

Konzernlagebericht

Konzernabschluss 2011

Lagebericht

1. Geschäftstätigkeit

Bezahlbaren Wohnraum in einem attraktiven Baubestand das bietet die GAG Immobilien AG ihren Kunden seit fast 100 Jahren. Damit kommt sie seit ihrer Gründung dem satzungsgemäßen Auftrag nach, breite Schichten der Kölner Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen. Schwerpunkt der Konzerntätigkeit ist die Bewirtschaftung von rund 42.000 eigenen und 4.000 fremden Wohnungen. Die technische und kaufmännische Verwaltung des Bestandes ist in fünf Kundencentern mit zehn Filialen in ganz Köln aufgeteilt. Dazu kommt die Hauptverwaltung in Köln-Braunsfeld. Neben der Vermietung verkauft die GAG auch Wohnungen im Rahmen des Projekts „Mieter werden Eigentümer“ sowie vereinzelt Wohnungen und Häuser im Streubesitz. Auf eigenen und auf erworbenen Grundstücken ist das Unternehmen als Bauträger im Kölner Stadtgebiet tätig und somit nachhaltig in der Stadtentwicklung aktiv.

Verantwortliches Handeln – nach außen und nach innen – ist für die GAG ein hohes Gut. Mit umfangreichen Instandsetzungs- und Modernisierungsprogrammen passt das Unternehmen seinen Wohnungsbestand permanent dem aktuellen Standard an, um die Spitzenposition auf dem Kölner Wohnungsmarkt weiter zu festigen. Neben hohen Anforderungen an die Bauqualität gehört dazu auch der Einsatz ökologisch nachhaltiger Techniken, die zur Energieeinsparung und zur CO₂-Reduzierung beitragen. Ein kompetentes Sozialmanagement ist ein weiterer Faktor, um die Werthaltigkeit des Unternehmens zu steigern. Zum verantwortlichen Handeln gehört aber auch eine soziale Unternehmenskultur, der sich die GAG in besonderem Maße verpflichtet fühlt.

Entgegen dem allgemeinen demografischen Trend ist die Metropolregion Köln/Bonn auch weiterhin eine Wachstumsregion mit mindestens gleichbleibend hoher Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Für die GAG ist dies Ansporn und Verpflichtung, diese Nachfrage mit einem hohen Qualitätsstandard im Bestand und umfassenden Serviceangeboten bei der Kundenbetreuung zu nutzen, um die Spitzenposition auf dem Kölner Wohnungsmarkt zu festigen und auszubauen.

2. Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Euro-Schuldenkrise und die Auseinandersetzungen um die Schuldenobergrenze in den USA dominierten das Wirtschaftsjahr 2011. Die abflauende Weltwirtschaft sorgte dafür, dass die Unternehmen weniger investierten. Ende des Jahres war die Finanzstabilität im Euroraum so stark gefährdet wie zuletzt 2008. Die Probleme haben sich zu einer systemischen Krise ausgeweitet.

Deutschlands Wirtschaft präsentierte sich als sehr krisenfest mit guten Exportraten und steigendem Konsum. Der deutsche Arbeitsmarkt war im Jahr 2011 erstaunlich stabil. Laut einer Prognose werden die Arbeitslosenzahlen im kommenden Jahr durchschnittlich unter drei Millionen liegen. Die deutsche Wirtschaft wird nach Einschätzung der wichtigsten Forschungsinstitute im Jahr 2011 um zirka 3% wachsen, für 2012 wird ein Bruttoinlandsprodukt von zirka plus 1% gegenüber dem Vorjahr erwartet.

Auf dem Kapitalmarkt ist die Lage weiterhin von einem im langjährigen Vergleich außergewöhnlich niedrigen Zinsniveau gekennzeichnet. Allerdings wird mittelfristig mit steigenden Zinsen gerechnet.

2.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zum ersten Mal seit Langem dürfte gemäß vorliegenden Quellen in 2011 die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland wieder weit über 200.000 liegen. Auch für 2012 wird hier damit gerechnet, dass das Wachstum anhält. Der Großteil des Neubaus wird auf die Wohneigentumsbildung im Geschosswohnungsbau entfallen. Auch der Mietwohnungsneubau legte in 2011 zu. Für 2012 wird ein weiteres Wachstum um knapp 5% auf 235.000 Genehmigungen pro Jahr prognostiziert. Vor allem in den großen Metropolen ist dieser Trend offensichtlich.

Da der Wohnungsneubau bereits seit Jahren hinter den Bedarfszahlen geblieben ist, sind besonders in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen die Haus- und Wohnungsangebote längst knapper und teurer geworden.

Dies gilt insbesondere auch für die Rheinschiene um Köln. Die Mieten in der Domstadt ziehen weiter an. In vielen gefragten Lagen legten die Preise bei Kauf und Neuvermietung weiter zu. Die Nachfrage wird weiter steigen. Auch, weil die Zahl der Haushalte in der Rheinmetropole überproportional zur Bevölkerung wachsen wird. Um dieser Entwicklung auf der Nachfrageseite gerecht zu werden, ist eine umfangreiche Neubautätigkeit notwendig.

Den Rahmen dafür steckte die Stadt Köln mit ihrem „Wohnungsbauprogramm 2015“ ab. Danach müssten pro Jahr 3.800 Wohnungen neu errichtet werden – 2010 waren es rund 2.750 Fertigstellungen im Neubau, davon rund 1.760 in Mehrfamilienhäusern. Die Fertigstellungen 2010 stagnierten im Vergleich zum Vorjahr, die Baugenehmigungen allerdings stiegen mit rund 3.600 um mehr als 50%. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verdoppelte sich nahezu.

Entgegen dem Bundestrend sank in Köln in den ersten drei Quartalen 2011 die Zahl der neu genehmigten Wohnungen wieder, im Berichtszeitraum um rund 18%. Gerade beim Mietwohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern reduzierte sich die Zahl der Genehmigungen von Januar bis September 2011 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um fast ein Viertel. Das Wohnungsangebot wird sich somit weiter verknappen.

Für die einkommensschwachen Haushalte kommt neben steigenden Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau erschwerend hinzu, dass der Bestand an Sozialmietwohnungen stetig abnimmt. So fiel der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen im Kölner Stadtgebiet, bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand im vergangenen Jahr, auf einen Anteil von 7,8%. Dabei hat mehr als die Hälfte der Kölner Bevölkerung Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung.

Laut Prognose wird Köln im Jahr 2030 die jüngste Bevölkerung von ganz NRW haben. Auch wenn die Stadt - verglichen mit anderen Regionen und Städten - relativ jung bleibt, wird sich ihre Altersstruktur erkennbar wandeln.

Vor diesem Hintergrund sind Investitionen in Wohnungsmodernisierung und -neubau, die zielgruppenspezifisch sowohl jüngere als auch ältere Menschen bedienen, wirtschaftlich sinnvoll. Dazu zählt u.a. die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum. Die GAG wird in Verbindung mit einer aktiven Portfoliosteuerung die nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände fortsetzen.

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.

3. Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2011 umfasste der GAG Konzern unverändert 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)

Die GAG Immobilien AG (GAG) ist das Mutterunternehmen der GAG Unternehmensgruppe und ist das führende Unternehmen auf dem Kölner Wohnungsmarkt mit Sitz in Köln.

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

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

Der Vorstand der GAG besteht seit dem 1. Januar 2010 aus drei Mitgliedern, die gleichzeitig auch die Geschäftsleitung aller weiteren Gesellschaften des Konzerns mit Ausnahme der M GAG und der mk ausüben. Ein Mitglied des Vorstandes übt die Funktion des Vorstandsvorsitzenden aus. Entsprechend wird das Management der vorgenannten Konzerngesellschaften von der GAG übernommen.

4. Entwicklung der Geschäftsfelder

4.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2011 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.12.2011	46.442	3.002 Tsd. m ²	813	138 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	42.097	2.738 Tsd. m ²	681	117 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.345	264 Tsd. m ²	132	21 Tsd. m ²

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

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

Der Unternehmensverbund hatte in 2011 Umsätze aus Sollmieten von EUR 197,8 Mio. (Vorjahr: EUR 189,9 Mio.).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg zum 31. Dezember 2011 um 2,5% auf EUR 5,77 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,14 je m² Wohn-/Nutzfläche über dem Vorjahresniveau.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 15.193 (Vorjahr: TEUR 16.251) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	2010		2011		Veränderung Δ %
	TEUR	Quote	TEUR	Quote	
Sollmieten	189.870	100%	197.752	100%	4,15%
Erlösschmälerungen (ohne Umlagen)	10.455	5,51%	9.825	4,97%	-6,41%
Mietnachlässe	3.697	1,95%	3.981	2,01%	7,68%
Wertminderungen auf Forderungen aus Vermietung	2.099	1,11%	1.387	0,70%	-51,33%
Summe Mietausfall	16.251	8,57%	15.193	7,68%	-6,96%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31. Dezember 2011 EUR 5,33 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 31. Dezember 2010: 5,14 je m² Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um 3,7% über dem Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

Wohnungsleerstand	Stichtag 31.12.2010		Stichtag 31.12.2011		Veränderung Δ %
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote	
Gesamt davon	1.958	4,68%	1.970	4,68%	0,61%
wegen Baumaßnahmen	562	1,34%	578	1,37%	2,85%
wegen Abrissmaßnahmen	166	0,40%	203	0,48%	22,29%
wegen Verkauf	86	0,21%	58	0,14%	-48,27%
aus sonstigen Gründen	297	0,71%	238	0,57%	-24,78%
nachfragebedingt	847	2,02%	893	2,12%	5,43%

Von den 893 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2011 leer standen, konnten für 250 Wohnungen (Vorjahr: 265 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 643

Wohnungen (Vorjahr: 582 Wohnungen) mit einer Quote von 1,53% (Vorjahr: 1,39%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2011 betrug 7,63% (Vorjahr: 7,83%).

Die Mietausfallquote wurde zum einen durch den Erstvermietungsprozess von insgesamt 486 Neubauwohnungen, 41 Mieteinfamilienhäusern, zwei Wohngruppen, acht Gewerbeobjekten und 405 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 Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu erhöhten Mietausfällen auf Grund von Leerstand in diesen Gebieten.

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 befanden sich 974 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten in der Modernisierungsdurchführung, von denen 83 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten fertig gestellt wurden. Für 2012 ist der Baubeginn für 365 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten geplant. 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 Energieeinsparverordnung (EnEV) und deren technische Anforderung Priorität.

Im Berichtsjahr wurden für die Erhaltung des Hausbesitzes im Rahmen der Instandhaltung, ohne Großmodernisierungsanteile, TEUR 39.245 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 14 je m² Wohn-/Nutzfläche, der von seiner Höhe her branchenüblich ist. Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 8.353 beziehungsweise zirka EUR 3 je m² Wohn-/Nutzfläche betragen die Instandhaltungskosten TEUR 47.599 (Vorjahr: TEUR 49.023) bzw. zirka EUR 17 je m² Wohn-/Nutzfläche.

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 486 Wohnungen, 41 Mietfamilienhäuser, zwei Wohngruppen, acht Gewerbeeinheiten und 405 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden.

Bestandsübergang Wohnungen*	2007	2008	2009	2010	2011
Neubau	107	469	632	495	529
Modernisierung	1.923	1.640	878	793	83

*Bis 2010 wurde Neubau mit Fertigstellung ausgewiesen, ab 2011 als Bestandsübergang

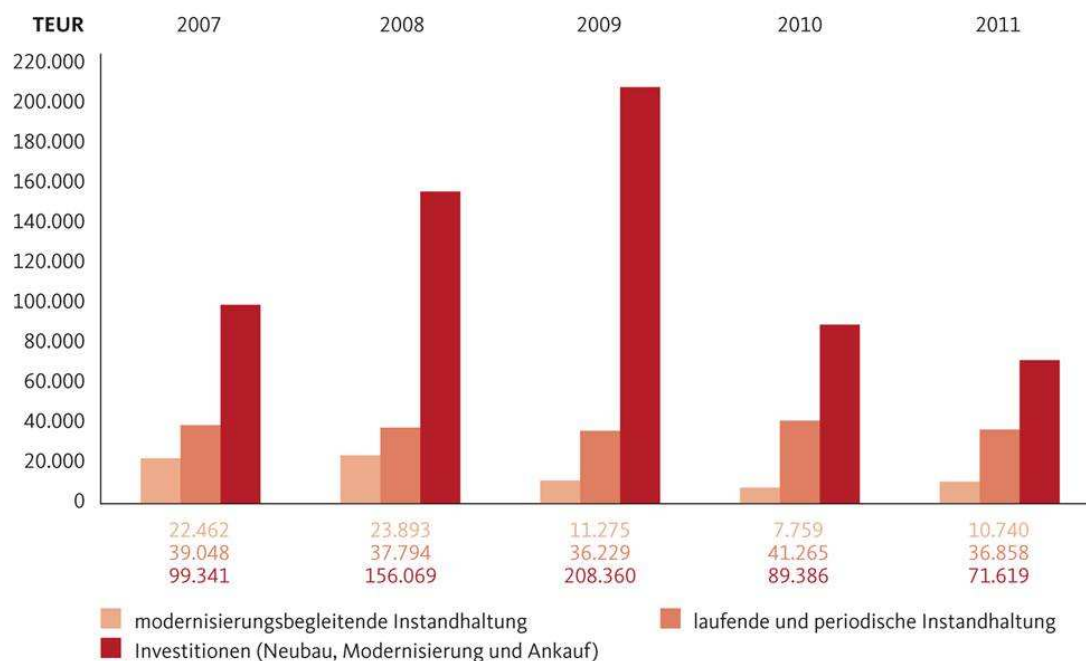
Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben der Unternehmensgruppe umfassten zum Jahreswechsel 496 Wohnungen, eine Kindertagesstätte, drei Wohngruppen, drei Gewerbeeinheiten und 169 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. Im Wesentlichen werden die Bauvorhaben auf Grundstücken der GAG Unternehmensgruppe errichtet, 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 Wohnungsbaumittel

unterliegen die Wohnungen, je nach Förderungsprogramm, einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und/oder Belegungsbindung.

Insgesamt betragen die gesamten Investitionen in das Sachanlagevermögen, die im Wesentlichen den Neubau, den Ankauf und die Modernisierung von Immobilien sowie technische Anlagen betreffen, TEUR 71.619 und lagen damit um TEUR 17.767 niedriger als im Vorjahr.

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



4.2 Bestandsverkäufe

Das im Jahr 2003 gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ trug in seinem neunten Jahr wiederum wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Es konnten 182 Einheiten (Wohnungen) mit Kaufpreisen von TEUR 15.296 erfolgswirksam veräußert werden.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus der Privatisierung	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl Einheiten	299	308	282	228	182
Wohnfläche (m²)	19.448	19.148	16.519	13.733	11.333
Erlöse (TEUR)	26.296	24.700	21.759	18.333	15.296
	EUR 1.335 /m²	EUR 1.290 /m²	EUR 1.317 /m²	EUR 1.335 /m²	EUR 1.350 /m²

Von den 3.864 Wohnungen im Programm wurden bis zum Ende des Berichtsjahres 2.359 Wohnungen vorzugsweise an Mieter erfolgswirksam veräußert. Das entspricht einer Abverkaufsquote von durchschnittlich 61,1% und einem Erlös von insgesamt mehr als EUR 194 Mio. In mehr als 80% 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.

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ 56 Einheiten (Vorjahr: zwölf Einheiten) mit insgesamt 3.214,20 m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 1.732,49 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 4.921 (Vorjahr: TEUR 2.588) veräußert.

4.3 Bauträgergeschäft

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Verträge für 58 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 13 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 20 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 38 Einheiten zuzüglich der 21 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte - insgesamt 59 Kaufverträge - sowie der Verkauf von 20 Tiefgaragenplätzen, trugen mit Erlösen von EUR 13,6 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	2007		2008		2009		2010		2011	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	52	13.448	83	21.306	93	23.231	55	11.731	23	3.927
Grubo Baubetreuung	50	12.125	31	6.138	0	0	0	0	0	0
GBA	25	5.249	11	2.586	19	6.746	2	547	36	9.626
Summe	127	30.822	125	30.030	112	29.977	57	12.278	59	13.553

Mit der Errichtung von 31 Einfamilienhäusern sowie 31 Stellplätzen in Köln-Merheim wurde im Geschäftsjahr begonnen. Des Weiteren wurden zwei Maßnahmen in Köln-Merheim mit insgesamt 36 Einfamilienhäusern und Stellplätzen fertig gestellt. Daneben erzielte der Konzern durch den Verkauf von einem unbebauten Teilgrundstück mit einer Größe von rund 2.711 m² an Dritte insgesamt TEUR 859. In 2011 ergab sich durch die Bodenwertsteigerung für Grundstücke der GBA eine Anpassung an den Marktwert und führte hier einmalig durch Zuschreibung zu erhöhten sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 1.066. Dieser Effekt wird die Gewinnmargen der zukünftigen Verkäufe entsprechend verringern.

4.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

4.4.1 Personal

Der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG hat auf der Sitzung am 29. März 2011 Herrn Uwe Eichner mit Wirkung zum 1. Juni 2011 zum Vorstandsvorsitzenden bestellt und seine Bestellung bis zum 31. Mai 2016 verlängert. Herr Uwe Eichner ist zuständig für die Bereiche Betriebswirtschaft, Personal, Revision, EDV und Liegenschaften. Dem Vorstand der GAG Immobilien AG gehören darüber hinaus Frau Kathrin Möller als Technikvorstand und Frau Sybille Wegerich als für die Immobilienbewirtschaftung verantwortliches Vorstandsmitglied an.

Herr Jochen Mauel wurde vom Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG mit Wirkung zum 11. Juli 2011 zum Prokuristen für den Bereich Immobilienwirtschaft berufen. Hierdurch konnte die Lücke in der zweiten Führungsebene erfolgreich mit einem eigenen Mitarbeiter geschlossen werden. Jeder strategische Unternehmensbereich wird damit unterhalb des Vorstands von einem Prokuristen verantwortet.

