahres- und Konzernabschluss 2010

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2010 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2010 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden unter Beachtung der HGB-Grundsätze aufgestellt. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden gemäß § 315a HGB auf der Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt

Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) vorgenommen. Außerdem wurde gemäß § 20 der Satzung eine Prüfung gemäß § 53 Abs. 1 HGrG durchgeführt.

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 28. März 2011 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 29. März 2011 jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlägen. Insbesondere hat er Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft und des Konzerns sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht wurden von uns geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben wir nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss vom 29. März 2011 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die AG und den Konzern und insbesondere der Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens haben wir zugestimmt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen, da wir nach sorgfältiger Abwägung zu der Überzeugung gelangt sind, dass die Vorsorge für die Gesellschaft unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Aktionäre am Ergebnis gewahrt ist.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Den vom Vorstand nach § 312 AktG aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat der Abschlussprüfer ebenfalls geprüft. Der Abschlussprüfer hat diesem Bericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

»Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

– die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

– bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.«

Der Finanz- und Prüfungsausschuss sowie der Aufsichtsrat haben den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Abhängigkeitsbericht und der Abhängigkeitsprüfungsbericht waren Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschuss vom 28. März 2011 und des Aufsichtsrates vom 29. März 2011. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstands und ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Seit dem 1. Januar 2010 gehört Frau Sybille Wegerich dem Vorstand als für den Bereich Immobilienwirtschaft zuständiges Mitglied an. Mit Beschluss vom 29. März 2011 hat der Aufsichtsrat die Bestellung von Herrn Uwe Eichner um fünf Jahre mit Wirkung ab dem 1. Juli 2011 verlängert und ihn für diesen Zeitraum zum Vorsitzenden bestellt.

Mit Ablauf der Hauptversammlung vom 31. August 2010 endete die Amtszeit der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats. In dieser Hauptversammlung wurden Herr Jochen Ott, Frau Barbara Moritz; Herr Michael Evert, Frau Gisela Manderla, Herr Ossi Helling, Herr Ralf Sterck und Herr Dr. Franz-Georg Rips zu Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt.

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

Köln, den 29. März 2011

Jochen Ott, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Erklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat erklären gemäß § 161 Abs. 1 Satz 1 AktG:

Die GAG Immobilien AG wird den Empfehlungen des „Deutschen Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 26. Mai 2010 mit den folgenden sieben Ausnahmen (Einladung zur Hauptversammlung, Briefwahl, Selbstbehalt bei der D&O-Versicherung, Nominierungsausschuss, konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, ausreichende Zahl unabhängiger Aufsichtsratsmitglieder und erfolgsorientierte Vergütung des Aufsichtsrats) entsprechen.

Die GAG Immobilien AG hat im Zeitraum vom 8. April 2010 bis zum 2. Juli 2010 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 und im Zeitraum vom 3. Juli 2010 bis zum 29. März 2011 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 mit den folgenden Ausnahmen Einladung zur Hauptversammlung, Briefwahl, Selbstbehalt bei der D&O-Versicherung, Vorsitzender oder Sprecher des Vorstands, Nominierungsausschuss, konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, ausreichende Zahl unabhängiger Aufsichtsratsmitglieder, erfolgsorientierte Vergütung des Aufsichtsrats, individualisierte Offenlegung der Vergütung des Aufsichtsrats und Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses entsprochen.

- **Einladung zur Hauptversammlung**

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 2.3.2, allen in- und ausländischen Finanzdienstleistern, Aktionären und Aktionärsvereinigungen die Einberufung der Hauptversammlung mitsamt den Einberufungsunterlagen auf elektronischem Wege zu übermitteln, sofern die Zustimmungserfordernisse erfüllt sind. Die GAG Immobilien AG übermittelt die Einberufung nebst Einberufungsunterlagen auf elektronischem Wege nur den Aktionären, Aktionärsvereinigungen und Finanzdienstleistern, die dies verlangen und zu diesem Zweck ihre E-Mail-Adresse angeben. Ein elektronischer Versand an sämtliche Aktionäre ist nicht möglich, da deren E-Mail-Adressen nicht bekannt sind. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen wird die Einberufung nebst zugehörigen Unterlagen an alle im Aktienregister einge-

tragenen Aktionäre in Papierform übersandt und ist über die Internetseite der Gesellschaft sowie den elektronischen Bundesanzeiger und Medien mit europaweiter Verbreitung zugänglich.

- Briefwahl

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 2.3.3 Satz 2, dass die Gesellschaft die Aktionäre bei der Briefwahl unterstützen soll. Die durch das ARUG eröffnete Möglichkeit der Briefwahl ist noch mit zahlreichen rechtlichen und praktischen Problemen behaftet. Vor diesem Hintergrund und in Ansehung des mit der Briefwahl verbundenen administrativen Aufwands sowie der Möglichkeit, den von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter auf elektronischem Weg per E-Mail zu bevollmächtigen, verzichtet die GAG Immobilien AG einstweilen auf die Anwendung dieser Empfehlung.