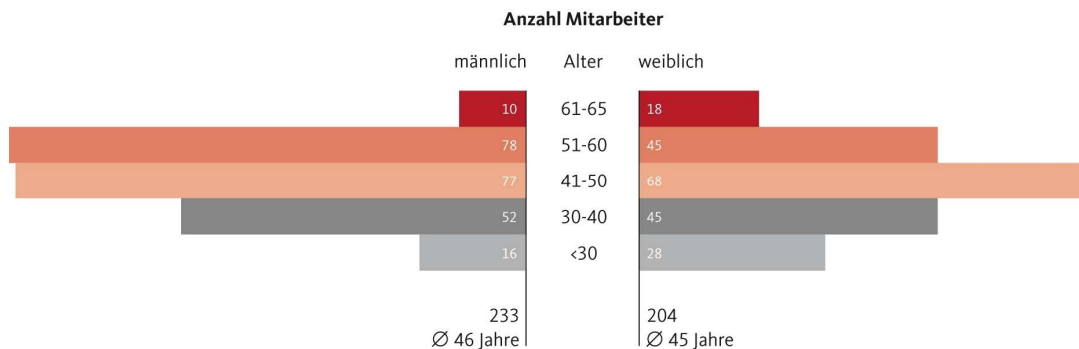
Ein wichtiger Schwerpunkt der Personalarbeit lag im Jahr 2011 in der Umorganisation des Bereichs Immobilienwirtschaft. Alle Aufgaben und Prozesse wurden einer intensiven Betrachtung unterzogen und kritisch hinterfragt. Ziel der Umstrukturierung ist es, die Serviceleistungen für die Mieterinnen und Mieter vor Ort zu erhöhen, die Qualität der einheitlichen Arbeitsabläufe zu sichern und die Kundenzufriedenheit zu steigern. Um diese Ziele zu erreichen, wurden die bislang elf Geschäftsstellen im Stadtgebiet organisatorisch zu fünf Kundencentern zusammengefasst. Daneben sind Aufgaben in zwei neu geschaffene Zentralabteilungen „Forderungsmanagement“ und „Neuvermietung“ überführt worden, um Synergieeffekte nutzen und durch den Einsatz von „Spezialisten“ in ihrem Arbeitsgebiet eine erhöhte Kundennähe erreichen zu können. Auch in den fünf neu geschaffenen Kundencentern wurden im Zuge der Betrachtung der Aufgaben und Prozesse neue Stellenbilder geschaffen. Besonders herauszuheben ist hier zur Erhöhung des Kundenservice die Einführung von Infopunkten, die zentral die Anliegen der Mieterinnen und Mieter aufnehmen, unmittelbar bearbeiten bzw. an die verantwortlichen Stellen im Unternehmen weiterleiten.

Durch diese Aufgabenveränderungen wurde ein internes Bewerbungsverfahren angestoßen, in dem sich zirka 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf neue Aufgaben und Stellenbilder beworben haben und entsprechend eingesetzt wurden.

Neben der Begleitung der personellen Maßnahmen stand auch die organisatorische Umsetzung der Neuerungen im Fokus. Im Besonderen sind hier die technischen Anforderungen an die neuen Info-Punkte hinsichtlich Erreichbarkeit und Vernetzung, die erforderlichen Umbaumaßnahmen in den Kundencentern und die Einrichtung eines neuen Standort als Kundencenter Süd zu nennen.

Alle erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Umstrukturierung des Bereichs Immobilienwirtschaft konnten so erfolgreich umgesetzt werden, dass der Echtbetrieb abweichend von der Planung bereits am 1. Juli 2011 aufgenommen werden konnte.

Der Unternehmensverbund beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 437 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 428). Davon waren 59 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 63) in Teilzeit.



In Ausbildung befanden sich am Jahresende elf Mitarbeiter(innen).

Für den Erfolg des GAG Konzerns sind qualifizierte und engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine der wichtigsten Voraussetzungen. Auf die sorgfältige Personalauswahl und damit die aufgabengerechte und bestmögliche Besetzung unserer Stellen legen wir großes Augenmerk. Neben den intensiven Umstrukturierungsmaßnahmen im Bereich der Immobilienwirtschaft wurden zusätzlich 25 Stellen ausgeschrieben und sowohl intern als auch extern besetzt.

Mit der Einführung des neuen Beurteilungssystems für außertariflich angestellte Mitarbeiter(innen) wurde in diesem Jahr der Grundstein für die Neuausrichtung der langfristigen Personalplanung und nachhaltigen Personalentwicklungsstrategie erfolgreich gelegt. Die Potenziale der Mitarbeiter(innen) zu erkennen und diese zielgerichtet zu entwickeln ist eine der wichtigsten Aufgaben der aktiven Personalentwicklung. Vor allem das Thema Führung stand im vergangenen Jahr an oberster Stelle – zu diesem Thema haben alle Führungskräfte ein mehrstufiges Modell eines externen Trainers und Coaches erfolgreich durchlaufen, so dass ein einheitliches Verständnis des Themas geschaffen werden konnte.

Auch im Geschäftsjahr 2011 legte die GAG Immobilien AG einen Schwerpunkt der Personalarbeit auf die qualifizierte Berufsausbildung junger Menschen. Jedes Jahr erhalten daher Schulabgänger die Chance, sich zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau ausbilden zu lassen. Die im Jahr 2008 erstmals angebotene Ausbildung zur Bürokauffrau wurde von den beiden Absolventinnen in diesem Jahr erfolgreich beendet. Daneben konnten auch vier Auszubildende im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau ihre Ausbildung mit teils sehr gutem Erfolg beenden. Alle Auszubildenden wurden nach Abschluss der Ausbildung in ein Beschäftigungsverhältnis übernommen. Am 1. August 2011 haben vier neue Auszubildende im Immobiliensektor ihre 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. Neben dem motivierenden Faktor ist der Mehrwert für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wie für die GAG in der täglichen Aufgabenerledigung deutlich spürbar.

Daneben treten konsequente Schulungen in fachspezifischen und kundenorientierten Seminaren bei unterschiedlichsten Anbietern. Besonders hervorzuheben sind hier die vielfältigen Inhouseschulungen, die einhergehend mit der Umstrukturierung in der Immobilienwirtschaft angeboten wurden, um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf ihre neuen Aufgaben vorzubereiten. Diese speziellen Weiterbildungsangebote, aber auch alle darüber hinausgehenden werden gerne und intensiv angenommen.

Der Anteil der Frauen bei der GAG beläuft sich auf 47%. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer im Unternehmen liegt bei zirka elf Jahren. Das Durchschnittsalter unserer Beschäftigten zeigt sich mit 45 Jahren konstant, wobei hier die Auszubildenden nicht in den Durchschnitt einbezogen wurden. Diese Werte belegen, dass die GAG eine beständige Personaldecke besitzt. Wie in den Vorjahren ist es jedoch auch weiterhin unbedingt erforderlich, die Nachführung von qualifiziertem Nachwuchs und Spezialisten in den nächsten Jahren zu gewährleisten, um die Folgen des demografischen Wandels in der Zukunft abzumildern.

Themen, wie soziales Miteinander, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf und Work-Life-Balance nehmen auch bei der GAG einen wichtigen Raum ein. Durch eine große Zahl verschiedener Teilzeitarbeitsmodelle ist es möglich, sowohl Kindererziehung als auch Berufstätigkeit miteinander zu vereinbaren. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GAG beweisen ihr soziales Engagement regelmäßig z.B. durch die Teilnahme am Kölner Freiwilligentag, der von der GAG unterstützt wird. Auch gemeinsame sportliche Aktivitäten wie Fußball, Drachenbootrennen und Laufen fördern den Zusammenhalt und die Identifikation mit dem Unternehmen.

In diesen Zusammenhang gehören auch unsere Bemühungen zur Gesundheitsförderung unserer Mitarbeiter(innen). Bereits seit Jahren wird eine Gripeschutzimpfung 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. Das Thema Gesundheitsprävention wird uns auch in den nächsten Jahren aktiv begleiten. Nach intensiven Planungen im Jahr 2011 wird die GAG in 2012 ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geförderte Sportangebote und Trainingsunterstützungen anbieten.

In der Zeit vom 28. März bis 31. März 2011 fand gemäß Drittelbeteiligungsgesetz die Wahl der Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat statt. Fünf Arbeitnehmervertreterinnen und -vertreter waren aus insgesamt 29 Wahlvorschlägen zu generieren. Die Wahlbeteiligung hat mit 75% ein respektables Ergebnis gezeigt. Alle Gewählten haben die Wahl angenommen.

4.4.2 Forschung und Entwicklung

Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten werden im Unternehmensverbund nicht selbstständig mit eigenem Personal durchgeführt. Es bestehen jedoch vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, aus denen heraus Innovationen des Marktes für die Weiterentwicklung des Unternehmens und seiner Produkte genutzt werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der Nutzung von energetischen Neuerungen und Technologien, die die Einsparungen von Energie zur Folge haben, und in der Entwicklung von Konzepten zur zielgenauen Zielgruppenansprache im Sozialmanagement und bei der Entwicklung von zukünftigen Wohnformen.

4.4.2.1 Ideen für die Umwelt

Einfallreich und experimentierfreudig ist die GAG Immobilien AG, wenn es darum geht, umweltfreundliche Konzepte und Lösungen zu finden und umzusetzen. Deutschlandweit einmalig ist beispielsweise die neue Wärmeversorgung für die bestehenden und im Bau befindlichen Siedlungen in Köln-Stammheim. Rund 1.700 Wohnungen und 100 Einfamilienhäuser werden dort seit Jahresbeginn mit Wärme aus dem Klärwerk versorgt. Von dieser innovativen und kostenstabilen Lösung profitieren auch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der 300 neuen Wohnungen an der Moses-Heß-Straße.

Die Wärme kommt aus dem rund einen Kilometer entfernten Großklärwerk Stammheim. Das Konzept hat die GAG in Kooperation mit den Stadtentwässerungsbetrieben Köln (StEB) und der RheinEnergie erarbeitet: Das Klärgas, das in dem Werk entsteht, wird in einem Blockheizkraftwerk zur Erzeugung von Strom und Wärme eingesetzt. Während der Strom vom Klärwerk selbst genutzt wird, besteht bei der Wärme ein Überschuss, der durch eine von der RheinEnergie verlegte neue Leitung zu der GAG Siedlung transportiert wird.

Eine Lösung, die für die Umwelt und die Verbraucherinnen und Verbraucher gleichermaßen Vorteile bringt: Mit der Wärme aus dem Klärwerk werden jährlich etwa 4.100 Tonnen CO₂ eingespart, außerdem entlastet die klimaschonende Wärmeversorgung den Geldbeutel der Mieterinnen und Mieter.

Die „klassische“ Fernwärme ist nicht neu, aber die GAG ist zumindest Vorreiter für die Fernwärme in Köln-Ehrenfeld. Das Bauvorhaben am Grünen Weg hat die RheinEnergie dazu veranlasst, ihr Fernwärmenetz bis in den Kölner Stadtteil auszudehnen. Davon profitieren neben den zukünftigen GAG Mieterinnen und Mietern auch die übrigen Bewohnerinnen und Bewohner Ehrenfelds.

Aus den Tiefen der Erde kommt die Wärme in der nach wie vor größten Erdwärmesiedlung Europas in Köln-Niehl, die in 2011 fertig gestellt worden ist. Geothermie heißt die moderne Technologie. Wärmepumpen stellen die Heizwärme für die Wohnungen und Einfamilienhäuser bereit. Auch bei diesem Verfahren wird der CO₂ Ausstoß deutlich verringert: Rund 275 Tonnen Kohlendioxid weniger werden dort jedes Jahr in die Luft geblasen. Das entspricht dem Ausstoß von 300 Smarts, die jedes Jahr etwa 10.000 Kilometer unterwegs sind.

An vielen weiteren Stellen im Bestand setzt die GAG auf moderne Energiesparmethoden und alle Spielarten regenerativer Energien. Durch Fassaden- und Deckendämmung sowie neue Fenster sinkt der Energiebedarf zum Heizen. Außerdem setzt das Unternehmen in seinen Beständen mehr und mehr CO₂-neutrale Pelletheizungen ein. Durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf vielen Dächern wird die GAG zu einem grünen Stromproduzenten, was ebenfalls der Umwelt und den Mieterinnen und Mietern zugutekommt. Moderne, umweltfreundliche Technologien, wie Blockheizkraftwerke, Geothermie, Wärmepumpen, Pelletheizungen und Photovoltaik werden so oft wie möglich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den technischen Möglichkeiten eingesetzt.

4.4.2.2 Sozialmanagement

Soziales Engagement vor Ort begreift sich als Dienstleistung für die Mieterinnen und Mieter sowie für die Kundencenter zur sozialen Stabilisierung der Wohngebiete und Steigerung der Wirtschaftlichkeit.

In den 31 Quartieren, für die ein besonderer Handlungsbedarf gesehen wird, wurden in den jährlich fortgeschriebenen sozialen Handlungskonzepten für 2011 insgesamt 136 Maßnahmen geplant und durchgeführt. Dabei arbeitet die GAG Unternehmensgruppe mit insgesamt rund 150 Kooperationspartnern zusammen – Wohlfahrtsverbände, Träger der Jugendhilfe, Mieterräte und Mieterinitiativen, Künstler, Ehrenamtliche und anderen. Diese Partner werden mit der Durchführung der Maßnahmen nach Vorgaben beauftragt. Zudem werden regelmäßig Bedarfe und Möglichkeiten neuer Kooperationen und Projekte mit diesen besprochen.

Um die Aktivitäten und Aktionen nicht isoliert durchzuführen oder gar Parallelangebote vorzuhalten, ist eine enge Abstimmung mit den in den Wohngebieten bestehenden Arbeitskreisen notwendig. Dazu arbeiten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialmanagements in insgesamt 50 Arbeitskreisen, Runden Tischen, Belegungsarbeitskreisen, Stadtteilkonferenzen usw. mit und stimmen darüber hinaus zielgruppenabhängig einzelne Maßnahmen mit den Bezirksjugendpfleger(inne)n, den Sozialraumkoordinator(inn)en und den Seniorennetzwerker(inne)n ab. Auch mit weiteren städtischen Ämtern gibt es regelmäßige und projektabhängige Abstimmungsgespräche und fruchtbare Zusammenarbeit.

Der demografische Wandel ist ein bekannter Megatrend. Bei der GAG Unternehmensgruppe sind die daraus resultierenden Fragestellungen schon vor einigen Jahren angekommen, denn bereits heute sind rund 30% der Mieterinnen und Mieter älter als 65 Jahre. Wohnen im Alter ist daher ein wichtiges Thema für Kölns größte Vermieterin. Bislang erfolgte eine Anpassung der Wohnungen jedoch lediglich im Rahmen von individuellen Modernisierungen. Ein Verfahren, das bei einem eigenen Bestand von rund 42.000 Wohnungen auf die Dauer zu aufwendig und zu teuer ist.

Deshalb beteiligt sich die GAG Unternehmensgruppe seit einem Jahr an dem bundesweiten Modellprojekt „Altersgerecht umbauen“, das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ins Leben gerufen worden ist. Unter dem Motto „Köln for all“ sollen dabei Möglichkeiten und Vorgehensweisen untersucht werden, inwieweit Barrierearmut oder -freiheit im Rahmen von größeren energetischen Sanierungen auch wirtschaftlich umgesetzt werden können. Kooperationspartner der GAG Unternehmensgruppe bei diesem Modellprojekt sind die Stadt Köln, der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein sowie die Fachhochschule Köln.

Auch bei Pflegebedürftigkeit und fortgeschrittener Demenz nicht in ein Heim zu müssen, ist der Wunsch vieler Menschen. Personen, die an einer Demenz leiden, können auf Dauer nicht allein ohne Betreuung in ihrer eigenen Wohnung bleiben. Für diesen Fall hat die GAG Unternehmensgruppe ambulant betreute Wohngemeinschaften entwickelt und zum 1. Oktober 2011 konnte bereits die sechste Wohngemeinschaft eröffnet werden.

Schon lange setzt sich die GAG Unternehmensgruppe mit ihren Bau- und Bestandsmodernisierungsprojekten für Nachhaltigkeit im Sinne der KölnAgenda ein, indem sie ihre Bestände so weit wie möglich mit regenerativen Energien beliefert und aktives Mitglied im Klimakreis Köln ist.

Um auch schon die kleinsten und jüngsten Mieter der GAG Unternehmensgruppe für Natur (schutz) und ökologische Zusammenhänge zu sensibilisieren, wurden in diesem Jahr zwei Umweltbildungsprojekte in verschiedenen Wohnquartieren initiiert und umgesetzt.

Die vielfältigen Aktivitäten der GAG Unternehmensgruppe im Bereich des Sozialmanagements wurden 2007 erstmalig in einem gesonderten Sozialbericht veröffentlicht, der 2010 in einer neugefassten Auflage erschien.

5. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

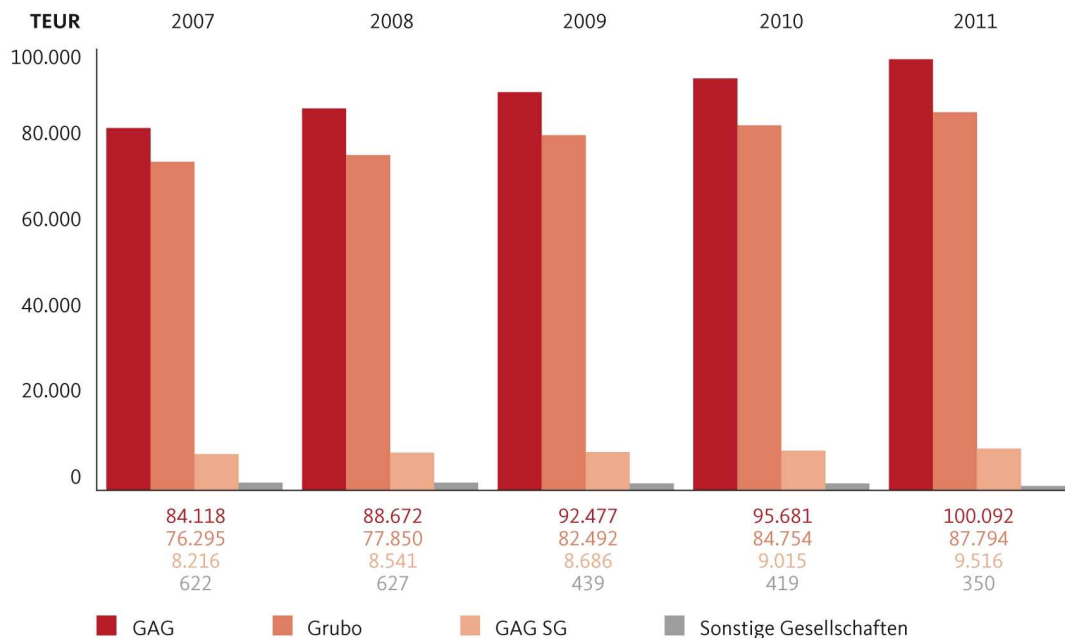
5.1 Ertragslage

Über die Ertragslage wird im Folgenden segmentbezogen berichtet.

Die Sollmieten, als wichtigste Ertragsposition im Segment Immobilienbewirtschaftung, haben sich im Berichtsjahr im Konzern von TEUR 189.870 um TEUR 7.882 auf TEUR 197.752 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 Mietspiegel. Eine Verminderung des Mietsolls erfolgte im Wesentlichen auf Grund der Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie durch den Abverkauf von Beständen. Die abrechenbaren Umlagen sanken von TEUR 76.217 um TEUR 1.956 auf TEUR 74.261. Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von TEUR 15.193 (Vorjahr: TEUR 16.251), bestehend aus Erlösschmälerungen wegen Leerstand von TEUR 9.825 (Vorjahr: TEUR 10.455), Mietnachlässen von TEUR 3.981 (Vorjahr: TEUR 3.697) und den Abschreibungen auf Mietforderungen von TEUR 1.387 (Vorjahr: TEUR 2.099), abzuziehen. Ferner sind die Erlösschmälerungen auf Betriebskostenumlagen von TEUR 3.437 (Vorjahr: TEUR 3.175) abzusetzen. Weitere Erlöse werden aus Aufwendungsbeihilfen und -zuschüssen in Höhe von TEUR 549 (Vorjahr: TEUR 693) und andere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 4.533 (Vorjahr: TEUR 5.401) erzielt.

Die Zinssubventionen als Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von TEUR 19.229 (Vorjahr: TEUR 18.525) werden in der Position „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen, so dass sich in diesem Bereich Gesamterlöse von TEUR 279.081 (Vorjahr: TEUR 273.380) ergeben. Die Höhe der Zinssubventionen entspricht weitgehend dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Marktzins und dem vergünstigten Förderzins.

Sollmieten der Konzerngesellschaften



Das Segmentergebnis (EBITDA) aus der Immobilienbewirtschaftung steigerte sich um TEUR 12.769 auf TEUR 134.892 (Vorjahr: TEUR 122.123). Wesentlich beeinflusst wurde diese Ergebnisentwicklung von den vorgenannten Erlössteigerungen um TEUR 5.823, von einer erhöhten Bestandsveränderung um TEUR 4.430 und um TEUR 260 gestiegenen Materialaufwendungen. Die restlichen Aufwendungen, die diesem Segment zuzuordnen sind, erhöhten sich um TEUR 2.137 auf TEUR 26.342. Das Segmentergebnis fällt um TEUR 4.339 besser als geplant aus.

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 13.668 liegt das Segmentergebnis um TEUR 300 unter dem Vorjahreswert in Höhe von TEUR 13.968. Im Plan-Ist-Vergleich übersteigt das Segmentergebnis der Bestandsverkäufe um TEUR 2.790 den Planwert von TEUR 10.878.

Das Segmentergebnis aus dem Bauträgergeschäft verbesserte sich im Konzern insgesamt um TEUR 1.301 auf EUR 2.754 (Vorjahr: TEUR 1.453). Im Wesentlichen resultiert die Verbesserung aus höheren Umsätzen und aus dem Einmaleffekt, der sich in 2011 durch eine Bodenwertsteigerung für Grundstücke der GBA ergab und zu Erlösen durch Zuschreibung führte. Das Segmentergebnis fällt insgesamt um TEUR 1.710 besser aus als geplant.

Im Zentralbereich werden die nicht direkt zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen geführt. Es handelt sich hierbei insbesondere um Zuwendungen an Arbeitnehmer und sonstige betriebliche Aufwendungen. Das Segmentergebnis beträgt TEUR -20.954 und liegt um TEUR -2.466 über dem Vorjahreswert von TEUR -18.488.

Die Summe aus der Segmentberichterstattung weist ein EBITDA von TEUR 130.359 (Vorjahr: TEUR 119.056) aus und ist direkt auf das EBITDA des Konzerns in Höhe von TEUR 130.359 (Vorjahr: TEUR 119.056) überzuleiten. Im Plan-Ist-Vergleich unterschreiten die Ist-Umsätze des Konzerns in Höhe von TEUR 296.547 die

geplanten Umsätze von TEUR 303.139 um TEUR 6.592. Ursächlich hierfür sind die geringeren Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken. Der geplante Materialaufwand in Höhe von TEUR 145.513 wurde um TEUR 9.742 deutlich unterschritten, so dass trotz planüberschreitenden Abweichungen u.a. bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.237 das geplante Konzern-EBITDA in Höhe von TEUR 124.184 um TEUR 6.175 deutlich überschritten werden konnte.

Die planmäßigen Abschreibungen, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen, haben sich um TEUR 1.707 von TEUR 45.683 auf TEUR 47.390 erhöht. Diese Steigerung ist auf die umfangreiche Investitionstätigkeit zurückzuführen. Darüber hinaus musste auf Buchwerte von Bestandsimmobilien eine Wertberichtigung von TEUR 5.361 (Vorjahr: TEUR 2.687) durchgeführt werden, um sie den aktuellen Marktwerten anzupassen. Ferner waren weitere Wertberichtigungen von TEUR 575 (Vorjahr: TEUR 1.905) für Abrissobjekte erforderlich.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um TEUR 1.971 auf TEUR 54.660 (Vorjahr: TEUR 52.689). Dies wurde durch steigende Finanzierungsaufwendungen im Zusammenhang mit der umfangreichen Investitionstätigkeit verursacht. Der tatsächliche Steueraufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 1.726 (Vorjahr: TEUR 169). Aus dem Aufbau der aktiven Steuerlatenzen ergab sich ein Ertrag von TEUR 4.284 (Vorjahr: TEUR 3.423). Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter Ziffer 4.11 verwiesen. Der Konzern beendet das Geschäftsjahr mit einem Ergebnis von TEUR 24.819 (Vorjahr: TEUR 18.161). Damit wird das geplante Konzernergebnis um TEUR 11.014 übertroffen. Konzernfremden Gesellschaftern steht ein Gewinnanteil von TEUR 1.453 (Vorjahr: TEUR 1.360) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrags von TEUR 13.473 (Vorjahr: TEUR 28.557) beträgt der Konzernbilanzgewinn TEUR 36.839 (Vorjahr: TEUR 45.359). Die Eigenkapitalrendite (vor Steueraufwendungen) liegt damit bei 4,8% (Vorjahr: 3,3%).

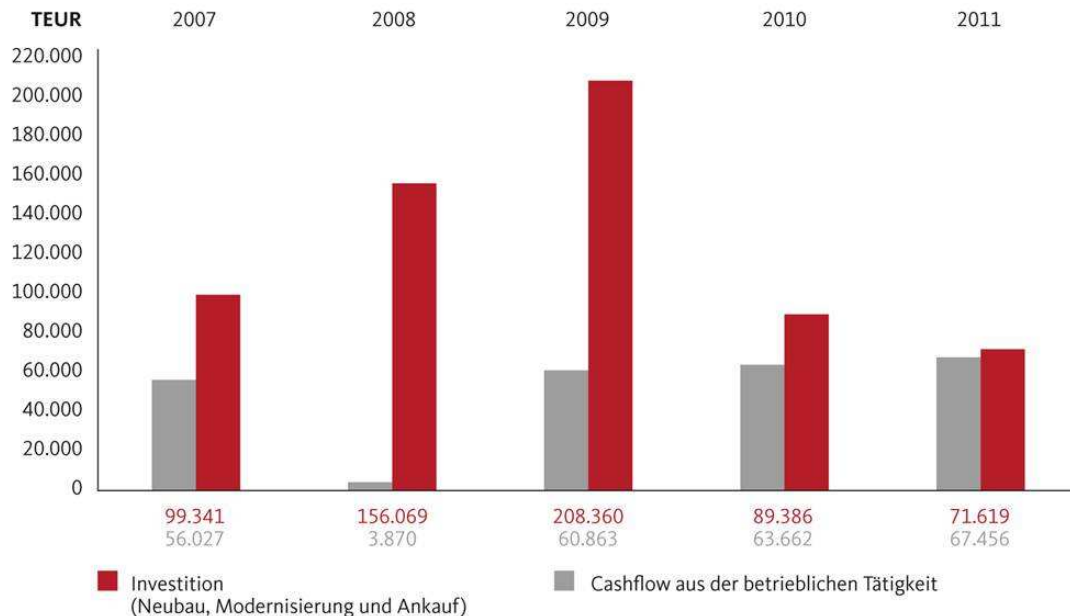
Eigenkapital- und Umsatzrendite	2010	2011
Konzernergebnis vor Steueraufwendungen (TEUR)	14.907	22.260
Eigenkapitalrendite (in %)	3,3	4,8
Umsatzrendite (in %)	5,1	7,5

5.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet und die Zahlungsbereitschaft 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 96,9% gedeckt (Vorjahr: 96,2%). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug TEUR 67.456 gegenüber TEUR 63.662 im Vorjahr. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres lag mit TEUR 31.790 um TEUR 25.865 höher als zum Stichtag des Vorjahres mit TEUR 5.925.

Investitionen und Cashflow



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

Die auf Grund der mit den gesamtwirtschaftlichen Rahmengenbedingungen gesunkenen Langfristzinsen konnte die GAG für günstige Neuaufnahmen und Zinssicherungsmaßnahmen nutzen. Im Berichtsjahr wurden weitere Zinssicherungsmaßnahmen für klassische Annuitätendarlehen im Zusammenhang mit geplanten Neubauvorhaben und auch für eine frühzeitige klassische Zinssicherung von auslaufenden Zinsvereinbarungen für bestehende Langfristdarlehen vorgenommen. Das Gesamtvolumen aller Zinssicherungsmaßnahmen zur Begrenzung des künftigen Zinsänderungsrisikos beläuft sich auf insgesamt TEUR 163.869.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden weiterhin klassische Darlehensverträge über insgesamt EUR 42,5 Mio. (Vorjahr: EUR 84,5 Mio.) mit einem Nominalzinssatz von durchschnittlich 4,23% bei 14-jähriger Zinsbindung platziert. Es handelt sich hierbei um zinssubventionierte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und um Kapitalmarktdarlehen. Zusätzlich wurden für Neubaumaßnahmen ebenfalls zinssubventionierte öffentliche Wohnungsbaudarlehen von insgesamt rund EUR 4,8 Mio. abgeschlossen. Zum Zinsbindungsende von Bestandsdarlehen wurden des Weiteren insgesamt rund EUR 5,1 Mio. zu durchschnittlich rund 3,81% mit 10-jähriger Zinsbindung prolongiert. Weiterhin wurde das Zinsniveau wiederholt für Umfinanzierungen von KfW-Mitteln in zinsgünstigere Kapitalmarktmittel in Höhe von EUR 14,0 Mio. zu durchschnittlich 3,08% mit der ursprünglich verbleibenden Zinsbindung von sieben Jahren genutzt.

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich in 2011 um TEUR 42.051 auf TEUR 2.318.613 (Vorjahr: TEUR 2.276.562).

Das gezeichnete Kapital im Konzern betrug zum 31. Dezember 2011 TEUR 17.483.056 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 301 verringert. Dies geht auf den Einzug von 300.944 eigenen Aktien mit einem

Nennwert von jeweils einem Euro zurück. Entsprechend wurde die Kapitalrücklage um TEUR 301 erhöht und beträgt somit zum Jahresende TEUR 153.091. 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 155.839 ergab sich durch den Einzug eigener Anteile in Höhe von TEUR 148 und der Einstellung in Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 23.500.

Die Bilanzstruktur im Konzern ist auf der Aktivseite im Wesentlichen von Investment-Properties in Höhe von TEUR 2.120.548 (Vorjahr: TEUR 2.104.110), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von TEUR 14.926 (Vorjahr: TEUR 15.335) 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 1.627.999 (Vorjahr: TEUR 1.608.184) und Eigenkapital von TEUR 467.080 (Vorjahr: TEUR 452.146) 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 gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag kurz- und langfristige Fremdmittel in Höhe von TEUR 105.267 (Vorjahr: TEUR 134.131) aufgenommen, die Tilgungen betragen TEUR 85.754 (Vorjahr: TEUR 124.427).

Bilanzstruktur



6. Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

6.1 System des Risikomanagements im GAG Konzern

Die GAG 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, -analyse 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. Das Chancen- und Risikomanagementsystem als Ganzes wird laufend einer umfassenden Analyse unterzogen und systematisch verbessert.

Zusätzlich zur halbjährlichen Risikoberichterstattung führt die GAG Unternehmensgruppe quartalsweise Gespräche mit den Segmentverantwortlichen. Der Aufsichtsrat wird über die Entwicklung der Risiken auf Segmentebene quartalsmäßig mit einer Zusammenfassung und entsprechender Erläuterung informiert.

Auf Grundlage dieses Systems ist die Unternehmensführung in der Lage, Risiken im Unternehmen bzw. Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten.

6.2 Umfeld- und Brancheneinschätzung

Bei deutlichen Veränderungen der konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft ist es grundsätzlich denkbar, dass sich auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Nachteil der GAG Unternehmensgruppe verändert. Eine wesentliche Chance besteht unverändert in der positiven Standortentwicklung von Köln. Aktuell ist davon auszugehen, dass Köln weiterhin mit einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den bevorzugten Immobilienstandorten gehören wird. Dies wird gestützt durch die Kölner Bevölkerungsprognose, die von einem weiteren moderaten Anstieg der Bevölkerung für die nächsten zehn Jahre ausgeht. Investitionen in einen marktgerechten Mix aus öffentlich geförderten und freifinanzierten Neubau und zur Modernisierung von Beständen sind daher wirtschaftlich sinnvoll.

Deshalb investiert die GAG Unternehmensgruppe seit Jahren in ihren Wohnungsbestand, um seine Marktakzeptanz zu erhöhen. Hierbei müssen die unterschiedlichen ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Eine weitere Herausforderung stellt die Bereitstellung von Wohnraum dar, der in besonderem Maße den Ansprüchen bestimmter Nutzergruppen, wie Studenten oder Mehrgenerationen, gerecht wird. Hier hat sich die Unternehmensgruppe in den letzten Jahren bereits mit großem Erfolg engagiert.

Für die weitere Erstellung von marktgerechten Immobilien wird neben der Entwicklung der Nachfrageseite nach wie vor das begrenzte Grundstücksangebot im Kölner Stadtbereich entscheidend sein. 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 GAG Unternehmensgruppe verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden.

6.3 Leistungswirtschaftliche Risiken

Für das umsatzstärkste Segment der GAG 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 erhöhtem Leerstand 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.

Mit der Einführung des „Projekts Zukunft“ in 2011 konnten durch Umorganisation und Schaffung neuer zentraler Bereiche, wie der Abteilung Neuvermietung und der Abteilung Forderungsmanagement, sowie durch Zusammenlegung von Geschäftsstellen zu Kundencentern mithilfe entsprechender Prozessoptimierungen bereits Synergieeffekte erzielt werden, die die Ertragskraft des Unternehmens erhöhen werden. Es wurde bereits eine positive Entwicklung der Rückstände im Bereich Forderungsmanagement erzielt. Durch zentrale Steuerung konnten die Vermarktungsaktivitäten verbessert werden.

Als Vermieterin unterliegt die GAG Unternehmensgruppe auch einem Mietausfallrisiko. Hauptursache für rückständige und ausbleibende Mietzahlungen durch die Mieter sind wachsende Verschuldung, Arbeitslosigkeit und familiäre Probleme. Durch die Gründung der Abteilung Forderungsmanagement wird gewährleistet, dass problematische Mietverhältnisse schneller erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Die Bestandsverkäufe aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ leisteten bisher einen hohen Ergebnisbeitrag im Unternehmensverbund. Da mittlerweile alle Mieter, die kaufen wollten, ihre Wohnungen erworben haben, wird nur noch entsprechend der Fluktuation verkauft. In der mittelfristigen Planung werden rückläufige Verkaufszahlen und damit verbundene Ergebnisbeiträge berücksichtigt.

6.4 Finanzwirtschaftliche Risiken

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement der GAG Unternehmensgruppe permanent beobachtet. In 2011 konnten Chancen zur Optimierung von Fremdkapitalkosten und Zinsrisiken genutzt werden.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die GAG Unternehmensgruppe Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt die GAG Unternehmensgruppe ein systematisches Finanzmanagement. Dieses wird durch ein zentrales Treasury koordiniert bzw. betrieben. Der Zins für Fremdkapital lag im Berichtszeitraum teils auf erneut historisch niedrigem Niveau. Die GAG hat diese Situation für Zinssicherungsmaßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit laufenden und künftigen Neubauvorhaben sowie in den Folgejahren auslaufenden Zinsvereinbarungen genutzt und Forward-Darlehen (Annuitätendarlehen mit Festzinsvereinbarungen für in der Regel zehn Jahre) 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.

Auf dem Kapitalmarkt kommt es weiterhin zu steigenden Besicherungserfordernissen für Fremdfinanzierungsmittel. Dies führt dazu, dass für die Finanzierungen der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zunehmend Sicherheiten des Konzerns bereitgestellt werden müssen.

Auf Grund der Finanzmarktsituation ist eine Zurückhaltung in der Kreditvergabe der Banken weiterhin spürbar. Ungeachtet dessen konnten zur Verbreiterung der Finanzierungsbasis der GAG Unternehmensgruppe wiederum neue Geschäftspartner gewonnen werden. Aktuell stehen der GAG Unternehmensgruppe Finanzierungspartner mit umfangreichen und kostengünstigen kurz- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung.

Die Finanzplaninstrumente der GAG Unternehmensgruppe sichern die frühzeitige Erkennung der Liquiditätssituation. Diese zeigen mit einem Planungshorizont von bis zu fünf Jahren die zu erwartende Entwicklung der Liquidität auf. Des Weiteren basiert das Liquiditätsmanagement auf einer quartalsweise rollierenden Zwölf Monats-Vorschau und beinhaltet die tägliche Disposition und das tägliche Liquiditätspooling der GAG Unternehmensgruppe. Dauerhaft positive Cashflows unseres Kerngeschäfts lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen. Insgesamt verfügt die GAG Unternehmensgruppe zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien von EUR 138 Mio. und umfassende langfristige Platzierungsmöglichkeiten. Damit kann, auch vor dem Hintergrund der restriktiven Finanzmarktsituation, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der GAG Unternehmensgruppe als gewährleistet angesehen werden.

Ein ggf. mittelfristig steigendes Zinsniveau kann zu einem Rückgang der beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties und möglicherweise zu einem Anstieg des Wertminderungsaufwandes für Investment Properties führen, da der beizulegende Zeitwert auf Basis abgezinster Zahlungsströme ermittelt wird (siehe auch Anhang, Textziffer 3.2). Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und haben damit eine direkte Auswirkung auf das Konzernergebnis.

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen die Eigenkapitalquote mit 20,14% (Vorjahr: 19,86%) und die Zinsdeckung mit 29,67% (Vorjahr: 29,47%) beobachtet. Diese entwickeln sich im Wesentlichen wegen der hohen Investitionstätigkeit mittelfristig rückläufig. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten zwölf Monate ist allerdings keine wesentliche Veränderung festzustellen. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem operativen Cash flow und den Investitionen zu erreichen.

6.5 Allgemeine interne/externe Risiken

Die Geschäftstätigkeit der GAG Unternehmensgruppe unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Hieraus können sich Veränderungen, die sich nachteilig auf unser Geschäft und die Planungssicherheit auswirken können, ergeben. Weiterhin können durch neue oder geänderte Umweltgesetze bzw. -verordnungen die Kostensituationen stark belastet werden. Deshalb werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt.

Risiken aus steigenden Beschaffungspreisen, hauptsächlich verursacht durch die stark steigenden Rohstoffpreise, werden durch unseren zentralen Einkauf mittels Standardisierung und durch langfristige Rahmenverträge gesteuert.

Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Diese Risiken werden von der GAG Unternehmensgruppe in dem Maße begrenzt, dass eigener Führungsnachwuchs herangebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt.

Die operative Steuerung unserer GAG Unternehmensgruppe hängt in hohem Maße von einer komplexen Informationstechnologie ab. Die Gewährleistung der Stabilität und die Sicherheit der IT-Systeme erfolgten durch die Begleitung qualifizierter interner Mitarbeiter und externer Berater sowie über eine laufende organisatorische und technische Sicherung.

Die erstmals explizit aufgenommenen Compliance-Risiken werden durch ein effektives und effizientes Compliance Management überwacht.

6.6 Chancenpotentiale

Die zentralen Herausforderungen, denen sich die Wohnungswirtschaft zu stellen hat, bieten auch viele Ansätze für Chancen, die die GAG Unternehmensgruppe in vermehrtem Maße nutzt.

Die größten Chancenpotentiale sieht die GAG Unternehmensgruppe im Standortfaktor sowie durch das in 100 Jahren gewonnene Vertrauen der Mieterschaft und der Kölner Einwohner. Hier werden an dem hervorragenden Standort Köln, der auch zukünftig stabile Nachfragepotenziale bereithält, wohnungswirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen ihre Abnehmer finden, wenn sie ökologisch, sozial und ökonomisch ausgewogen sind. Beispiele hierfür wurden unter 4.4.2 ff. dargestellt.

Um diese Ausnutzung bestehender Potenziale auch weiterhin zu gewährleisten, ist eine langfristige Steigerung des Unternehmenswertes unumgänglich. Langfristig wird dies nur durch die Optimierung des Portfolios erreicht. Hierzu baut die GAG Unternehmensgruppe laufend ihr Portfoliomanagementsystem aus und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie die operative Ausnutzung der Potentiale des Immobilienbestandes werden auf dieser Grundlage gesteuert.

Der nachhaltige Schutz unserer Umwelt kann nur durch behutsamen und schonenden Umgang mit den noch vorhandenen fossilen Energieträgern Öl und Gas sowie durch neue innovative Konzepte erreicht werden. Sie dienen nicht nur der Umwelt, sondern auch den Menschen in den Wohnungsbeständen. Hier soll neben der Senkung der Verbräuche auch eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden.

Ein weiteres Ziel ist eine sozialverantwortliche, marktgerechte Wohnungspolitik mit dem Fokus auf Zielgruppen wie zum Beispiel Studenten oder Senioren.

6.7 Gesamteinschätzung

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

6.8 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB

Das grundsätzliche Risiko der Finanzberichterstattung besteht darin, dass Jahres- und Halbjahresabschlüsse sowie Zwischenberichte Darstellungen enthalten, die Einfluss auf die Entscheidungen der Adressaten haben. Um Fehlerquellen frühzeitig zu identifizieren, verfügt die GAG 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.

tet und wird laufend aktualisiert. Bei den 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.

7. Nachtragsbericht

Ende Januar 2012 erfolgte ein vorläufiger Baustopp mit anschließender Einleitung von Sicherungsmaßnahmen im Zuge von Ausschachtungsarbeiten in der Naumannsiedlung. Ein Abriss der Gebäude ist nicht erforderlich.

Mit Wirkung vom 6. Februar 2012 hat die Gesellschafterversammlung der Grubo der Rückübertragung von 700.761 Stückaktien (Buchstabe A) auf die GAG gegen Erstattung des seinerzeitigen Kaufpreises zugestimmt.

8. Prognosebericht

Mit der Neubaufertigstellung und den Bestandsverkäufen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ hat sich der Bestand im Berichtsjahr auf 42.097 Wohnungen und 681 Gewerbeeinheiten erhöht.

Die strategische Ausrichtung des Konzerns wird auch im Prognosehorizont der nächsten zwei Geschäftsjahre fortgeführt. Wesentliche Änderungen der Geschäftspolitik und der strategischen Ausrichtung sind derzeit nicht geplant. Die Zielsetzung der Erhaltung des hohen Marktanteils, der Steigerung der Ertragskraft unter ständiger Verbesserung des Wohnungsbestandes und der Ausrichtung auf unsere Kundenbelange steht hierbei im Vordergrund. Im Rahmen der verfolgten Zielsetzungen wird die GAG auch weiterhin den Einsatz von ökologisch sinnvollen Technologien im Wohnungsbau unterstützen und, wo möglich, energieeffiziente, klimaschonende Technik verwenden. Unser soziales Engagement, das unsere Gesamtverantwortung in der Kundenbeziehung unterstützt, wird ebenfalls fortgeführt.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind derzeit geprägt von den Schwankungen an den Finanzmärkten. Hier sind die Auswirkungen auf Beleihungsausläufe für Kredite bereits spürbar. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch in den nächsten zwei Jahren hier noch Unsicherheiten im Bankensektor ihre Ausstrahlungswirkung auf Kreditvergaben und -konditionen haben werden.

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 Unternehmensverbundes 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 2012 bis 2016 im Bereich Neubau die Fertigstellung von 2.386 Wohn- und 104 Gewerbeeinheiten vorsieht sowie im Bereich Modernisierung die Fertigstellung von 1.407 Wohn- und 25 Gewerbeeinheiten. Insgesamt sind für den angegebenen Zeitraum für Neubau und Modernisierung Aufwendungen und Investitionen in Höhe von TEUR 474.527 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 und der KfW zu finanzieren. Sollten diese Fördervolumina 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 Finanzierungskonditionen 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 den Ankauf von geeigneten Objekten fortsetzen.

Im Bauträgergeschäft plant der Unternehmensverbund in den kommenden Jahren die erfolgswirksame Veräußerung von insgesamt 255 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 15 Verträge mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 3.646 vor, die voraussichtlich 2012 erfolgswirksam werden. Fünf Verträge mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 1.290 werden voraussichtlich 2013 erfolgswirksam.

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 2013 gegenüber dem Berichtsjahr zu steigern. Die aktuelle Wirtschaftsplanung geht von Umsatzerlösen aus der Immobilienbewirtschaftung zwischen EUR 289 Mio. und EUR 296 Mio. aus. Allerdings werden diese positiven Ergebnisbeiträge durch Modernisierungsaufwendungen sowie steigende Abschreibungen und Zinsaufwendungen, die durch die hohe Investitionstätigkeit in den vergangenen Jahren verursacht wurde, vollständig kompensiert. Das Segment Bestandsverkäufe wird planmäßig bis 2013 geringere Ergebnisbeiträge als im Berichtsjahr erwirtschaften, da das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird. Im Bauträgersegment wird mit leicht positiven Ergebnisbeiträgen gerechnet. Die Umsatzerlöse insgesamt werden in den folgenden Jahren nahezu stabil bleiben und nur moderat steigen; ein Umsatz von rund EUR 300 Mio. für 2012 mit leicht steigender Tendenz für 2013 wird erwartet, der zu stabilen EBITDA-Werten zwischen EUR 120 Mio. und EUR 130 Mio. führen wird. Für 2013 wird hier eine leicht steigende Tendenz erwartet.

Die Konzernergebnisse werden auch in den kommenden Jahren maßgeblich von der umfangreichen Investitionstätigkeit geprägt sein. Trotz der sich aus der fortgeführten Investitionstätigkeit ergebenden Belastungen werden sich auf Grund der positiven Umsatzentwicklung die Konzernergebnisse der nächsten zwei Jahre stabil entwickeln, aber planmäßig geringer ausfallen als das in 2011 tatsächlich erreichte Konzernergebnis. In 2012 soll das Konzernergebnis rund EUR 10 Mio. betragen; im Folgejahr wird mit einem leicht sinkenden

Jahresergebnis gerechnet. Der Konzernüberschuss des Geschäftsjahres von TEUR 24.818 lag mit TEUR 12.744 über dem Planergebnis 2011 von TEUR 12.074. Dieses war im Wesentlichen geprägt durch Abweichungen in den Bereichen Instandhaltung in Höhe von TEUR -5.011, latente Steuern in Höhe von TEUR 4.284 sowie Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR -4.198. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Dividendenpolitik mit einer Ausschüttung von EUR 0,50 je Aktie auch in den Folgejahren stabil beibehalten werden wird. Die Eigenkapitalquote wird bei der umfangreichen Investitionstätigkeit durch die steigende Bilanzsumme bei konstant geplantem Eigenkapital tendenziell weiter leicht belastet. Diese Angaben begründen sich auf die aktuelle Wirtschaftsplanung, die jährlich überarbeitet wird und naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet ist.

Insgesamt bewertet der Vorstand die zukünftigen Entwicklungen des Konzerns mit stabilen, leicht steigenden Wachstumsraten unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv.

9. Erläuternder Bericht des Vorstandes gemäß § 315 Abs. 4 HGB

Der Vorstand hat die Beschlüsse der Hauptversammlung 2011 dahingehend umgesetzt, dass am 25. August 2011 293.560 und am 25. November 2011 7.384 Stückaktien Buchstabe A unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals eingezogen worden sind. Der Aufsichtsrat hat diesen Maßnahmen zugestimmt und entsprechende Änderungen der Satzung beschlossen, die jeweils auf der Website der Gesellschaft zugänglich gemacht worden sind. Die Durchführungen der Handlungen wurden am 15. September 2011 bzw. 9. Dezember 2011 in das Handelsregister eingetragen. Weitere von der Hauptversammlung beschlossene diesbezügliche Handlungen werden aller Voraussicht nach im Geschäftsjahr 2012 erfolgen.

Die in Zusammenhang mit den Einziehungshandlungen und Kapitalherabsetzungen stehenden Veröffentlichungen wurden nach den einschlägigen Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) vollzogen.

Des Weiteren teilten die Sparkasse KölnBonn (SKB), die SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH am 19. Dezember 2011 und der Zweckverband der Sparkasse KölnBonn am 20. Dezember 2011 mit, dass sie am 16. Dezember 2011 die Schwelle von 10%, 5% und 3% unterschritten haben und der Anteil der Stimmrechte an der GAG Immobilien AG 0,00% beträgt. Die Gesellschaft meldete dies nach § 26 Abs. 1 WpHG am 20. Dezember 2011.

Das Grundkapital der GAG Immobilien AG beträgt EUR 17.483.056 und ist eingeteilt in 8.123.056 nennwertlose Vorzugsaktien und 9.360.000 nennwertlose Stammaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals beträgt EUR 1,00.

Die Stammaktien werden allein von der Stadt Köln gehalten. Der Inhaber der Stammaktien ist berechtigt, drei Aufsichtsratsmitglieder in den Aufsichtsrat zu entsenden. Die Vorzugsaktien gewähren ein in § 5 Abs. 2 der Satzung geregeltes Dividendenvorrecht und unterliegen keiner Einschränkung hinsichtlich des Stimmrechts.

Alle Aktien sind Namensaktien. Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister eingetragen ist. Die Aktien sind vinkuliert, d.h. ihre Übertragung bedarf der Zustimmung der Gesellschaft. Diese erteilt der Vorstand.

Die Stadt Köln verfügt über 84,41% der Stimmrechte.

Aktien der Gesellschaft werden gehalten von der GAG Immobilien AG (eigene Aktien) und von der Tochtergesellschaft Grund und Boden GmbH. Bei den eigenen Aktien handelt es sich unter anderem um ehemals treuhänderisch für Mieter gehaltene Aktien (vgl. die Angaben zu den eigenen Aktien im Anhang zum Jahresabschluss der GAG Immobilien AG). Diese Aktien gelten als eigene Aktien im Sinne der §§ 71 ff. AktG mit der

Folge, dass die Rechte aus diesen Aktien ruhen. Jegliche Verfügung über diese Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Eine Ermächtigung des Vorstandes, Aktien auszugeben, besteht nicht.

Die Satzungsbestimmungen über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen (§ 84 AktG). Zuständig für die Ernennung und Abberufung ist der Aufsichtsrat.

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

10. Vergütungsbericht für Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB

10.1 Vergütung des Vorstandes

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 des Vergütungssystems für den Vorstand ist es, die Vorstandsmitglieder entsprechend ihrem Tätigkeits- und Verantwortungsbereich angemessen zu vergüten und durch einen variablen Vergütungsbestandteil die gemeinsame und persönliche Leistung des Vorstandes sowie den Unternehmenserfolg im Sinne der Vorgaben des Gesetzes über die Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) zu berücksichtigen.

Die Vergütung des Vorstandes setzte sich für das Geschäftsjahr 2011 aus den folgenden Komponenten zusammen:

- Fixes Jahresgehalt, ausgezahlt in zwölf Monaten
- Tantieme, die sich prozentual berechnet anhand der zwei Zielbereiche:
quantitative und qualitative Unternehmensziele. Die qualitativen Ziele sind nachhaltig und unterteilen sich in zwei gemeinsame und zwei ressortspezifische Ziele für die Jahre 2011–2013.

Den Schwerpunkt der Vergütung bildet das Fixum. Die Berechnung der Tantieme (31,4% des Fixums) orientiert sich einerseits nach einem quantitativen Bestandteil anhand des EBITDA und des Fair Value (IAS 40). Die qualitativen Ressortziele wurden ab 2011 gemäß dem VorstAG als nachhaltige Ziele über einen Zeitraum von drei Jahren vereinbart. Hierin enthalten sind sowohl Ressortziele als auch vorstandsübergreifende Ziele. Die Anteile der ressort- bzw. vorstandsübergreifenden Ziele umfassen den überwiegenden Teil der Zielvereinbarung und sind auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Die Ausschüttung der nachhaltigen Zielerreichung erfolgt nach drei Jahren, jedoch können jährliche Abschläge mit dem Aufsichtsrat vereinbart werden. Die Ziele sind jährlich zu Beginn des Geschäftsjahres für das laufende Geschäftsjahr mit dem Aufsichtsrat festzulegen und zu beschließen. Die Auswahl und Festlegung der Ziele erfolgten anhand nachhaltiger Entwicklungspotenziale im Beisein eines unabhängigen Vergütungsexperten.

Verteilungsschlüssel	Ziele	Anteil Zielvergütung	
39%	Quantitativ (jährlicher Bonus)	EBITDA	50%
		Fair Value	50%
61%	Qualitativ (Drei-Jahres-Bonus)	Übergreifende Ziele	41%
		Ressortziele	59%

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 2011 gewährten Vergütungen ist im Anhang enthalten.

Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 29. März 2011 wurde Herr Uwe Eichner ab dem 1. Juni 2011 für die Dauer von fünf Jahren wiederbestellt und zum Vorsitzenden des Vorstandes der Gesellschaft bestellt. Damit einhergehend wurde eine Neuregelung der Vergütung wie folgt vorgenommen:

Für die Wahrnehmung seiner Aufgaben als Vorsitzender des Vorstandes der Gesellschaft erhält Herr Eichner eine weitere Vergütung, die in zwölf gleichen monatlichen Beträgen gezahlt wird. Einen Zuschuss zur Kranken- und Pflegeversicherung des Vorstandes zahlt die Gesellschaft nicht. Soweit der Vorstandsvorsitzende für die Wahrnehmung von Aufgaben oder Mandaten Bezüge von Dritten erhält, werden Beträge, die über einen vertraglich vereinbarten Betrag hinausgehen, mit dem Bonusanspruch des Folgejahres verrechnet.

Die GAG erstattet den beiden übrigen Mitgliedern des Vorstandes einen Teil der Kranken- und Pflegeversicherungssprämie. Die GAG stellt sämtlichen Vorstandsmitgliedern 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.

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. Februar 2007 neu eingetretene Vorstandsmitglieder erhalten einen festen jährlichen Zuschuss zum Aufbau einer Altersversorgung.

10.2 Vergütung des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten satzungsgemäß ein Sitzungsgeld, das die Hauptversammlung auf EUR 250 für die Teilnahme an Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen festgelegt hat, sowie eine Sitzungspauschale in Höhe von EUR 1.000 p.a.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und die Vorsitzenden der Ausschüsse erhalten das Doppelte, die stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates das Anderthalbfache des Sitzungsgeldes. Zusätzlich dazu über-

nimmt die Gesellschaft die anteiligen Kosten für die D&O-Versicherung, was in der alljährlichen Erklärung nach § 161 AktG entsprechend dokumentiert wird.

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

Köln, den 13. März 2012

Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller



Sybille Wegerich

Gesamtergebnisrechnung

Bilanz

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Kapitalflussrechnung

Anhang

Gesamtergebnisrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	Anhang	2011 EUR	2010 TEUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.1	279.081.284,54	273.380
aus Verkauf von Grundstücken	4.1	14.411.993,00	13.843
aus Betreuungstätigkeit	4.1	1.614.759,92	1.714
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.1	1.439.328,79	1.130
		296.547.366,25	290.067
Bestandsveränderungen	4.2	-3.623.117,38	-8.354
Sonstige betriebliche Erträge	4.4	26.628.009,71	22.303
Materialaufwand			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.5	-128.357.313,55	-127.978
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.5	-7.094.070,07	-6.942
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.5	-319.279,78	-212
		-135.770.663,40	-135.132
Zuwendungen an Arbeitnehmer			
Löhne und Gehälter	4.6	-21.220.123,13	-19.690
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.6	-10.057.114,43	-7.601
		-31.277.237,56	-27.291
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-22.145.540,77	-22.537
EBITDA		130.358.816,85	119.056
Aufwand für planmäßige Abschreibungen	4.8	-47.389.643,60	-45.683
Wertminderungsaufwand	4.8	-6.002.423,05	-5.728
EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen)		76.966.750,20	67.645
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzanlagen	4.9	-46.404,13	-49
Finanzergebnis			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	4.10	13.920,61	12
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.10	543.821,56	663
Finanzierungsaufwendungen	4.10	-55.217.662,88	-53.364
		-54.659.920,71	-52.689
Ergebnis vor Steueraufwendungen		22.260.425,36	14.907
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
tatsächliche Steuern	4.11	-1.725.874,77	-169
latente Steuern	4.11	4.284.000,00	3.423
		2.558.125,23	3.254
Konzernergebnis		24.818.550,59	18.161
Sonstiges Ergebnis		-100.874,44	-106
Konzerngesamtergebnis		24.717.676,15	18.055
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	4.12	23.365.703,38	16.801
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	4.12	1.452.847,21	1.360
GAG-Aktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.12	23.303.161,23	16.735
Minderheitsaktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.12	1.414.514,92	1.320
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie (in EUR)	4.13	1,39	1,00
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)	4.13	1,40	1,00
Dividende je Aktie (in EUR)	5.9	0,50	0,50

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva	Anhang	2011 EUR	2010 TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Investment Properties			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.1	1.994.915.780,43	1.967.083
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.1	41.565.794,66	31.614
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.1	72.797,39	73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.1	8.264.689,01	7.938
Anlagen im Bau	5.1	67.066.066,33	91.107
Bauvorbereitungskosten	5.1	8.663.215,50	6.295
		2.120.548.343,32	2.104.110
Immaterielle Vermögenswerte	5.2	1.953.082,00	2.809
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.3	3.374.267,06	3.760
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.3	860.331,70	591
Technische Anlagen und Maschinen	5.3	8.383.077,00	8.641
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.3	2.308.074,00	2.343
		14.925.749,76	15.335
Finanzanlagen			
at Equity bewertete Finanzanlagen	5.4	914.803,49	961
Sonstige Ausleihungen	5.4	215.906,89	191
Andere Finanzanlagen	5.4	15.494,26	17
		1.146.204,64	1.169
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Sonstige Vermögenswerte	5.7	14.901,06	17
		14.901,06	17
Latente Steuern	5.5	23.136.000,00	18.852
		2.161.724.280,78	2.142.292
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.6	6.687.484,21	6.449
Bauvorbereitungskosten	5.6	1.918.316,26	404
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.6	0,00	6.207
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	5.6	7.108.929,84	6.857
Unfertige Leistungen	5.6	75.929.967,85	73.978
Andere Vorräte	5.6	74.731,97	80
		91.719.430,13	93.975
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Vermietung	5.7	1.707.761,60	2.156
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	5.7	708.010,39	562
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.7	341.146,38	353
Sonstige Vermögenswerte	5.7	5.480.881,69	6.892
Rechnungsabgrenzungsposten	5.7	269.456,94	342
		8.507.257,00	10.305
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.8	56.662.163,91	29.990
		156.888.851,04	134.270
Bilanzsumme		2.318.613.131,82	2.276.562

Passiva	Anhang	2011 EUR	2010 TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.9	17.483.056,00	17.784
Kapitalrücklage	5.9	153.090.632,72	152.790
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.9	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	5.9	22.864.972,93	22.865
Rücklage aus erfolgsneutraler Bewertung	5.9	-1.095.171,77	-1.033
Andere Gewinnrücklagen	5.9	155.838.890,77	132.487
In Treuhand gegebene eigene Aktien	5.9	-218.925,14	-244
Eigene Anteile	5.9	-365.195,06	-488
Konzernbilanzgewinn	5.9	36.839.101,83	45.359
GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital	5.9	385.357.687,67	370.440
Minderheitenanteile am Eigenkapital	5.9	81.722.418,74	81.706
Summe Eigenkapital		467.080.106,41	452.146
Fremdkapital			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	5.10	1.311.522.611,50	1.278.027
Rückstellung für Pensionen	5.11	38.311.817,00	35.756
Sonstige Rückstellungen	5.16	2.208.250,90	2.697
Verbindlichkeiten aus Derivaten	5.19	1.766.406,09	1.666
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.13	1.953.221,99	2.171
Rechnungsabgrenzungsposten	5.17	272.236.974,10	287.867
Summe langfristige Schulden		1.627.999.281,58	1.608.184
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	5.9	1.398.400,00	1.398
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	5.10	63.636.729,31	60.024
Erhaltene Anzahlungen	5.14	88.173.651,31	88.838
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.12	30.667.667,23	28.395
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.15	22.566.140,70	22.335
Steuerrückstellungen	5.16	1.334.191,00	88
Sonstige Rückstellungen	5.16	5.362.465,97	4.682
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.13	1.488.461,78	1.408
Rechnungsabgrenzungsposten	5.17	8.906.036,53	9.064
Summe kurzfristige Schulden		223.533.743,83	216.232
Summe Fremdkapital		1.851.533.025,41	1.824.416
Bilanzsumme		2.318.613.131,82	2.276.562

Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2011

	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Rücklage aus erfolgsneutraler Bewertung EUR	andere Gewinnrücklagen (ohne eigene Anteile) EUR
Stand Jahresanfang 2010	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
Einstellungen in Gewinnrücklagen				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
Dividendenauszahlung Vorjahr				
Einzug eigener Aktien	-300.944,00	300.944,00		-147.952,90
Einstellungen in Gewinnrücklagen				23.500.000,00
Ergebnis laufendes Jahr				
Übrige Veränderungen			-62.542,15	
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	-62.542,15	0,00
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital				
Stand Jahresende 2011	17.483.056,00	153.090.632,72	-1.095.171,77	179.624.189,09

	Eigene Anteile und in Treuhand gegebene eigene Aktien EUR	Konzernbilanz- gewinn EUR	GAG Aktionären zustehendes Eigenkapital EUR	Minderheitenanteile EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2010	-23.787.340,35	70.960.361,49	362.107.180,47	81.784.861,44	443.892.041,91
Dividendenauszahlung Vorjahr		-8.402.936,04	-8.402.936,04		-8.402.936,04
Einzug eigener Aktien	23.055.267,25				0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen		-34.000.000,00			0,00
Ergebnis laufendes Jahr		16.801.051,60	16.801.051,60	1.360.104,60	18.161.156,20
Übrige Veränderungen			-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			0,00	-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
Dividendenauszahlung Vorjahr		-8.385.078,60	-8.385.078,60		-8.385.078,60
Einzug eigener Aktien	147.952,90		0,00		0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen		-23.500.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr		23.365.703,38	23.365.703,38	1.452.847,21	24.818.550,59
Übrige Veränderungen			-62.542,15	-38.332,29	-100.874,44
Konzerngesamtergebnis	0,00	23.365.703,38	23.303.161,23	1.414.514,92	24.717.676,15
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital			0,00	-1.398.400,00	-1.398.400,00
Stand Jahresende 2011	-584.120,20	36.839.101,83	385.357.687,67	81.722.418,74	467.080.106,41

Zur Erläuterung der Eigenkapitalpositionen siehe auch Textziffer 5.9

Kapitalflussrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011	2010
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen	22.260	14.907
Finanzergebnis	54.660	52.689
- Gezahlte Zinsen	-35.765	-32.759
+ Erhaltene Zinsen	558	675
+ Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	46	49
+ Abschreibungen	53.392	51.411
- Zuschreibungen	-2.181	0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-15.195	-15.392
-/+ Gewinn/Verlust des atypischen stillen Gesellschafters	1.737	2.670
- Nicht zahlungswirksame Zuwendungen der öffentlichen Hand (s. 4.1)	-19.229	-18.524
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.119	2.069
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte	2.255	6.970
-/+ Zunahme/Abnahme der Kundenforderungen	-1.073	-1.380
-/+ Zunahme/Abnahme andere Aktiva	1.281	-1.053
+/- Zunahme/Abnahme der langfristigen Verpflichtungen ohne Finanzschulden	1.849	2.754
+/- Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	681	-2.215
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	720	-6.061
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva	821	7.021
+/- Cashflow aus Ertragsteuern	-480	-169
I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	67.456	63.662
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens und Investment Properties	20.431	21.152
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	30	25
- Gezahlte Zinsen	-836	-812
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-120	-113
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-70.772	-88.461
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-54	-5
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-51.321	-68.214
- Bezahlte Dividenden	-8.385	-8.403
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	-1.398	-1.398
+ Kreditaufnahme	105.267	134.131
- Tilgung von Darlehen	-85.754	-124.427
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.730	-97
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)	25.865	-4.649
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01. (ohne Treuhandmittel)	5.925	10.574
= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 31.12. (ohne Treuhandmittel)	31.790	5.925

Anhangangaben zum Konzernabschluss Geschäftsjahr 2011

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

5 Erläuterungen zur Konzernbilanz

- 5.1 Investment Properties
- 5.2 Immaterielle Vermögenswerte
- 5.3 Sachanlagen
- 5.4 Finanzanlagen
- 5.5 Aktive latente Steuern
- 5.6 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- 5.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte
- 5.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 5.9 Eigenkapital
- 5.10 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern
- 5.11 Rückstellung für Pensionen
- 5.12 Verbindlichkeiten aus Vermietung
- 5.13 Sonstige Verpflichtungen
- 5.14 Erhaltene Anzahlungen
- 5.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 5.16 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen
- 5.17 Passive Rechnungsabgrenzungsposten
- 5.18 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
- 5.19 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 2011 aufgestellt. Überleitungsrechnungen oder Zwischenabschlüsse waren daher nicht erforderlich. Fremdwährungen waren zum Abschlussstichtag nicht umzurechnen.

Der Konzernabschluss der GAG Immobilien AG wurde für das Jahr 2011 in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Im Geschäftsjahr 2011 waren die nachfolgend aufgeführten, vom IASB herausgegebenen Verlautbarungen beziehungsweise Änderungen von Verlautbarungen erstmalig anzuwenden:

- Improvements to IFRSs (2010)
- IAS 24 (rev. 2009) – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
- Amendments to IAS 32 - Einstufung von Bezugsrechten

- Amendments to IFRS 1 - Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7
- Amendments to IFRIC 14 - Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen
- IFRIC 19 - Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente

Mit Ausnahme von IAS 24 hatten diese keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die Auswirkungen der Änderungen des IAS 24 werden nachfolgend erläutert:

IAS 24 – Related Party Disclosures (revised 2009)

Der geänderte IAS 24 hat ein Befreiungswahlrecht zur Angabe von Transaktionen mit bestimmten nahestehenden Unternehmen eingeführt. Betroffen von diesem Wahlrecht sind alle Transaktionen mit öffentlichen Stellen, die das berichtende Unternehmen beherrschen, gemeinschaftlich führen oder maßgeblich beeinflussen können, sowie Transaktionen mit Unternehmen, die von der gleichen öffentlichen Stelle beherrscht werden, gemeinschaftlich geführt werden oder maßgeblich beeinflusst werden können. Durch die Änderung sind detaillierte Angaben nur noch zu einzelnen wesentlichen Transaktionen vorzunehmen. Für einzeln nicht wesentliche, aber insgesamt wesentliche Transaktionen brauchen nur noch quantitative oder qualitative Indikationen zu deren Auswirkungen angegeben zu werden.

Weiterhin wurde durch die Änderung des IAS 24 die Definition eines nahestehenden Unternehmens oder einer nahestehenden Person in dem Sinne geändert, dass nunmehr eine Symmetrie erreicht wird: Zwei Unternehmen, die aus der Sicht des einen Unternehmens zueinander nahestehend sind, sind nunmehr auch aus der Sicht des anderen Unternehmens zueinander nahestehend.

Die GAG AG als Muttergesellschaft der GAG Unternehmensgruppe wird von der Stadt Köln beherrscht. Die Neuregelung betrifft die Angaben zu Transaktionen mit der Stadt Köln und von dieser beherrschten, gemeinschaftlich geführten oder maßgeblich beeinflussten Unternehmen und führt zu einer Verringerung des Umfangs der erforderlichen Angaben.

Neue Standards und Interpretationen beziehungsweise Änderungen von bestehenden Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre nach dem 31. Dezember 2011 gültig sind und die bei Erstellung dieses Konzernabschlusses nicht angewandt wurden, sind:

- Amendments to IFRS 7 – Angabepflichten bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte

Diese Änderung wird 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 13. März 2012 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.) nicht 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 Eigentümerrisiken (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 2011 die folgenden Unternehmen und Beteiligungsverhältnisse:

	Konsolidierungsmethode	Gezeichnetes Kapital TEUR	Beteiligung %	bei	Ergebnis TEUR
GAG		17.483			
Grubo	Vollkonsolidierung	92.000	62	GAG	1.576
GBA	Vollkonsolidierung	100	90	GAG	1.622
			10	Grubo	
GAG SG	Vollkonsolidierung	25	100	GAG	831
mk	Equity-Methode	2.100	25	Grubo	-186
M GAG	Vollkonsolidierung	26*	0,17**	GAG	3

*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	2011		2010	
	%	Stückaktien	%	Stückaktien
Stadt Köln	84,41	14.756.630,00	72,45	12.884.630
SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH	0,00	0,00	10,53	1.872.000
Treuhänder (Mieteraktien)	2,55	445.381,00	2,79	496.081
Ernst-Cassel-Stiftung	3,98	696.280,00	3,92	696.280
Eigene Aktien (bei GAG gehalten)	0,24	42.068,00	1,64	292.312
Eigene Aktien (bei Grubo gehalten)	4,00	700.761,00	3,94	700.761
Sonstige Aktionäre	4,82	841.936,00	4,73	841.936
Grundkapital GAG	100,00	17.483.056,00	100,00	17.784.000

Der fiktive Nennwert der Anteile wird unter Ziffer 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 Sparkasse KölnBonn hat ihren Anteil von vormals 10% im Jahr 2011 an die Stadt Köln verkauft. Die Anteilseigner sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Anteilseigner	%	EUR
GAG	62	57.040.000
Stadt Köln	38	34.960.000
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. Mit der 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 Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung. Ausgenommen sind die Tätigkeiten oder Geschäfte, die in § 34c der Gewerbeordnung aufgeführt sind.

Das Unternehmen hält im Anlagevermögen die Objekte, die von der GAG SG zurückgeleaset wurden und deren Verwaltung der GAG übertragen wurde. Insoweit sei auf die Ausführungen unter 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 Städtebaues 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 2011 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 und 5.17)

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

Unbebaute Grundstücke, die nicht kurzfristig zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeiten gehalten werden, sowie Immobilien im Bau, die für die künftige Nutzung als Investment Property erstellt oder entwickelt werden, werden unter den Investment Properties ausgewiesen. Sie wurden in den Vorjahren im Sachanlagevermögen ausgewiesen. Die Vorjahressalden wurden entsprechend umgegliedert (vgl. Bilanz).

Im Rahmen des 1000-WE-Programms erhält die GAG Aufwandsersatzungen von Zinsaufwendungen seitens der Stadt Köln. Diese werden als Minderung des Zinsaufwandes dargestellt. Sie wurden in den Vorjahren als Umsatzerlöse ausgewiesen (2010: TEUR 1.386), die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern wurden bislang getrennt ausgewiesen. Sie werden nunmehr in jeweils einer Position im lang- und kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Weitere 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 Unternehmensverbundes 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:

	2011	2010
Eigenkapitel (TEUR)	467.080	452.146
Bilanzsumme (TEUR)	2.318.613	2.276.562
Eigenkapitalquote (%)	20,1	19,9

Der GAG Konzern unterliegt keinen externen Kapitalerfordernissen.

Im Berichtsjahr handelt es sich bei Fremdkapitalaufnahmen um zinssubventionierte Wohnungsbaudarlehen des Landes NRW, zinssubventionierte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und um Kapitalmarktdarlehen mit jeweils im Wesentlichen einer mindestens zehnjährigen Zinssicherung. 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 Unternehmensgruppe wiederum zwei neue Geschäftspartner im Banken- und Versicherungsbereich etabliert werden.

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 auch in diesem Berichtszeitraum teils auf historisch günstigem Niveau. Die GAG Immobilien AG hat diese Situation für weitere Zinssicherungsmaßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit den laufenden und künftigen Bauvorhaben, genutzt und für klassische, langfristige Annuitätendarlehen Zinssicherungen und Prolongationen 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 in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingeflossen, soweit sie nicht als Vorsteuer in Abzug gebracht werden konnten.

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

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

Unter den Investment Properties werden auch unbebaute Grundstücke, die nicht kurzfristig zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeiten gehalten werden, sowie Immobilien im Bau, die für die künftige Nutzung als Investment Property erstellt oder entwickelt werden, ausgewiesen. Bisher wurden diese im Sachanlagevermögen ausgewiesen. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

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. Die Bewertung erfolgt durch die GAG selbst mit Hilfe eines Bewertungstools eines auf die Immobilienbewertung spezialisierten Unternehmens.

Zunächst erfolgt eine Modellierung der Überschüsse über einen Detailplanungszeitraum von zehn bzw. 15 Jahren, danach werden die Bewirtschaftungsüberschüsse aus dem letzten Jahr des Detailplanungszeitraums mit einem wachstumsimplizierten Diskontierungszinssatz als endliche Rente kapitalisiert. Der Restbodenwert wird ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Die Überschüsse ergeben sich aus den Salden der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettosollmieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Bei den Nettosollmieten wird unter Berücksichtigung von Mietpreisbindungen aus öffentlicher Förderung eine vertragliche und gesetzlich mögliche Mietsteigerung an prognostizierte Marktmieten unter Berücksichtigung der erwarteten Mietsteigerungsraten je Objekt im Detailplanungszeitraum zugrunde gelegt. Die Marktmieten orientieren sich am Kölner Mietspiegel 2010 und an im lokalen Wohnungsmarkt erzielbaren Neuvertragsmieten.

Die Bewirtschaftungskosten, wie Erlösschmälerungen und Kosten aus Instandhaltung, Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, sonstiger Aufwand und ggf. Erbbauzinsen, werden objektspezifisch berechnet. Die Entwicklung der Kosten wird im Detailplanungszeitraum mit einer Inflationsrate von 1,5% p.a. fortgeschrieben.

Die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes erfolgt mit Hilfe des Ansatzes der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC).

Als risikoloser Basiszinssatz dient die Rendite börsennotierter Bundeswertpapiere mit einer Restlaufzeit von über 15 bis einschließlich 30 Jahren. Zur Vermeidung unsachgemäßer Wertschwankungen auf Grund der im Vergleich zum Kölner Markt für Wohnimmobilien höheren Volatilität des Kapitalmarktes wird ein Fünf-Jahres-Durchschnittszinssatz verwendet, der sich zum Jahresabschluss 2011 auf 3,78% (Vorjahr: 3,93%) beläuft.

Der Basiszinssatz wird in Anlehnung an das „Capital Asset Pricing Model“ (CAPM) um einen Risikozuschlag erhöht und zu einem Zinssatz vor Steuern umgerechnet, um eine adäquate Eigenkapitalrendite zu ermitteln. Der Fremdkapitalzinssatz wird ebenso auf Basis des risikofreien Zinssatzes, zuzüglich eines angemessenen Spread ermittelt. Die Berechnung des WACC erfolgt dann entsprechend einer Kapitalstruktur für Vergleichsunternehmen.

Alle Parameter des WACC wurden von einem externen Gutachter aus Marktdaten abgeleitet, dieser beträgt 5,10% (Vorjahr: 5,42%).

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 in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingeflossen, soweit 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

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 überwiegend 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. In Einzelfällen wird der Nutzungswert der Investment Properties anhand von beobachteten Marktpreisen vergleichbarer Immobilien ermittelt. Hierzu werden veröffentlichte Marktpreise für vergleichbare Immobilien ausgewertet und ggf. Anpassungen an die zu bewertende Immobilie vorgenommen und so ein erwarteter Marktpreis abzüglich der Veräußerungskosten für die Immobilie im Rahmen eines Verkaufs ermittelt. Bei öffentlich geförderten Immobilien wird hierbei der erwartete Marktpreis nach Ablauf der Bindungsfrist 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 erstmals in der Bilanz angesetzt, wenn ein Unternehmen Vertragspartei geworden ist. Finanzielle Vermögenswerte werden beim Zugang gemäß IAS 39.43 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum Nominalwert angesetzt. Kasengeschäfte von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag bilanziert.

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. Analog resultieren aktive latente Steuern auch aus höheren IFRS-Bilanzpassiva im Vergleich zur Steuerbilanz.

Die aktiven latenten Steuern umfassen auch Steuererminderungsansprüche, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender Verlustvorträge oder Zinsvorträge 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 Nominalwert angesetzt. Die Zusammensetzung des Postens wird unter Ziffer 5.8 erläutert.

3.10 Minderheitenanteile

Es handelt sich um die nicht beherrschenden Anteile, die im Eigenkapital dargestellt werden, im Sinne des IAS 1.54 (q).

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 Unternehmensgruppe 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 des aktivierten Zinsaufwandes 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 substanziell betroffenen Bilanz-/GuV-Position ausgewiesen.

In den Verbindlichkeiten gegen andere Kreditgeber ist auch die atypisch stille Beteiligung an der M GAG enthalten. Es handelt sich um Fremdkapital, da der atypisch stille Gesellschafter einen unbedingten Rückforderungsanspruch hat. Da die Höhe des Auseinandersetzungsanspruchs des atypisch stillen Gesellschafters nicht verlässlich bestimmbar ist, wird die Verbindlichkeit zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind als langfristig klassifiziert, soweit 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 gegenwärtigen 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, entsprachen 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:

	2011	2010
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	279.081.284,54	273.379.984,17
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	14.411.993,00	13.843.651,98
Übrige Umsatzerlöse	3.054.088,71	2.843.757,65
Gesamt	296.547.366,25	290.067.393,80

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2011	2010
	EUR	EUR
Sollmieten	197.751.545,51	189.869.972,65
Abgerechnete Umlagen	74.261.040,53	76.217.435,55
Zwischensumme	272.012.586,04	266.087.408,20
abzüglich Erlösschmälerungen	-17.241.928,64	-17.327.239,44
Aufwendungsbeihilfen und -zuschüsse der Stadt Köln	548.721,72	693.425,58
Mietererstattungen aus weiterbelasteten Instandhaltungskosten	1.183.050,59	1.237.892,88
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag der Stadt Köln	2.148.179,73	3.108.760,90
Zuwendungen der öffentlichen Hand	19.229.030,69	18.524.914,70
Übrige Umsatzerlöse	1.201.644,41	1.054.821,35
Gesamt	279.081.284,54	273.379.984,17

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

	2011 EUR	2010 EUR
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	15.353.424,78	15.392.182,96
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	4.834.546,70	2.812.167,12
Erträge aus Wertaufholungen Investment Properties	2.181.192,20	0,00
Übrige sonstige Erträge	4.258.846,03	4.098.262,71
Sonstige betriebliche Erträge	26.628.009,71	22.302.612,79

Bei den Erträgen aus Wertaufholungen handelt es sich um Zuschreibungen von Investment Properties, die in Vorjahren wertgemindert wurden.

4.5 Materialaufwand

	2011 EUR	2010 EUR
Betriebskosten	50.090.860,06	49.725.977,98
Heizkosten	17.723.367,01	15.819.571,25
Hausgelder WEG	2.872.574,68	3.792.720,32
Gesamte Betriebskosten	70.686.801,75	69.338.269,55
Instandhaltungskosten		
Periodische Instandhaltung	11.514.012,36	14.466.713,24
Laufende Instandhaltung	19.307.235,59	20.303.904,49
Modernisierungskosten	10.740.462,29	7.758.527,17
Durch Versicherungsschäden angefallene Kosten	3.690.517,81	2.919.323,00
Schönheitsreparaturen	2.345.675,70	3.575.047,60
Gesamte Instandhaltungskosten	47.597.903,75	49.023.515,50
Übrige Aufwendungen		
Pachtaufwendungen	917.870,44	841.274,33
Grundsteuer	7.394.488,38	7.207.710,82
Sonstige Aufwendungen	1.760.249,23	1.567.433,12
Gesamte übrige Aufwendungen	10.072.608,05	9.616.418,27
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	128.357.313,55	127.978.203,32
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.094.070,07	6.941.541,97
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	319.279,78	212.456,57
Gesamter Materialaufwand	135.770.663,40	135.132.201,86

4.6 Zuwendungen an Arbeitnehmer

	2011	2010
	EUR	EUR
Löhne, Gehälter und Bezüge	21.220.123,13	19.689.945,56
Aufwendungen für Altersversorgung	6.338.266,50	4.046.609,83
Soziale Abgaben	3.718.847,93	3.554.637,87
	31.277.237,56	27.291.193,26

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten folgenden Pensionsaufwand:

	2011	2010
	EUR	EUR
Laufender Dienstzeitaufwand	340.787	331.342
Zinsaufwand	1.628.583	1.773.610
Versicherungsmathematische Verluste	2.777.390	434.256
Gesamtaufwand der Periode	4.746.760	2.539.208

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 2011 insgesamt 437 (Vorjahr: 428) Mitarbeiter(innen) beschäftigt. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter(innen) 433 (Vorjahr: 420) Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer(innen). Hierin sind 61 (Vorjahr: 63) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich zwölf (Vorjahr: 14) Auszubildende beschäftigt.

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2011 EUR	2010 EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.601.005,39	2.347.529,27
Prüfungs- und Beratungskosten, Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	3.037.968,74	2.283.720,14
Abbruchkosten	792.528,24	1.828.321,41
Vertriebskosten für Bestandsgrundstücke	2.984.647,21	2.186.703,62
Externe Datenverarbeitungskosten	2.703.460,83	4.051.120,84
Raumkosten, Sachversicherung und Reparaturen der Büroeinrichtung	2.152.391,41	2.078.043,71
Zuführung zur Rückstellung „Mieter werden Eigentümer“	157.834,43	1.119.666,95
Gewinnanteil stiller Gesellschafter	1.736.980,42	2.669.661,52
Verschiedene Aufwendungen	6.978.724,10	3.971.781,73
Gesamt	22.145.540,77	22.536.549,19

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:

	2011 EUR	2010 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	976.358,89	1.012.075,43
Abschreibungen auf Investment Properties und Sachanlagen		
Gebäude	45.354.556,45	43.723.028,93
Technische Anlagen und Maschinen	472.750,40	404.318,77
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	585.977,86	543.837,36
Gesamte planmäßige Abschreibungen	47.389.643,60	45.683.260,49

Wertminderungsaufwand

Im Berichtsjahr entstand ein Wertminderungsaufwand in Höhe von TEUR 6.002 (Vorjahr: TEUR 5.728). Es handelt sich hierbei um Buchwerte von Abrissobjekten in Höhe von TEUR 575 (Vorjahr: TEUR 1.905), außerplanmäßige Abschreibungen auf Maßnahmen, die nicht zur Durchführung gelangen, von TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 563) und Wertberichtigungen auf die Buchwerte von Bestandsobjekten in Höhe von TEUR 5.361 (Vorjahr: TEUR 2.687), die im Rahmen eines Impairmenttests vorgenommen wurden. Im Berichtsjahr erfolgten

Wertaufholungen auf wertgeminderte Investment Properties von TEUR 2.181 (Vorjahr: TEUR 0), vgl. Ziffer 4.4.

Im Bereich des Umlaufvermögens wurden in diesem Jahr keine Abschreibungen vorgenommen (Vorjahr: TEUR 573).

4.9 Ergebnis aus at - Equity bewerteten Finanzanlagen

Aus der Beteiligung an der mk resultiert ein Verlust von EUR 46.404,13 (Vorjahr: Verlust von EUR 48.662,43).

4.10 Finanzergebnis

	2011	2010
	EUR	EUR
Zinserträge aus Arbeitgeberdarlehen	13.214,61	11.205,26
Dividenden aus Geschäftsanteilen an Genossenschaften	706,00	454,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	13.920,61	11.659,26
Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten	508.117,35	301.043,07
Zinserträge aus Mietrückständen	8.812,28	2.304,42
Übrige Zinserträge	26.891,93	359.892,43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	543.821,56	663.239,92
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens	54.365.845,07	50.983.452,44
Bankzinsen	145.789,19	1.886.978,17
Zinsen für Sicherheitsleistungen der Mieter	324.027,81	204.887,62
Sonstige Zinsaufwendungen	382.000,81	288.247,73
Finanzierungsaufwendungen	55.217.662,88	53.363.565,96
Finanzergebnis	-54.659.920,71	-52.688.666,78

Die Verschlechterung des Finanzergebnisses beruht im Wesentlichen auf den Darlehensaufnahmen des abgeschlossenen Geschäftsjahres und auch auf den Darlehensaufnahmen zum Ende des Vorjahres, da diese erstmals im Berichtsjahr voll aufwandswirksam wurden. Der Anstieg der Finanzierungsaufwendungen resultiert darüber hinaus in Höhe von TEUR 541 aus der vorweggenommenen Amortisation von Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit der langfristigen Umschuldung, die auf Grund des niedrigen Zinsniveaus vorgenommen werden konnte, und in Höhe von TEUR 600 aus Zinsanhebungen bei öffentlichen Darlehen, die im Rahmen der Kostenmiete umgelegt wurden und denen entsprechende Mieterlöse gegenüberstehen.

4.11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

	2011	2010
	EUR	EUR
Tatsächliche Steuern	-1.725.874,77	-169.017,17
Latente Steuern auf temporäre Differenzen	1.247.000,00	3.423.000,00
Latente Steuern auf Verlust- und Zinsvorträge	3.037.000,00	0,00
Effektive Ertragsteuern	2.558.125,23	3.253.982,83

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 475% (Vorjahr: 450%) ergibt sich ein durchschnittlicher Unternehmenssteuersatz von 32,4% (Vorjahr: 31,6%).

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

	2011	2010
	EUR	EUR
Steuersatz des Unternehmens	32,40%	31,60%
Ergebnis vor Steueraufwendungen	22.260.425,36	14.907.173,37
Erwartete Ertragsteuern	7.212.377,82	4.710.666,78
Veränderung der aktiven latenten Steuern - davon im Berichtsjahr aus Steuersatzänderung TEUR 289	-4.284.000,00	-3.423.000,00
Veränderung der temporären Differenzen	-6.430.230,65	-8.434.872,81
Gewerbesteuerliche Modifikationen	804.380,83	-235.419,96
Kürzung Gewinnanteile	-228,20	-143,46
Hinzurechnung nicht abziehbarer Betriebsausgaben	42.012,41	28.549,22
Hinzurechnung nicht abzugsfähiger Zinsaufwendungen	1.568.313,89	3.110.765,24
Nutzung (Vorjahr: Erhöhung) von Verlustvorträgen	-1.889.754,03	1.079.183,55
Steuern für Vorjahre	418.925,36	-90.427,50
Sonstige Steuereffekte	77,34	716,11
Effektive Ertragsteuern	-2.558.125,23	-3.253.982,83

Der Ertrag aus der Erhöhung der aktiven latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 4.284 (Vorjahr: TEUR 3.423). Hiervon entfallen TEUR 289 auf die Erhöhung des Unternehmenssteuersatzes. 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. Ziffer 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 Aktiengattungen entsprechend dieser Verteilungsformel aufzuteilen und dann für jede Gattung auf die durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien aufzuteilen:

Ergebnis je Aktie	2011	2010
	EUR	EUR
GAG Aktionären zustehendes Konzernergebnis	23.365.703,38	16.801.051,60
davon den Vorzugsaktionären zuzurechnendes Konzernergebnis	10.332.317,80	7.441.051,60
davon den Stammaktionären zuzurechnendes Konzernergebnis	13.033.385,58	9.360.000,00
Durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Vorzugsaktien	7.405.577	7.455.819
Durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien	9.360.000	9.360.000
	16.765.577	16.815.819
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie (in EUR)	1,39	1,00
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)	1,40	1,00

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.

4.14 Investment Properties

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

	2011	2010
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	279.081.284,54	273.379.984,17
Sonstige betriebliche Erträge	22.013.693,67	18.917.593,33
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	128.357.313,55	127.978.203,32
Abschreibungen und Wertminderungen	51.246.174,55	48.473.477,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.303.069,62	9.362.288,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.125,62	179.578,96
Finanzierungsaufwendungen	54.689.872,88	51.188.340,06

	2011	2010
	EUR	EUR
Sonstige betriebliche Erträge aus Investment Properties		
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	15.353.424,78	15.392.182,96
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	4.834.546,70	2.812.167,12
Übrige sonstige Erträge	1.825.722,19	713.243,25
	22.013.693,67	18.917.593,33

Eine Aufteilung der Erträge und Aufwendungen auf vermietete und nicht vermietete Einheiten ist zu vernachlässigen, da im Konzern nur 1,53% (Vorjahr: 1,39%) 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 70.727 (Vorjahr: TEUR 86.225). Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen lagen nicht vor. Auch Währungsumrechnungen waren nicht zu berücksichtigen. Übertragungen aus dem Bestand der Vorräte in

den Bestand der Investment Properties wurden nicht vorgenommen (Vorjahr: TEUR 286). Übertragungen aus den Investment Properties in den Bestand der Vorräte wurden wie im Vorjahr nicht vorgenommen.

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 2011 nicht vor. Aus vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln, ergibt sich ein Restinvestitionsvolumen in Höhe von TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 3.455).

Bei den Investment Properties gab es Zugänge im Wesentlichen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und Ankauf von Beständen. In den Zugängen des Berichtsjahres sind Fremdkapitalzinsen für noch nicht bzw. im Berichtsjahr fertig gestellte Baumaßnahmen in Höhe von TEUR 836 (Vorjahr: TEUR 812) enthalten. Es handelt sich hierbei um Zinsen aus objektspezifischen Fremdfinanzierungen. Die Abgänge resultieren 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 2011 haben die Investment Properties einen beizulegenden Zeitwert von EUR 3,29 Mrd. (Vorjahr: EUR 2,91 Mrd.). Der Berechnung liegt ein Rechnungszinsfuß von 5,10% (Vorjahr: 5,42%) 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 2010

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2010 EUR
	01.01.2010 TEUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
Investment Properties					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.491.887.055,14	36.075.673,09	14.258.110,68	49.779.178,14	2.563.483.795,69
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
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.306.243,19	1.583.869,31	0,00	53.208,61	7.943.321,11
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
	2.636.888.169,30	86.225.410,59	14.358.045,31	-96.845,74	2.708.658.688,84
Immaterielle Vermögenswerte	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
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
	18.051.737,55	3.047.828,81	187.871,09	101.500,38	21.013.195,65
Finanzanlagen					
at - Equity bewertete Finanzanlagen	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	2.661.830.283,16	89.391.750,51	14.619.973,89	0,00	2.736.602.059,78

Abschreibungen				Buchwerte		
01.01.2010	laufendes Jahr	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
557.484.458,12	47.650.871,04	8.531.508,09	-203.354,23	596.400.466,84	1.967.083.328,85	1.934.402.597,02
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
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	7.937.689,23	6.300.611,31
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
564.425.447,94	48.765.841,39	8.631.442,72	-11.645,86	604.548.200,75	2.104.110.488,09	2.072.462.721,36
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
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
4.761.142,53	1.060.299,80	154.270,02	11.684,50	5.678.856,81	15.334.338,84	13.290.595,02
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
571.126.703,96	50.838.216,62	8.785.712,74	0,00	613.179.207,84	2.123.422.851,94	2.090.703.579,20

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2011

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2011 EUR
	01.01.2011 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
Investment Properties					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.563.483.795,69	26.463.323,51	9.557.570,88	53.295.922,35	2.633.685.470,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.563.748,04	4.142.871,10	0,04	8.352.297,38	52.058.916,48
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	72.797,39	0,00	0,00	0,00	72.797,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.943.321,11	326.999,78	0,00	0,00	8.270.320,89
Anlagen im Bau	91.292.380,47	36.539.890,51	0,00	-60.766.204,47	67.066.066,51
Bauvorbereitungskosten	6.302.646,14	3.254.253,60	66.555,03	-819.946,55	8.670.398,16
	2.708.658.688,84	70.727.338,50	9.624.125,95	62.068,71	2.769.823.970,10
Immaterielle Vermögenswerte	5.739.714,83	120.296,89	0,00	0,00	5.860.011,72
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.769.575,11	5.523,18	4.061,27	-490.794,12	4.280.242,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	968.834,98	0,00	0,00	428.725,41	1.397.560,39
Technische Anlagen und Maschinen	9.836.232,43	215.308,78	0,00	0,00	10.051.541,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.438.553,13	550.878,86	331.790,34	0,00	5.657.641,65
	21.013.195,65	771.710,82	335.851,61	-62.068,71	21.386.986,15
Finanzanlagen					
at - Equity bewertete Finanzanlagen	961.207,62	0,00	46.404,13	0,00	914.803,49
Sonstige Ausleihungen	190.448,04	54.023,33	28.564,48	0,00	215.906,89
Andere Finanzanlagen	38.804,80	0,00	1.731,09	0,00	37.073,71
	1.190.460,46	54.023,33	76.699,70	0,00	1.167.784,09
Anlagevermögen	2.736.602.059,78	71.673.369,54	10.036.677,26	0,00	2.798.238.752,06

Abschreibungen					Buchwerte		
01.01.2011	laufendes Jahr	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
596.400.466,84	49.417.703,80	2.181.192,20	4.324.633,55	-542.654,65	638.769.690,24	1.994.915.780,43	1.967.083.328,85
7.949.673,08	1.761.915,72	0,00	0,00	781.533,02	10.493.121,82	41.565.794,66	31.614.074,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.797,39	72.797,39
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	8.264.689,01	7.937.689,23
185.246,29	0,00	0,00	0,00	-185.246,11	0,18	67.066.066,33	91.107.134,18
7.182,66	66.555,03	0,00	66.555,03	0,00	7.182,66	8.663.215,50	6.295.463,48
604.548.200,75	51.246.174,55	2.181.192,20	4.391.188,58	53.632,26	649.275.626,78	2.120.548.343,32	2.104.110.488,09
2.930.570,83	976.358,89	0,00	0,00	0,00	3.906.929,72	1.953.082,00	2.809.144,00
1.009.534,65	84.939,17	0,00	1.731,03	-186.766,95	905.975,84	3.374.267,06	3.760.040,46
378.228,22	25.865,78	0,00	0,00	133.134,69	537.228,69	860.331,70	590.606,76
1.195.713,81	472.750,40	0,00	0,00	0,00	1.668.464,21	8.383.077,00	8.640.518,62
3.095.380,13	585.977,86	0,00	331.790,34	0,00	3.349.567,65	2.308.074,00	2.343.173,00
5.678.856,81	1.169.533,21	0,00	333.521,37	-53.632,26	6.461.236,39	14.925.749,76	15.334.338,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	914.803,49	961.207,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.906,89	190.448,04
21.579,45	0,00	0,00	0,00	0,00	21.579,45	15.494,26	17.225,35
21.579,45	0,00	0,00	0,00	0,00	21.579,45	1.146.204,64	1.168.881,01
613.179.207,84	53.392.066,65	2.181.192,20	4.724.709,95	0,00	659.665.372,34	2.138.573.379,72	2.123.422.851,94

5.2 Immaterielle Vermögenswerte

Im GAG Konzern werden 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 Anlagen zur Energieerzeugung sowie diverse Kundencenter- bzw. Büromöblierung und EDV-Ausstattung.

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

	2011	2010
	EUR	EUR
Beteiligung an modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	914.803,49	961.207,62
Sonstige Ausleihungen (ausschließlich Arbeitgeberdarlehen)	215.906,89	190.448,04
Andere Finanzanlagen (siehe Aufstellung weiter unten)	15.494,26	17.225,35
	1.146.204,64	1.168.881,01

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 noch ungeprüften Jahresabschluss (ohne Anpassung an die von der GAG gehaltene Beteiligungsquote) zum 31. Dezember 2011:

	2011	2010
	TEUR	TEUR
Umsatz	2.590	1.276
Verlust	-186	-203
	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	2.919	5.158
Kurzfristige Vermögenswerte	2.989	4.472
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	0	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.248	5.785

Bei der Gesellschaft bestehen keine Beschränkungen der Ausschüttungsfähigkeit.

25 grundpfandrechtlich gesicherte Arbeitgeberdarlehen wurden zum Erwerb von Wohneigentum ausgegeben. Die Zinsen betragen für sieben 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% angesetzt. 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 2011 ergebende Aufzinsungsbetrag von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 5) 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 und auch nicht verlässlich bestimmbar ist.

	2011	2010
	EUR	EUR
BSB Bewirtschaftungs- und Servicegesellschaft des wohnungswirtschaftlichen Bildungszentrum Bochum-Springorum mbH	14.500,00	14.500,00
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG	0,00	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
	15.494,26	17.225,35

5.5 Aktive latente Steuern

	2011	2010
	TEUR	TEUR
Latente Steuern auf temporäre Differenzen	20.099	18.852
Latente Steuern auf Verlust- und Zinsvorräge	3.037	0
Summe	23.136	18.852

Die gebildeten aktiven latenten Steuern beziehen sich überwiegend auf temporäre Differenzen aus dem Anlagevermögen. Die abziehbaren temporären Differenzen zwischen den IFRS-Bilanzwerten und den Steuerbilanzwerten betragen TEUR 97.193 (Vorjahr: TEUR 103.623). Der Vorjahreswert der temporären Steuerlatenzen aus Finanzanlagen wurde auf Grund einer Korrektur der Effekte aus der Kapitalkonsolidierung um TEUR -3.268 angepasst. Darüber hinaus wurden die Vorjahreswerte der Steuerlatenzen auf Grund der Änderung des Gewerbesteuerhebesatzes der Stadt Köln von 450% auf 475% um insgesamt TEUR 2.817 angepasst. Im Saldo ergibt sich eine Anpassung der Vorjahreswerte von TEUR -451.

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. Zum Bilanzstichtag betragen die aktiven Steuerlatenzen aus der Nutzung von temporären Differenzen TEUR 20.099.

Entwicklung der temporären Steuerlatenzen	2011	2010
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Investment Properties	108.430	112.735
Sachanlagen	4	4
Finanzanlagen	201	251
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	-15	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	26	58
Eigene Anteile	4	64
Sonderposten mit Rücklagenanteil	-15.675	-13.193
Langfristige Verpflichtungen		
Rückstellung für Pensionen	3.920	3.339
Verbindlichkeiten aus Derivaten	279	263
Kurzfristige Verpflichtungen		
Sonstige Rückstellungen	-4	84
Sonstige kurzfristige Verpflichtungen	23	18
	97.193	103.623

Auf körperschaft- und gewerbsteuerliche Verlustvorträge sowie auf den Zinsvortrag aus der Zinsschranke werden erstmals aktive latente Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich genutzt werden können. Da die GAG von der Begrenzung des Betriebsausgabenabzugs für Zinsaufwendungen gemäß § 4h EStG (Zinsschranke) betroffen ist, ergeben sich im Planungszeitraum positive steuerliche Ergebnisse. Aus der Nutzung von Verlustvorträgen ergibt sich eine aktive Steuerlatenz von TEUR 3.037.

Entwicklung der steuerlichen Verlustvorträge	2011	2010
	TEUR	TEUR
Körperschaftsteuer	47.177	51.014
Gewerbsteuer	56.636	64.638
Zinsvortrag	22.864	18.023

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 Herichtung 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 10 (Vorjahr: TEUR 573) erfasst.

Die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten werden kalenderjährlich abgerechnet; ihnen stehen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von TEUR 80.932 (Vorjahr: TEUR 80.367) gegenüber.

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

In der Berichtsperiode wurden Vorräte im Wert von TEUR 139.394 (Vorjahr: TEUR 144.060) als Aufwand erfasst, Wertberichtigungen auf Vorräte wurden nicht vorgenommen (Vorjahr: TEUR 573). Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzten Vorräte beträgt TEUR 4.476 (Vorjahr: TEUR 4.377).

5.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	EUR	EUR	bis 1 Jahr EUR	bis 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR
Forderungen						
Forderungen aus Vermietung	1.707.761,60	2.156.394,23	1.707.761,60	2.156.394,23	0,00	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	708.010,39	562.248,40	708.010,39	562.248,40	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	341.146,38	352.496,69	341.146,38	352.496,69	0,00	0,00
Sonstige Vermögenswerte	5.495.782,75	6.909.209,69	5.480.881,69	6.891.663,30	14.901,06	17.546,39
Rechnungsabgrenzungsposten	269.456,94	342.036,76	269.456,94	342.036,76	0,00	0,00
	8.522.158,06	10.322.385,77	8.507.257,00	10.304.839,38	14.901,06	17.546,39

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	2011 EUR	2010 EUR
Forderungen an die Stadt Köln	0,00	945.821,97
Forderungen an Versicherungen aus Schadensfällen (Erstattungen)	861.075,94	421.264,80
Forderungen an Wohnungseigentümergeinschaften	2.830.420,43	2.096.979,86
Übrige	1.962.596,24	3.642.842,94
Summe	5.654.092,61	7.106.909,57
Wertberichtigungen	-158.309,86	-197.699,88
Gesamt	5.495.782,75	6.909.209,69

Bei den Forderungen an die Stadt Köln aus dem Vorjahr handelte es sich um Ansprüche aus Gewährleistungsverpflichtungen.

Die übrigen sonstigen Vermögenswerte enthalten Forderungen gegen Finanzbehörden in Höhe von TEUR 550.

Forderungen werden wertberichtigt, wenn auf Grund von Überfälligkeit und Informationen über Zahlungsfähigkeit oder Insolvenz des Schuldners nicht mit einer Realisierung in voller Höhe zu rechnen ist. Bei Mietforderungen erfolgt eine pauschalierte Einzelwertberichtigung auf Basis von Erfahrungswerten. Die Forderungen werden ausgebucht, wenn mit einer Zahlung nicht mehr zu rechnen ist.

Nachfolgend wird ein Überblick über die überfälligen Forderungen und die darauf erfolgten Wertberichtigungen gegeben:

Forderungen (EUR) 2011	überfällig und nicht wertberichtigt		davon überfällig und wertberichtigt		Nettobetrag	Wertminderungsaufwand
	Bruttobetrag		Wertberichtigung			
Forderungen aus Vermietung	6.663.929,31	0,00	6.572.882,78	-4.956.167,71	1.707.761,60	1.387.373,98
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	814.726,38	0,00	118.990,49	-106.715,99	708.010,39	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit und sonst. Vermögenswerte	5.995.238,99	4.597,84	689.129,23	-158.309,86	5.836.929,13	213.631,41
Summe	13.473.894,68	4.597,84	7.381.002,50	-5.221.193,56	8.252.701,12	1.601.005,39

Forderungen (EUR) 2010	überfällig und nicht wertberichtigt		davon überfällig und wertberichtigt		Nettobetrag	Wertminderungsaufwand
	Bruttobetrag		Wertberichtigung			
Forderungen aus Vermietung	7.582.691,57	0,00	7.554.751,47	-5.426.297,34	2.156.394,23	2.098.559,33
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	721.251,67	0,00	159.003,27	-159.003,27	562.248,40	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit und sonst. Vermögenswerte	7.459.406,26	74.394,47	392.908,39	-197.699,88	7.261.706,38	248.969,94
Summe	15.763.349,50	74.394,47	8.106.663,13	-5.783.000,49	9.980.349,01	2.347.529,27

Das maximale Ausfallrisiko entspricht in der Regel dem Buchwert (=Nettobetrag). Eine Konzentration von Risiken ergibt sich aus den finanziellen Vermögenswerten nicht.

5.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die liquiden Mittel in Höhe von TEUR 56.662 (Vorjahr: TEUR 29.990) setzen sich wie folgt zusammen:

	2011	2010
	EUR	EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	31.694.334,70	5.847.401,80
Sparbücher Mietkautionen	24.871.764,14	24.064.610,27
Kassenbestände	96.065,07	77.748,49
	56.662.163,91	29.989.760,56

Eine Verzinsung der Kontokorrentguthaben zum Stichtag erfolgt in unterschiedlicher Höhe zwischen 0,00% und 0,95%. In den liquiden Mitteln sind EUR 25 Mio. höherverzinsliche Anlagen enthalten. Diese sind mündelsicher angelegt und trotz einer grundsätzlichen Vertragslaufzeit von drei Jahren jederzeit mit einer sechs wöchigen Kündigungsfrist verfügbar. Vereinbart ist eine von der tatsächlich eingehaltenen Laufzeit abhängige Verzinsung, die im ersten Laufzeitjahr grundsätzlich 2,10%, im zweiten Laufzeitjahr 2,75% und im dritten Laufzeitjahr 3,25% beträgt. Die Verzinsung liegt damit oberhalb der aktuellen Verzinsung für kurzfristige Mittelaufnahmen.

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

5.9 Eigenkapital

Die GAG ist im Besitz eigener Anteile (siehe auch Ziffer 2.3). Entsprechend IAS 32.33 wurde der Rückkaufswert für die eigenen Anteile vom Eigenkapital in einer separaten Position abgezogen (Cost-Methode).

Mit Wirkung vom 25. August 2011 und 25. November 2011 wurden von den eigenen Aktien 300.944 Vorzugsaktien eingezogen. Damit setzt sich das gezeichnete Kapital in Höhe von 17.483.056 zum 31. Dezember 2011 wie folgt zusammen:

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

Parallel wurde die Kapitalrücklage um EUR 300.944 erhöht.

Überleitungsrechnung 2011 der in Umlauf befindlichen Aktien
(alle mit fiktivem Nennwert EUR 1,00)

	Namensaktien	Vorzugsaktien	Gesamt
	Stück	Stück	Stück
Anfangsbestand	9.360.000	8.424.000	17.784.000
Aktieneinzug 25.08.2011		-293.560	-293.560
Aktieneinzug 25.11.2011		-7.384	-7.384
Endbestand	9.360.000	8.123.056	17.483.056

Bei Aktieneinzug wurden die eigenen Anteile in Höhe der Anschaffungskosten von EUR 147.952,90 bei gleichzeitiger Verminderung der Gewinnrücklage in dieser Höhe ausgebucht. Derzeit ist keine Neuausgabe von Aktien 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 30,30 zum 1. Januar 2011 bei einer unterjährigen Spitze von bis zu EUR 34,70 auf einen Jahresschlusskurs von EUR 33,80 zum 31. Dezember 2011.

Die ordentliche Hauptversammlung 2011 fand am 27. Mai 2011 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 2011 beträgt TEUR 17.928 (Vorjahr: TEUR 15.975). Der Vorstand schlägt vor, diesen wie folgt zu verwenden:

	2011	2010
	EUR	EUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	8.369.177,50	8.394.839,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	9.000.000,00	7.000.000,00
Gewinnvortrag	558.969,35	579.756,46
Bilanzgewinn	17.928.146,85	15.974.595,96

Aus der vorgeschlagenen Dividendenzahlung ergibt sich keine Steuerbelastung.

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien und die Einstellung nach § 237 Abs. 5 Aktiengesetz in Höhe von TEUR 301 und beträgt TEUR 153.091 (Vorjahr: TEUR 152.789).

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.

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

	2011	2010
	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.864.972,93
Rücklage erfolgsneutrale Bewertung	-1.095.171,77	-1.032.629,62
Andere Gewinnrücklagen		
Freie Rücklagen	130.929.408,05	107.577.360,95
Rücklage für Modernisierung des Hausbesitzes	6.135.502,57	6.135.502,57
Rücklage für Mietausfallwagnis	3.067.751,29	3.067.751,29
Rücklage für die Modernisierung von Außenanlagen	306.775,13	306.775,13
Konsolidierung Pensionsrückstellungen 31.12.1997 (GAG einheitliche Bewertung)	5.804.357,74	5.804.357,74
Verrechnung Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung		
Firmenwert GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim zum 31.12.2002 zuzüglich nachträglicher Anschaffungskosten	-4.927.298,11	-4.927.298,11
Verrechnung Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung		
Firmenwert GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung	-14.094,85	-14.094,85
IFRS 1 Umstellungseffekte	14.961.488,95	14.961.488,95
Summe Andere Gewinnrücklagen	155.838.890,77	132.486.843,67
In Treuhand gegebene eigene Aktien	-218.925,14	-243.850,71
Eigene Anteile	-365.195,06	-488.222,39
Summe Gewinnrücklagen	177.944.897,12	154.507.439,27

Die Entwicklung des Konzernbilanzgewinns gibt die folgende Übersicht wieder:

	2011	2010
	EUR	EUR
Vortrag	45.358.477,05	70.960.361,49
Dividendenausschüttung	-8.385.078,60	-8.402.936,04
Konzernjahresergebnis	24.818.550,59	18.161.156,20
Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-1.452.847,21	-1.360.104,60
Einstellung in Gewinnrücklagen (freie Rücklagen)	-23.500.000,00	-34.000.000,00
	36.839.101,83	45.358.477,05

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

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

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

5.10 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

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.

Diese Position enthält unter anderem die atypisch stille Beteiligung in Höhe von TEUR 12.267 (Vorjahr: TEUR 10.789) 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.

5.11 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 Versorgungslasten zugunsten der versicherten Arbeitnehmer machen kann. Daher wird der Plan gemäß IAS 19.30 wie ein beitragsorientierter Plan bilanziert. Die laufenden Beitragszahlungen von TEUR 1.480 (Vorjahr: TEUR 1.377) werden als Altersversorgungsaufwand dargestellt, eine Verbindlichkeit wird nicht passiviert. Für 2012 werden voraussichtlich Beitragszahlungen von TEUR 1.624 anfallen.

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

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

Versicherungsmathematische Parameter	2011	2010
Abzinsungsfaktor	4,37%	4,65%
Gehaltstrend, einheitlich	2,25%	2,00%
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*	2011	2010
	EUR	EUR
DBO (Anwartschaftsbarwert) 01.01.	35.755.649	35.320.160
Current Service Costs (laufender Dienstzeitaufwand)	340.787	331.342
Interest (Zinsaufwand)	1.628.583	1.773.610
Rentenzahlungen	-2.190.592	-2.103.719
Versicherungsmathematischer Verlust	2.777.390	434.256
DBO (Anwartschaftsbarwert) 31.12.	38.311.817	35.755.649

*siehe auch Ziffer 4.6

Die Entwicklung der DBO in den letzten fünf Jahren ist wie folgt:

EUR	2011	2010	2009	2008	2007
Barwert DBO	38.311.817	35.755.649	35.320.160	31.468.011	32.184.139
Erfahrungsbedingte Anpassungen	1.223.182	-1.195.267	942.687	28	0

Die voraussichtliche Pensionszahlung in 2012 beträgt TEUR 2.234.

5.12 Verbindlichkeiten aus Vermietung

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

	2011	2010
	EUR	EUR
Kauttionen inkl. Treuhandverbindlichkeiten	24.871.764,14	24.064.610,27
Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von Nebenkosten und Sonstiges	5.795.903,09	4.330.802,18
	30.667.667,23	28.395.412,45
davon Treuhandverbindlichkeiten	24.871.764,14	24.064.610,27

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

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

5.13 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.

5.14 Erhaltene Anzahlungen

	2011	2010
	EUR	EUR
Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten	60.387.778,10	60.117.015,58
Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Heizkosten	20.543.799,97	20.249.962,04
Anzahlungen auf Veräußerungen	7.242.073,24	8.470.866,22
	88.173.651,31	88.837.843,84

Es handelt sich bei den Vorauszahlungen um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Ihnen stehen noch nicht abgerechnete, umlagefähige Kosten in Höhe von TEUR 75.930 (Vorjahr: TEUR 73.979) gegenüber (unfertige Leistungen).

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

5.15 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.

	2011 EUR	2010 EUR
Bauleistungen	12.329.001,28	12.797.919,99
Instandhaltungsarbeiten	1.093.309,05	904.293,65
Betriebskosten	3.400.822,16	2.371.476,51
Verbindlichkeiten aus laufender Rechnung	16.823.132,49	16.073.690,15
Einbehaltene Garantiebeträge/Sicherheitseinbehalte	2.161.023,13	1.825.173,48
Sächliche Aufwendungen	868.626,63	879.774,10
Grundstückskäufe	0,00	1.600.000,00
Sonstige Lieferungen und Leistungen	2.713.358,45	1.955.998,73
Verbindlichkeiten aus sonstiger Rechnung	5.743.008,21	6.260.946,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.566.140,70	22.334.636,46

5.16 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Steuerrückstellungen	Stand	Inanspruch-	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2011	nahme			31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gewerbesteuer	88.500,00	-80.149,00	-8.351,00	997.000,00	997.000,00
Körperschaftsteuer	0,00	0,00	0,00	337.191,00	337.191,00
	88.500,00	-80.149,00	-8.351,00	1.334.191,00	1.334.191,00

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige Rückstellungen	Stand	Zuführung	Inanspruch-	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Stand
	01.01.2011						31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Bauträgergeschäft	2.350.749,06	1.040.481,12	-690.907,31	-948.712,31	47.972,89	0,00	1.799.583,45
„Mieter werden Eigentümer“	1.313.600,00	78.493,17	-35.881,02	-47.412,15	0,00	0,00	1.308.800,00
Brandschutzmaßnahmen	2.435.501,42	0,00	0,00	0,00	53.330,45	0,00	2.488.831,87
Trinkwasserverordnung	0,00	507.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	507.300,00
Personal	258.859,00	74.102,00	-13.728,00	0,00	3.833,00	0,00	323.066,00
Kosten des Jahresabschlusses	300.000,00	278.850,00	-266.292,14	-5.401,31	0,00	0,00	307.156,55
Prozessrisiken	414.462,00	232.957,00	-54.404,90	-106.035,10	0,00	0,00	486.979,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	306.000,00	109.000,00	-60.000,00	0,00	0,00	-6.000,00	349.000,00
	7.379.171,48	2.321.183,29	-1.121.213,37	-1.107.560,87	105.136,34	-6.000,00	7.570.716,87

Von den sonstigen Rückstellungen sind TEUR 2.208 langfristig.

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

Bauträgergeschäft

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

Mieter werden Eigentümer

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

Personal

	Stand 01.01.2011	Zuführung	Inanspruch- nahme	Aufzinsung	Stand 31.12.2011
Personalrückstellungen	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Beihilfen an ehemalige Vorstandsmitglieder	175.633	48.839	-13.728	0	210.744
Andere Personalrückstellungen	83.226	25.263	0	3.833	112.322
Gesamt	258.859	74.102	-13.728	3.833	323.066

Die Beihilfen für den Vorstand werden ebenso wie die Jubiläumszuwendungen mittels eines versicherungsmathematischen Gutachtens 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.

5.17 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

	2011 EUR	2010 EUR
Barwert zukünftiger Marktvorteil Förderdarlehen	276.285.839,50	292.013.254,12
Mieten Januar des Folgejahres	2.568.680,84	2.465.085,17
Vorausbezahlte Mietzuschüsse	374.490,10	430.624,55
Vorausbezahlte Baukostenzuschüsse	1.911.275,00	2.011.852,00
Übrige passive RAP	2.725,19	9.860,15
	281.143.010,63	296.930.675,99

5.18 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

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

	2011 EUR	2010 EUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	215.906,89	190.448,04
Kredite und Forderungen	8.252.701,12	9.980.349,01
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte*	56.677.658,17	30.006.985,91
Summe finanzielle Vermögenswerte	65.146.266,18	40.177.782,96
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1.433.233.232,51	1.393.758.572,04
Zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1.766.406,09	1.665.531,65
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	1.434.999.638,60	1.395.424.103,69

*Hierin enthalten sind Treuhandmittel aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 24.872 (Vorjahr: TEUR 24.065), die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen.

Bei den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um Zahlungsmittel und -äquivalente.

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. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden vorzeitig abgelöst, wenn vertragsrechtliche Möglichkeiten der GAG bestehen, eine Verbesserung des Finanzergebnisses zu erreichen (siehe auch Ziffer 4.10).

Die Bilanzposten entsprechen den Klassen der finanziellen Vermögenswerte und Schulden, da die in den Bilanzposten zusammengefassten Instrumente die gleichen Eigenschaften und Merkmale aufweisen. Bei allen Klassen von finanziellen Vermögenswerten mit Ausnahme der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Darlehen) stellen die Buchwerte angemessene Näherungswerte für den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern wurden durch die Abzinsung der zukünftigen Zahlungsströme der Darlehen mit der aktuellen Zinsstrukturkurve für vergleichbare Darlehen ermittelt. Die Diskontierung erfolgte auf der Basis der von der GAG Gruppe tatsächlich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen unter Berücksichtigung der Bonität. Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der Darlehensverbindlichkeit haben sich wie folgt entwickelt:

Bilanzposten	Buchwert		beizulegender Zeitwert		Stufe gem. IFRS 7.27A
	2011 EUR	2010 EUR	2011 EUR	2010 EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.375.159.340,81	1.338.051.387,73	1.505.555.766,96	1.376.606.123,69	Stufe 2

In der Fair Value Hierarchie nach IFRS 7.27A steht die Stufe 2 für eine Bewertung anhand von Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um auf einem aktiven Markt für identische Verbindlichkeiten notierte Preise handelt, die sich aber für die Verbindlichkeit beobachten lassen.

Der Wertminderungsaufwand für finanzielle Vermögenswerte wird unter Ziffer 5.7 dargestellt.

Die finanziellen Vermögenswerte sind in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:	2011 EUR	2010 EUR
Langfristige Vermögenswerte:		
Sonstige Ausleihungen	215.906,89	190.448,04
Andere Finanzanlagen	15.494,26	17.225,35
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	14.901,06	17.546,39
Summe langfristige Verpflichtungen	246.302,21	225.219,78
Kurzfristige Vermögenswerte:		
Forderungen aus Vermietung	1.707.761,60	2.156.394,23
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	708.010,39	562.248,40
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	341.146,38	352.496,69
Sonstige Vermögenswerte	5.480.881,69	6.891.663,30
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	56.662.163,91	29.989.760,56
Summe kurzfristige Vermögenswerte	64.899.963,97	39.952.563,18
Summe finanzielle Vermögenswerte	65.146.266,18	40.177.782,96
Die finanziellen Verbindlichkeiten sind in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:		
Langfristige Verpflichtungen:		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.311.522.611,50	1.278.027.427,50
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.766.406,09	1.665.531,65
Übrige Verbindlichkeiten	1.953.221,99	2.171.074,65
Summe langfristige Verpflichtungen	1.315.242.239,58	1.281.864.033,80
Kurzfristige Verpflichtungen:		
Ausgleichzahlung an außenstehende Gesellschafter	1.398.400,00	1.398.400,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	63.636.729,31	60.023.960,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.667.667,23	28.395.412,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.566.140,70	22.334.636,46
Übrige Verbindlichkeiten	1.488.461,78	1.407.660,75
Summe kurzfristige Verpflichtungen	119.757.399,02	113.560.069,89
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	1.434.999.638,60	1.395.424.103,69

Nettogewinne (+)/Nettoverluste (-) der Finanzinstrumente	2011	2010
	EUR	EUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	13.214,61	11.205,26
Kredite und Forderungen	-1.571.301,18	-2.143.573,41
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	508.823,35	301.497,07
Summe finanzielle Vermögenswerte	-1.049.263,22	-1.830.871,08
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-55.103.834,54	-54.749.445,41
Zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	0,00	0,00
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	-55.103.834,54	-54.749.445,41

Die oben dargestellten Nettogewinne und -verluste wurden erfolgswirksam erfasst. Sie werden durch erfolgswirksame Zinserträge, Zinsaufwendungen, Wertminderungen sowie durch Ausbuchungen beeinflusst. Zu direkt im Eigenkapital erfassten Wertänderungen, die im Konzern ausschließlich hinsichtlich eines Derivats vorliegen, verweisen wir auf Textziffer 5.19.

In den Nettoverlusten aus Krediten und Forderungen sind Aufwendungen für Wertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 1.601 (Vorjahr: TEUR 2.348) enthalten. Im Vorjahr waren diese in den Nettoverlusten aus finanziellen Vermögenswerten nicht enthalten. Der Vorjahresbetrag wurde entsprechend angepasst.

Im Folgenden werden die finanziellen Verbindlichkeiten nach Fälligkeit dargestellt:

Verbindlichkeiten 31.12.2011 (EUR)	Buchwert	Nominalwert	bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.375.159.340,81	1.643.961.305,89	67.676.404,06	158.073.916,45	1.418.210.985,38
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.766.406,09	1.766.406,09	0,00	1.766.406,09	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.667.667,23	30.667.667,23	30.667.667,23	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.566.140,70	22.566.140,70	22.566.140,70	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	4.840.083,77	4.840.083,77	2.886.861,78	1.950.603,99	2.618,00
Summe	1.434.999.638,60	1.703.801.603,68	123.797.073,77	161.790.926,53	1.418.213.603,38

Verbindlichkeiten 31.12.2010 (EUR)	Buchwert	Nominalwert	bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.338.051.387,73	1.654.576.944,55	93.974.562,30	158.904.533,74	1.401.697.848,51
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.665.531,65	1.665.531,65	0,00	1.665.531,65	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.395.412,45	28.395.412,45	28.395.412,45	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.334.636,46	22.334.636,46	22.334.636,46	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	4.977.135,40	4.977.135,40	2.806.060,75	2.168.456,65	2.618,00
Summe	1.395.424.103,69	1.711.949.660,51	147.510.671,96	162.738.522,04	1.401.700.466,51

5.19 Verbindlichkeiten aus Derivaten

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien wurde zum 01. Januar 2009 ein revolvinges Kurzfristdarlehen mit einem Zinsswap über TEUR 11.711 übernommen, der rein wirtschaftlich gesehen zu einer Festzinsposition führt. Da die Zinsen am Berichtsstichtag deutlich unter dem übernommenen Zins 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 1.766. 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 100.874,44 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.

	2011	2010
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel gemäß Bilanz	56.662	29.990
darin enthaltene Treuhandmittel	-24.872	-24.065
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.790	5.925

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 8.385 (Vorjahr: TEUR 8.403) 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 Bauträrgeschäft 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. Das Bauträrgeschäft 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.

Segmentberichterstattung	Immobilienbewirtschaftung		Bestandsverkäufe		Bauträrgeschäft		Zentralbereich		Summe	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse laut Abschluss	282.047	276.224			14.418	13.844			296.547	290.067
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten					100	79	2.911	3.239	2.929	3.318
Umsatzerlöse gesamt	282.047	276.224	0	0	14.518	13.923	2.911	3.239	299.476	293.385
Bestandsveränderungen	1.760	-2.670			-5.383	-5.684			-3.623	-8.354
Sonstige Erträge	8.417	3.506	15.398	15.759	1.875	1.218	938	1.819	26.628	22.303
Instandhaltungskosten	-48.510	-49.616							-48.510	-49.616
Sonstige Materialaufwendungen	-82.482	-81.115	-102	-81	-7.380	-7.296	-227	-343	-90.190	-88.835
Sonstige Aufwendungen	-26.342	-24.205	-1.628	-1.711	-876	-708	-24.576	-23.203	-53.423	-49.828
EBITDA der Segmente	134.892	122.123	13.668	13.968	2.754	1.453	-20.954	-18.488	130.359	119.056

Die Summe der Segmente weist ein EBITDA von TEUR 130.359 (Vorjahr: TEUR 119.056) aus und ist unmittelbar auf das EBITDA des Konzerns in Höhe von TEUR 130.359 (Vorjahr: TEUR 119.056) überzuleiten.

Die saldierten Überleitungspositionen im EBITDA betreffen im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit anderen Segmenten von TEUR -2.929 (Vorjahr: TEUR -3.318) und Instandhaltungskosten über TEUR 912 (Vorjahr: TEUR 592) sowie sonstige Materialaufwendungen über TEUR 2.017 (Vorjahr: TEUR 2.726).

Neben den Aufwendungen und Erträgen, die in die zentrale Steuerungsgröße EBITDA einfließen, wird dem Vorstand regelmäßig auch eine segmentspezifische Aufstellung von Zinsergebnis und Abschreibungen zur Verfügung gestellt. Diese entfallen wie folgt auf die Segmente:

Segmentberichterstattung	Immobilienbewirtschaftung		Bestandsverkäufe		Bauträgergeschäft		Zentralbereich		Konzern	
	2011 TEUR	2010 TEUR	2011 TEUR	2010 TEUR	2011 TEUR	2010 TEUR	2011 TEUR	2010 TEUR	2011 TEUR	2010 TEUR
Abschreibungen	-51.875	-49.305	-7	-16	0	-573	-1.510	-1.516	-53.392	-51.411
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	0	3	0	0	0	0	14	9	14	12
Zinserträge	32	180	0	0	10	152	502	331	544	663
Zinsaufwendungen	-54.869	-52.768	0	0	-69	-270	-279	-326	-55.218	-53.364

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 3.708 (Vorjahr: TEUR 3.987) 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 Mieter-einbauten.

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 (2012)	2.238
fällig zwischen 2 und 5 Jahren (2013-2016)	5.859
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2017)	2.249
	10.346

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 Grundstücks-

verkäufen 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 76.259 (Vorjahr: TEUR 135.973). 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.

Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Köln	2011	2010
	EUR	EUR
Bilanz		
Forderungen aus Vermietung		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	607.043,46	953.541,92
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen an die Stadt Köln aus Gewährleistungsverpflichtungen	0,00	1.891.643,94
Übrige	554.259,58	662.855,98
	554.259,58	2.554.499,92
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate	554.259,58	2.554.499,92
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	50.351.474,84	51.025.972,08
Sonstige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten an die Stadt Köln aus Gewährleistungsverpflichtungen	117.352,34	0,00
GuV		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Stadt Köln	548.721,72	2.079.305,03
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	2.724.340,25	3.032.625,07
Sonstige Angaben		
Darlehen, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind		
- gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	660.727.200,14	657.339.207,65
Dividendenzahlungen		
- von der GAG	6.442.315,00	6.442.315,00
- von der Grubo	1.030.400,00	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 Belegungsvertrag 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 M GAG als 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 24.9 handelt es sich bei der Gesellschaft um die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

Die Bezüge des Vorstandes sind nachfolgend aufgeteilt:

	2011			2010		
	Festgehalt EUR	Tantiemen EUR	Gesamt EUR	Festgehalt EUR	Tantiemen EUR	Gesamt EUR
Uwe Eichner	256.798,93	26.540,25	283.339,18	221.413,45	49.937,00	271.350,45
Kathrin Möller	221.993,43	25.353,75	247.347,18	205.668,92	48.017,00	253.685,92
Sybille Wegerich	207.630,29	24.979,06	232.609,35	219.452,55	48.017,00	267.469,55
Summe	686.422,65	76.873,06	763.295,71	646.534,92	145.971,00	792.505,92

In den Festgehältern der ab dem 01. Januar 2007 bestellten Vorstände sind Fixbeträge für die Altersversorgung und geldwerte Vorteile für Sachbezüge enthalten. Die Vorstandstantiemen für das Geschäftsjahr 2010 wurden vom Aufsichtsrat am 29. März 2011 beschlossen.

Im Berichtsjahr erhielten frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge von TEUR 603.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen sind mit TEUR 6.466 (Vorjahr: TEUR 8.433) zurückgestellt.

An Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr insgesamt EUR 70.488,08 an Bezügen gezahlt, in diesen Zahlungen sind die Sitzungsgelder sowie sonstige Aufwandsentschädigungen enthalten:

Mitglied	Bezüge EUR
Jochen Ott	8.000,00
Barbara Moritz	6.625,00
Martina Richter	5.875,00
Michael Evert	3.250,00
Ossi Helling	3.250,00
Helmut Jung	5.500,00
Karl-Heinz Kassens	ausgeschieden am 27.05.2011 1.250,00
Karina Köbник	3.250,00
Maria Kröger	4.250,00
Elmar Lieser	3.000,00
Gisela Manderla	4.535,50
Dr. Franz Georg Rips	4.750,00
Brigitte Röhl	5.837,10
Ralph Sterck	3.000,00
Michael Zimmermann	3.867,50
Uwe Arentz	beigetreten am 27.05.2011 4.247,98
Gesamt	70.488,08

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

Herr Kassens

Darlehen per 31.12.2011	EUR 18.622,30
Ursprungsbetrag	EUR 20.000,00
Zinssatz	5%
Tilgung einschl. Zinsen pro Monat	EUR 147,33
Laufzeit	bis März 2026

Frau Köbник

Darlehen per 31.12.2011	EUR 12.540,72
Ursprungsbetrag	EUR 14.000,00
Zinssatz	5%
Tilgung einschl. Zinsen pro Monat	EUR 103,13
Laufzeit	bis März 2026

Frau Richter

Darlehen per 31.12.2011	EUR 6.135,42
Ursprungsbetrag	EUR 12.782,30
Zinslos	
Tilgung 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 Aufsichtsorgans hat einer Gesellschaft des Konzerns Darlehen oder Kredite gewährt.

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

8.4 Honorare an den Abschlussprüfer

Für die Abschlussprüfung 2011 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 376.565,00 (Vorjahr: EUR 409.570,00). Für sonstige Beratungsleistungen sind Aufwendungen in Höhe von EUR 9.965,34 (Vorjahr: EUR 41.276,47) angefallen. Die Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen betragen EUR 1.258.929,12 (Vorjahr: EUR 336.745,61).

8.5 Angaben zu Risiken und Risikomanagement

Zu den Risiken und dem Risikomanagementsystem verweisen wir auf den Risikobericht innerhalb des Lageberichts der Gesellschaft und die dortigen Ausführungen zum Risikomanagementsystem auf Seite 18.

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
Stellv. Mitglied im Rundfunkrat des WDR
Mitglied im Aufsichtsrat Flughafen Köln/Bonn GmbH
Mitglied im Aufsichtsrat der GWG Rhein-Erft
Mitglied im Aufsichtsrat der WSK mbH
Mitglied im Beirat der NRW.Bank Wohnraumförderung
Mitglied im Bau- und Liegenschaftsausschuss des Landes NRW

Barbara Moritz
1. stellv. Vorsitzende, Lehrerin, zzt. beurlaubt
Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn
Mitglied des Aufsichtsrates der KölnMesse GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates der SWK GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Mitglied des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Martina Richter
2. stellv. Vorsitzende
Dipl.-Sozialarbeiterin

Uwe Arentz
Leiter GAG Kundencenter
Staatl. gepr. Hochbautechniker

seit dem 27.05.2011

Michael Evert
Selbstständiger Rechtsanwalt
Mitglied im Aufsichtsrat der GEWOG-Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ossi Helling
Verwaltungsangestellter bei der Universität zu Köln
Mitglied des Aufsichtsrates bei der KGAB gGmbH
Vorsitzender des Aufsichtsrates bei der SBK Sozial-Betriebe-Köln gGmbH

Helmut Jung
Selbstständiger Versicherungsmakler
Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR

Karl-Heinz Kassens
Kaufm. Angestellter bei der GAG

ausgeschieden am 27.05.2011

Karina Köbnik
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

Maria Kröger
Amtsleiterin bei der Stadt Köln
Mitglied des Aufsichtsrates der WSK GmbH

Elmar Lieser
Wohnungswirt bei der GAG

Gisela Manderla
Umweltberaterin
Mitglied des Aufsichtsrates KölnTourismus GmbH

Dr. Franz Georg Rips
Bürgermeister der Stadt Erftstadt
Aufsichtsratsvorsitzender der DMB-Rechtsschutzversicherung AG
Mitglied im Aufsichtsrat der Wirtschaftsförderung Rhein-Erft
Mitglied im Aufsichtsrat der GVG
Mitglied im Aufsichtsrat des Verbandswasserwerkes Euskirchen

Brigitte Röhl
Angestellte bei der GAG Immobilien AG

Ralph Sterck
Hauptgeschäftsführer FDP NRW
Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH
Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn
Mitglied des Aufsichtsrates der AVG GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates modernes Köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Michael Zimmermann
Fraktionsgeschäftsführer im Rat der Stadt Köln
Vorsitzender des Aufsichtsrates Häfen und Güterverkehr Köln AG
Mitglied des Aufsichtsrates Stadtwerke Köln GmbH
Mitglied im Verwaltungsrat Sparkasse KölnBonn
Mitglied des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Mitglied im Aufsichtsrat der HTAG Häfen und Transport AG
Mitglied im Aufsichtsrat moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues
und der Gemeindeentwicklung mbH

Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner
Dipl.-Ökonom
Vorsitzender des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, bis 16.12.2011
Mitglied des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, ab 17.12.2011
Stellv. Vorsitzender im EDV-Beirat der Aareon Deutschland AG, bis 31.12.2010
Vorsitzender des SAP-Produktbeirates der Aareon Deutschland AG, seit 10.3.2011

Kathrin Möller
Dipl.-Ingenieurin
Architektin
Geschäftsführerin modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Sybillle Wegerich
Dipl.-Betriebswirtin

Köln, den 13. März 2012

Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller



Sybillle

Wegerich

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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 2011 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 13. März 2012

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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die sonstigen im Geschäftsbericht gegebenen Informationen.

Dem entsprechend erklären wir gemäß § 37y Nr. 1 WpHG i. V. m. §§ 297 Abs. 2 Satz 4 und 315 Abs. 1 Satz 6 HGB:

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

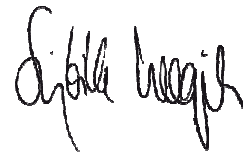
Köln, den 13.03.2012

Der Vorstand



Uwe Eichner

Kathrin Möller



Sybille Wegerich