- Selbstbehalt bei D&O-Versicherungen

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 3.8, bei Abschluss einer Directors' and Officers' Liability Insurance (Vermögensschadenshaftpflichtversicherung) einen der gesetzlichen Regelung für Vorstände entsprechenden Selbstbehalt für den Aufsichtsrat der Gesellschaft zu vereinbaren. Die GAG Immobilien AG verfügt bereits seit mehreren Jahren über eine D&O-Versicherung ohne organspezifischen Selbstbehalt für den Aufsichtsrat. Verantwortungsvolles Handeln ist für alle Organmitglieder selbstverständliche Pflicht. Das verantwortungsvolle Handeln des Aufsichtsrats wird nach Ansicht der GAG Immobilien AG durch Vereinbarung eines der Empfehlung entsprechenden Selbstbehalts nicht zusätzlich gefördert.

- Vorsitzender oder Sprecher des Vorstands

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 4.2.1, ein Mitglied des Vorstands zu dessen Vorsitzenden oder Sprecher zu ernennen. In Anbetracht der Größe des Vorstands und der in der Geschäftsordnung für den Vorstand getroffenen Regelungen zur Ressortzuständigkeit und zur Zusammenarbeit sowie Information der Vorstandsmitglieder ist die ordnungsgemäße Koordination zwischen den Vorstandsmitgliedern und die von der Gesamtverantwortung aller Vorstandsmitglieder geprägte Leitung der Gesellschaft grundsätzlich gewährleistet. Daher wurde bislang davon abgesehen, ein Vorstandsmitglied zum Sprecher oder Vorsitzenden zu ernennen. Mit Wirkung zum 1. Juni 2011 hat der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands bestellt.

- Nominierungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat keinen Nominierungsausschuss gebildet, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem der Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt. Der Empfehlung in Ziffer 5.3.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex liegt der Gedanke zugrunde, dass in Form eines transparenten, planvollen Verfahrens geeignete Kandidaten für den Aufsichtsrat gefunden werden sollen. In Anbetracht der Anteilseignerstruktur der GAG Immobilien AG und der daraus resultierenden gesetzlichen Bindungen für die Besetzung des Aufsichtsrats wird dieser Empfehlung nicht gefolgt.

- Konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der DCGK enthält in Ziffer 5.4.1 Empfehlungen, konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen, die unter anderem eine feste Altersgrenze für seine Mitglieder berücksichtigen sollen, diese bei den Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung zu berücksichtigen und die Ziele und den Stand ihrer Umsetzung im Corporate

- **Ausreichende Zahl unabhängiger Aufsichtsratsmitglieder**

In Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex wird empfohlen, dass dem Aufsichtsrat eine ausreichende Zahl unabhängiger Mitglieder angehören soll. In Anbetracht der Anteilseignerstruktur der GAG Immobilien AG und der daraus resultierenden gesetzlichen Bindungen für die Besetzung des Aufsichtsrats wird dieser Empfehlung nicht gefolgt. Der Aufsichtsrat verfügt über ein Mitglied, das die Anforderungen des § 100 Abs. 5 AktG erfüllt.

- **Erfolgsorientierte Vergütung des Aufsichtsrats**

In Ziffer 5.4.6 Absatz 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex eine erfolgsorientierte Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist derzeit in § 14 der Satzung in Verbindung mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2001 festgelegt. Danach ist eine erfolgsorientierte Vergütung des Aufsichtsrats nicht vorgesehen. Im Hinblick auf die Funktion des Aufsichtsrates als Kontroll- und Beratungsorgan ohne direkten Einfluss auf das Ergebnis erscheint eine erfolgsbezogene Vergütung für den Aufsichtsrat nicht sinnvoll. Außerdem wird nach Ansicht der Gesellschaft das verantwortungsvolle Handeln des Aufsichtsrats durch Vereinbarung einer erfolgsorientierten Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern nicht zusätzlich gefördert.

- **Individualisierte Offenlegung der Vergütung des Aufsichtsrats**

Ziffer 5.4.6 Abs. 3 des Deutschen Corporate Governance Kodex empfiehlt die individualisierte Offenlegung der Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats. Aufgrund der moderaten Vergütung wurde im Geschäftsbericht 2009 auf eine individualisierte Offenlegung der Aufsichtsratsvergütung verzichtet. Ab dem Geschäftsjahr 2010 erfolgt gemäß § 17 der Satzung eine individualisierte Offenlegung der Vergütung des Aufsichtsrats.

- **Zeitpunkt Publikation Konzernabschluss**

Abweichend von der Empfehlung in Ziffer 7.1.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex wurde der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 nicht binnen 90 Tagen nach dem Ende des Geschäftsjahres, sondern innerhalb der gesetzlichen Frist von vier Monaten gemäß § 325 Abs. 4 HGB, öffentlich zugänglich gemacht, weil der damit verbundene Aufwand für ein mittelständisch geprägtes Unternehmen ungebührlich hoch war. Aufgrund der Umstellung auf SAP als Konzernsoftware wird der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 innerhalb der 90-Tage-Frist veröffentlicht werden können.

Köln, den 30. März 2011

Der Vorstand

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates