

Lagebericht

Jahresabschluss

## Lagebericht

### 1. Unternehmensstruktur und Geschäftstätigkeit

Die GAG Immobilien AG (GAG) mit Sitz in Köln wurde 1913 gegründet, um der damaligen Wohnungsnot bei sozial schwächer gestellten Bevölkerungsschichten zu begegnen. Vor allem durch eigene Bautätigkeiten sollte preisgünstiger Wohnraum für diese Menschen geschaffen werden. Auch heute, fast 100 Jahre später, bietet das Unternehmen in seinen mehr als 22.000 Wohnungen breiten Schichten der Bevölkerung ein sicheres Zuhause zu sozial angemessenen Bedingungen. Dazu kommen über 200 Gewerbeeinheiten. Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit ist die Bewirtschaftung eigenen und fremden Wohnraums in historisch gewachsenen Großsiedlungen oder kleineren Einheiten. Diese Mischung gilt es zu erhalten und weiter auszubauen.

Die GAG ist aber nicht nur der Verwalter dieser Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Neben der Vermietung verkauft das Unternehmen auch Wohnungen im Rahmen des Projektes „Mieter werden Eigentümer“ sowie vereinzelt Wohnungen und Häuser im Streubesitz. Auf eigenen und auf erworbenen Grundstücken ist die Gesellschaft im Neubau für den eigenen Bestand sowie als Bauträger im Kölner Stadtgebiet tätig und somit nachhaltig in der Stadtentwicklung aktiv. Die GAG investiert zudem regelmäßig in die Modernisierung ihrer Wohnungsbestände zur Verbesserung ihrer Marktattraktivität. Zum verantwortlichen Handeln gehört aber auch eine soziale Unternehmenskultur, der sich die GAG in besonderem Maße verpflichtet fühlt.

Die GAG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft, deren Aktien zum geregelten Markt an der Rheinisch-Westfälischen Börse zu Düsseldorf sowie an diversen Börsenplätzen im Freiverkehr zugelassen sind. Zwischen der Berichtsgesellschaft und der Grund und Boden GmbH (Grubo), der GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA) und der GAG Servicegesellschaft mbH (GAG SG) bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge auf unbestimmte Zeit.

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 Ansporn und Verpflichtung, dieser Nachfrage mit einem hohen Qualitätsstandard im Bestand und umfassenden Serviceangeboten bei der Kundenbetreuung zu begegnen, 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 dominierte das Wirtschaftsjahr 2011. Die abflauende Weltwirtschaft sorgte dafür, dass die Firmen weniger investierten. Ende des Jahres ist die Finanzstabilität im Euro-Raum so stark gefährdet wie zuletzt 2008. Die Probleme haben sich zu einer systemischen Krise ausgeweitet.

Deutschlands Wirtschaft präsentiert 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 ca. 3% wachsen, für 2012 wird ein Bruttoinlandsprodukt von ca. 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 vorliegender statistischer Quellen in 2011 die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland wieder weit über 200.000 liegen. Auch für das nächste Jahr wird hier damit gerechnet, dass das Wachstum anhält. Der Großteil des Neubaus wird auf die Wohneigentumsbildung in 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 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 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 Wohnungsbauinvestitionen 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 seiner 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. Entwicklung der Geschäftsfelder**

#### **3.1 Immobilienbewirtschaftung**

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Geschäftsfeld der GAG Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31.12.2011 einen Immobilienbestand von insgesamt 42.097 Wohnungen, 681 Gewerbeeinheiten und 16.753 Garagen und Tiefgaragenplätzen. Von diesen befanden sich 21.892 Wohnungen, 227 Gewerbeeinheiten sowie 7.764 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze im Eigentum der Gesellschaft. Die Bestände befinden sich nahezu ausschließlich in Köln.

Im Jahr 2011 lagen die Umsätze aus Sollmieten bei EUR 100,1 Mio. (Vorjahr: EUR 95,6 Mio.). Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von 8,1% oder TEUR 8.122 (Vorjahr: 9,2% oder TEUR 8.803), bestehend aus Erlösschmälerungen aus Leerstand von TEUR 4.656 (Vorjahr: TEUR 5.627), aus Mietnächlässen von TEUR 2.736 (Vorjahr: TEUR 2.244) und aus Abschreibungen auf Mietforderungen von TEUR 730 (Vorjahr: TEUR 932), abzuziehen. Die Mietausfallquote wurde auch 2011 durch Bestände beeinflusst, die für einen Abriss beziehungsweise für eine Großmodernisierungsmaßnahme vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von diesen Maßnahmen unmittelbar betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden. Weiterhin tragen Leerwohnungen im Rahmen der Privatisierung und der Portfolioverkäufe trotz in der Regel zügigen Abverkaufes nicht unerheblich zu den Erlösschmälerungen bei. Auf Grund des hohen Anteils an preisgebundenem Wohnraum der Gesellschaft und den damit teilweise einhergehenden problematischen Belegungsstrukturen in einigen Wohngebieten führen unsere Bemühungen, diese Wohngebiete durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu erhöhten Mietausfällen auf Grund von Leerstand.

Von 1.244 Wohnungen (Leerstandsquote: 5,68%) standen zum 31.12.2011 407 Wohnungen (Vorjahr: 404 Wohnungen) mit einer Quote von 1,86% (Vorjahr: 1,85%) vermietungsfähig leer. Für 147 Wohnungen konnten bereits in 2011 neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum 31.12.2011 noch 260 Wohnungen vermietbar (1,19%) waren. Die verbleibenden 837 Wohnungen standen im Wesentlichen wegen des umfangreichen Modernisierungs- und Neubauprogramms der Gesellschaft dem Markt nicht zur Verfügung beziehungsweise unterliegen einer üblichen Fluktuation.

#### **3.2 Bestandsverkäufe**

Auch im neunten Jahr trägt das Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit einem guten Ergebnis wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Im Berichtsjahr 2011 konnten 180 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 15,1 Mio. (Vorjahr: EUR 17,6 Mio.) erfolgswirksam veräußert werden. Von den nunmehr 3.783 Wohnungen, die in das Programm eingestellt wurden, sind bis zum Ende des Berichtsjahres 2.324 Wohnungen vorzugsweise an Mieter und Selbstnutzer veräußert worden. Das entspricht einer Abverkaufsquote von durchschnittlich 61,4% (Vorjahr: 56,8%) und einem Kaufpreisvolumen von insgesamt EUR 191,7 Mio. (Vorjahr: EUR 176,6 Mio.).

Die aus diesem Programm erwirtschafteten Erlöse haben im Berichtsjahr und in 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“ 50 Einheiten (Vorjahr: 8 Einheiten) mit insgesamt 2.551,82 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 1.147,01 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 3.589 ( Vorjahr: TEUR 1.743) veräußert.

### **3.3 Neubautätigkeit**

Im Geschäftsjahr konnten 407 Wohnungen, 2 Wohngruppen, 8 Gewerbeeinheiten und 328 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Insgesamt wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 45.831 (Vorjahr: TEUR 58.087) getätigt. Es wurde eine Maßnahme mit 53 Einheiten im Berichtsjahr begonnen.

### **3.4 Modernisierungen**

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde planmäßig fortgesetzt. 3 Wohnungen in einer Modernisierungsmaßnahme sind in 2011 fertig gestellt worden. Das Investitionsvolumen betrug im Geschäftsjahr TEUR 14.276 (Vorjahr: TEUR 11.859). Es wurden 8 Maßnahmen mit 310 Einheiten im Berichtsjahr begonnen.

### **3.5 Instandhaltung**

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden in 2011 TEUR 22.820, gegenüber TEUR 24.787 im Jahr 2010 aufgewandt. Hierin sind Instandhaltungsaufwendungen aus Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 4.916 (Vorjahr: TEUR 3.183) enthalten.

### **3.6 Bauträgergeschäft**

Im Geschäftsjahr wurden 25 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 4.258 abgeschlossen. 23 Kaufverträge – von denen 2 Kaufverträge in 2010 abgeschlossen wurden – sowie der Verkauf von 19 Tiefgaragenplätzen führten zu Erlösen von TEUR 3.927.

### **3.7 Personal**

Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 378 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 365) in Vollzeit und 59 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 63) in Teilzeit. In Ausbildung befanden sich zusätzlich 11 Beschäftigte (Vorjahr: 14).

## **4. Darstellung der wirtschaftlichen Lage und der Entwicklung der Gesellschaft**

### **4.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge**

Zwischen der GAG und der Grubo, GBA und der GAG SG bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge auf unbestimmte Zeit. Die Gesellschaft ist auch verpflichtet, entstehende Jahresfehlbeträge im Sinne von § 302 Abs. 1 und 3 Aktiengesetz auszugleichen.

## 4.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich von TEUR 124.769 um TEUR 3.865 auf TEUR 128.634. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand. Die Umsätze aus dem Verkauf von Eigentumsmaßnahmen haben sich um TEUR 7.804 auf TEUR 3.927 reduziert. In 2011 standen wegen der generell geringeren Fertigstellungen im Bauträgergeschäft nicht so viele Wohneinheiten zwecks Veräußerung zur Verfügung wie im Vorjahr.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um TEUR 138 auf TEUR 10.349. (Vorjahr: TEUR 10.211). Es handelt sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung für Konzerngesellschaften.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betrugen TEUR 14.560 (Vorjahr: TEUR 12.588). Die Bestandsveränderung aus Betriebskosten und aus Bauträgermaßnahmen betrug TEUR -379 gegenüber TEUR -8.521 in 2010. Die Entwicklung der Bestände resultiert zu TEUR -1.977 aus Bestandsminderung von Bauträgermaßnahmen und zu TEUR 1.598 Bestandserhöhungen aus gestiegenen Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich im Berichtsjahr um TEUR 318 auf TEUR 32.296 (Vorjahr: TEUR 32.614). Wesentlicher Bestandteil sind, wie bereits im Vorjahr, die Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit TEUR 12.620 (Vorjahr: TEUR 14.386) sowie die aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung von TEUR 4.435 (Vorjahr: TEUR 6.503) und deren Inanspruchnahme von TEUR 6.136 (Vorjahr: TEUR 4.196). Somit erhöhte sich die Betriebsleistung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 5.995 von TEUR 183.392 auf TEUR 189.387.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen vermindern sich insgesamt um TEUR 3.152 von TEUR 63.241 auf TEUR 60.089. Die Reduzierung ist im Wesentlichen auf um TEUR 2.089 geringere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke zurückzuführen. Ursächlich für diesen Rückgang sind die geringeren Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke.

Der Personalaufwand erhöhte sich um TEUR 3.456 von TEUR 24.743 auf TEUR 28.199. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Löhnen und Gehältern sowie einer Zuführung zu Pensionsrückstellungen. Im Bereich der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen war eine Reduzierung um TEUR 855 auf TEUR 27.209 zu verzeichnen (Vorjahr: TEUR 28.064). In diesen sind TEUR 113 außerplanmäßige Abschreibungen für Abrissobjekte (Vorjahr TEUR 1.814) enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um TEUR 411 von TEUR 17.791 auf TEUR 17.380. Die Erträge aus der Übernahme der Ergebnisse der Tochtergesellschaften betrugen von der GBA TEUR 1.622 (Vorjahr: TEUR 363), von der Grubo TEUR 1.576 (Vorjahr: TEUR 1.553) und von der GAG SG TEUR 830 (Vorjahr: TEUR 1.565).

Das EBITDA verbesserte sich um TEUR 6.694 auf TEUR 87.185 (Vorjahr: TEUR 80.491).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind insgesamt um TEUR 1.497 auf TEUR 20.705. (Vorjahr: TEUR 19.208) gestiegen. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stiegen um TEUR 1.497 auf TEUR 1.406 (Vorjahr: TEUR -91). Die sonstigen Steuern sind um TEUR 1.284 auf TEUR 4.847 (Vorjahr: TEUR 3.563) gestiegen. Ursächlich hierfür waren Umsatzsteuer-Nachzahlungen für frühere Kalenderjahre.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2011 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 33.839 (Vorjahr: TEUR 30.453) ab. Der Geschäftsverlauf stellt sich insgesamt als zufriedenstellend dar.

### 4.3 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich von TEUR 1.374.663 um TEUR 43.936 auf TEUR 1.418.599. Der Wert der Sachanlagen stieg um TEUR 31.196 auf TEUR 1.063.791 (Vorjahr: TEUR 1.032.595). Den Investitionen in Höhe von TEUR 61.038 (Vorjahr: TEUR 72.803) standen dabei Abschreibungen in Höhe von TEUR 26.232 (Vorjahr: TEUR 27.051) und Abgänge in Höhe von TEUR 3.610 (Vorjahr: TEUR 4.709) gegenüber. Die Finanzanlagen stiegen von TEUR 218.464 um TEUR 378 auf TEUR 218.842.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte reduzierten sich um TEUR 142 von TEUR 42.366 auf TEUR 42.224. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 19,5% von TEUR 60.200 auf TEUR 48.440 verringert. Die flüssigen Mittel sind um TEUR 25.270 auf TEUR 40.757 (Vorjahr: TEUR 15.487) gestiegen. Darin enthalten sind Treuhandmittel aus Kautionen von TEUR 13.155 (Vorjahr: TEUR 12.573). Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrug TEUR 2.578 (Vorjahr: TEUR 2.727)

Das ausgegebene Kapital beträgt TEUR 17.441 und wurde um TEUR 51 durch Einziehung der Aktien unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals reduziert (Vorjahr: TEUR 17.492). Unter Hinzurechnung der anderen Rücklagen und des Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital auf TEUR 353.605 und liegt damit um TEUR 25.428 über dem Vorjahreswert von TEUR 328.177. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 24,9% (Vorjahr: 23,9%).

Der Sonderposten mit Rücklageanteil reduzierte sich durch Auflösung um TEUR 683 von TEUR 32.408 auf TEUR 31.725. Die Rückstellungen verringern sich um TEUR 6.691 auf TEUR 73.232 (Vorjahr: TEUR 79.923). Die Entwicklung ergab sich im Wesentlichen aus der Reduzierung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um TEUR 10.571.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens von TEUR 822.248 um TEUR 23.317 auf TEUR 845.565 erhöht.

Den erhaltenen Anzahlungen von TEUR 40.501 (Vorjahr: TEUR 39.404) die im Wesentlichen aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen resultieren, stehen bei den Aktiva unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 34.428 (Vorjahr: TEUR 32.830) gegenüber. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind um TEUR 1.753 von TEUR 14.948 auf TEUR 16.701 gestiegen. Ursächlich für den Anstieg sind überwiegend höhere Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus in 2011 abgerechneten Nebenkosten.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich im Wesentlichen auf Grund gesunkener Verbindlichkeiten aus Grundstücksankäufen um TEUR 1.841 auf TEUR 13.223 (Vorjahr: TEUR 15.064). Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ist überwiegend auf geringere Ausgleichsverpflichtungen aus Konzernverträgen zurückzuführen.

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde für Investitionen in das Anlagevermögen sowie für die Tilgung von Finanzkrediten eingesetzt.

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 Konzern-Kreditlinien ausreichend gesichert. Die GAG hat im Berichtsjahr zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos weitere Zinssicherungsmaßnahmen für klassische Annuitätendarlehen im Zusammenhang mit geplanten Neubauvorhaben

und auch eine frühzeitige Zinssicherung von auslaufenden Zinssicherungen für Langfristdarlehen vorgenommen. Das Gesamtvolumen aller konzernweiten Zinssicherungsmaßnahmen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt TEUR 133.985.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit gesichert.

## **5. Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

### **5.1 System des Risikomanagements**

Die GAG 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.

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

### **5.2 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 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 10 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 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 abzuwar-

ten, ob die erkennbaren Tendenzen zu Kostensteigerungen dauerhaft die Investitionstätigkeit beeinträchtigen. Insgesamt kann mit diesen Investitionen der Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden.

### **5.3 Leistungswirtschaftliche Risiken**

Für das umsatzstärkste Segment der GAG, 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.

Durch die Einführung des „Projekt Zukunft“ in 2011, konnten durch Umorganisation und Schaffung neuer zentraler Bereiche, wie die Abteilung Neuvermietung und die Abteilung Forderungsmanagement sowie durch Zusammenlegung von Geschäftsstellen zu Kundencentern, mithilfe entsprechender Prozessoptimierungen bereits Synergieeffekte erzielt werden, die die Ertragskraft des Unternehmens erhöhen werden.

Als Vermieter unterliegt die GAG 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. Es konnte bereits teilweise ein Abbau der Rückstände im Bereich Forderungsmanagement erzielt werden. Durch zentrale Steuerung konnten die Vermarktungsaktivitäten verbessert 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 verringerte Ergebnisbeiträge berücksichtigt.

### **5.4 Finanzwirtschaftliche Risiken**

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement der 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 Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt die GAG 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 auslaufende 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 bereit gestellt 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 wiederum neue Geschäftspartner gewonnen werden. Aktuell stehen der GAG Finanzierungspartner mit umfangreichen und kostengünstigen, kurz- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung.

Die Finanzplaninstrumente der GAG sichern die frühzeitige Erkennung der Liquiditätssituation. Diese zeigen mit einem Planungshorizont von bis zu fünf Jahren die zu erwartende Entwicklung der Liquidität auf. Desweiteren basiert das Liquiditätsmanagement auf einer quartalsweise rollierenden 12-Monatsvorschau und beinhaltet die tägliche Disposition und das tägliche Liquiditätspooling der GAG. Dauerhaft positive Cashflows unseres Kerngeschäfts lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen. Insgesamt verfügt die GAG zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien von EUR 135 Mio. und umfassende langfristige Platzierungsmöglichkeiten. Damit kann, auch vor dem Hintergrund der restriktiven Finanzmarktsituation, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der GAG als gewährleistet angesehen werden.

### **5.5 Allgemeine interne/externe Risiken**

Die Geschäftstätigkeit der GAG 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 steigende 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 durch die GAG in dem Maße begrenzt, dass eigener Führungsnachwuchs herangebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt.

Die operative Steuerung hängt in hohem Maße von einer komplexen Informationstechnologie ab. Die Gewährleistung der Stabilität und die Sicherheit der IT-Systeme erfolgt 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 den Aufbau eines effektiven und effizienten Compliance Managements unterstützt bzw. überwacht.

### **5.6 Chancenpotentiale**

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

Die größten Chancenpotentiale sieht die GAG im Standortfaktor sowie durch das in 100 Jahren gewonnene Vertrauen der Mieterschaft und den Kölner Einwohnern. Hier werden an dem hervorragenden Standort Köln, der auch zukünftig stabile Nachfragepotenziale bereithält, wohnungswirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen ihre Abnehmer finden, wenn diese ökologisch, sozial und ökonomisch ausgewogen sind.

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. Um dieses Ziel zu erreichen, baut die GAG laufend ihr Portfoliomanagementsystem aus und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Inves-

titions- 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.

### **5.7 Gesamteinschätzung**

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

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

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

Die eingesetzten Finanzsysteme sind durch entsprechende Einrichtungen im EDV-Bereich gegen unbefugte Zugriffe geschützt. Es wird, soweit möglich, Standardsoftware verwendet. Ein Richtlinienwesen ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert. Bei 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.

## **6. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)**

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

„Wir erklären hiermit, dass bei den in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften unsere Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die im Zeit-

punkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.“

## **7. Nachtragsbericht**

Mit Wirkung vom 06. Februar 2012 hat die Gesellschafterversammlung der Grubo der Rückübertragung von 700.761 Stückaktien (Buchstabe A) auf die GAG gegen Erstattung des seinerzeitigen Kaufpreises zugestimmt.

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

## **8. Prognosebericht**

Unter Berücksichtigung der Abgänge aus Bestandsverkäufen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ hat sich der Bestand aufgrund der Neubaufertigstellung im Berichtsjahr um 87 auf 21.892 Wohnungen und um 16 auf 227 Gewerbeeinheiten erhöht.

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 die Gesellschaft werden Mieterhöhungen jedoch auf Grund der Mietpreisbindungen für einen großen Teil ihres 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 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 der Gesellschaft zu verbessern und nachhaltig die Ertragskraft zu steigern, wurde in den vergangenen Jahren bereits 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 den Neubau von 2.386 Wohnungen und 104 Gewerbeeinheiten und die Modernisierung von 962 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten vorsieht. Insgesamt sind bis 2016 bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen von TEUR 455.857 geplant. Mit diesen Maßnahmen wird der Wohnungsbestand der GAG kontinuierlich aufgewertet und seine Position am Kölner Wohnungsmarkt nachhaltig verbessert.

Es ist vorgesehen, diese umfangreiche Investitionstätigkeit zum Teil mit zinsgünstigen Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau und der NRW.Bank zu finanzieren. Sollten diese Fördervolumen weiter gekürzt und die Konditionen verschlechtert werden, so wird dies entscheidende Auswirkungen auf das Investitionsprogramm

haben. Für die verbleibende Kapitalmarktfinanzierung wurden und werden zum Teil Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen, um das derzeit historisch niedrige Zinsniveau zu nutzen. Mittelfristig geht der Unternehmensverbund von einem steigenden Zinsniveau und sich verschlechternden 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 auch den Ankauf von geeigneten Objekten fortsetzen.

Im Bauträgergeschäft plant die Gesellschaft in den kommenden Jahren die Errichtung und den Vertrieb von insgesamt 189 Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die Daten zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Köln lassen auch für diesen Bereich in den nächsten Jahren ein stabiles Nachfragepotenzial erkennen. Im Vertrieb liegen zum Berichtszeitraum bereits 4 Verträge mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 741 vor, die voraussichtlich in 2012 erfolgswirksam werden.

Die derzeit insgesamt günstigen Rahmenbedingungen werden es dem Unternehmen ermöglichen, seine Umsatzerlöse auf Grund von allgemeinen Mieterhöhungen sowie der Fertigstellung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bis 2013 gegenüber dem Berichtsjahr zu steigern. Allerdings werden diese positiven Ergebnisbeiträge durch Modernisierungsaufwendungen sowie steigende Abschreibungen und Finanzierungskosten, die durch die hohe Investitionstätigkeit in den vergangenen Jahren verursacht wurde, vollständig kompensiert. Die Umsatzerlöse insgesamt werden in den folgenden Jahren moderat steigen; ein Umsatz von rund EUR 164 Mio. für 2012 mit leicht steigender Tendenz für 2013 wird erwartet, der zu stabilen, leicht steigenden EBITDA-Werten zwischen EUR 60 Mio. und EUR 70 Mio. führen wird. Für 2013 wird hier ebenfalls eine leicht steigende Tendenz erwartet. Die Ergebnisse 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 Ergebnisse der nächsten zwei Jahre stabil entwickeln, aber planmäßig geringer ausfallen als das im Berichtsjahr erreichte Ergebnis. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von TEUR 33.839 lag mit TEUR 11.615 über dem Planergebnis 2011 von TEUR 22.224. Dieses war im Wesentlichen geprägt durch Abweichungen in den Bereichen von Verkäufen aus dem Anlagevermögen in Höhe von TEUR 3.003 und aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 5.076 sowie geringeren Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 4.871. Insgesamt führten diese Sondereffekte zu einem überplanmäßigen Ergebnis im Berichtsjahr.

In 2012 soll das Ergebnis rund EUR 13 Mio. betragen; im Folgejahr wird mit einem leicht steigenden Jahresergebnis gerechnet. Wesentliche Veränderungen der Vermögens- und Finanzlage werden nicht erwartet. Es wird davon ausgegangen, dass die Dividendenpolitik mit einer Ausschüttung von 0,50 EUR 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 leicht belastet; sofern bessere Jahresüberschüsse erzielt werden, werden diese zur Eigenkapitalstärkung thesauriert. Diese Angaben begründen sich auf die aktuelle Wirtschaftsplanung, die jährlich überarbeitet wird und naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet ist.

Die GAG prüft den Rückkauf der Bestände der MGAG zum 31.12.2013 unter Berücksichtigung der dadurch entstehenden wirtschaftlichen Auswirkungen.

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

## **9. Erläuternder Bericht des Vorstandes gemäß § 289 Abs. 4 HGB**

Der Vorstand hat die Beschlüsse der Hauptversammlung 2011 dahingehend umgesetzt, dass am 25.08.2011 293.560 und am 25.11.2011 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 15.09.2011 bzw. 09.12.2011 in das Handelsregister eingetragen. Die weitere, von der Hauptversammlung beschlossene diesbezügliche Handlung, ist im Geschäftsjahr 2012 erfolgt (siehe Nachtragsbericht).

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 19.12.2011 und der Zweckverband der Sparkasse KölnBonn am 20.12.2011 mit, dass sie am 16. Dezember 2011 die Schwelle von 10%, 5% und 3% unterschritten haben und der Anteil der Stimmrechte an der GAG 0,00 % beträgt. Die Gesellschaft meldete dies nach § 26 Abs. 1 WpHG am 20.12.2011.

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

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

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

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

Aktien der Gesellschaft werden gehalten von der GAG (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). 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. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB**

### **10.1 Angaben nach § 289a Abs. 2 Nr. 3 HGB**

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Bei der GAG orientieren wir uns unter anderem auch an den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsvolle, transparente und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes zu sorgen. Damit wollen wir das Vertrauen der Anleger, Finanzmärkte, Geschäftspartner, Mitarbeiter und der breiten Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung des Unternehmens fördern.

#### **Aufgaben- und Verantwortungsteilung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat**

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben für eine deutsche Aktiengesellschaft hat die GAG mit Vorstand und Aufsichtsrat eine duale Führungsstruktur, die durch eine personelle Trennung zwischen dem Leitungs- und Überwachungsorgan gekennzeichnet ist. Beide Organe arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen und stehen in einem intensiven und offenen Dialog. Dem Vorstand der GAG, der zurzeit aus drei Personen besteht, obliegt die eigenverantwortliche Leitung der GAG und des Konzerns. Der Aufsichtsrat hat demgegenüber überwachende und beratende Funktionen. Bei wesentlichen Geschäftsvorgängen ist die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich.

#### **Arbeitsweise des Vorstands**

Der Vorstand leitet die GAG als Konzernspitze, in eigener Verantwortung und mit der Zielsetzung, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern und die Unternehmensziele zu erreichen. Seine Leitungsaufgabe umfasst insbesondere die Festlegung der Unternehmensziele, die strategische Ausrichtung des Konzerns und dessen Steuerung und Überwachung. Für die Gesellschaften des Konzerns bestimmt der Vorstand die Richtlinien sowie die Grundsätze für die daraus abgeleitete Unternehmenspolitik. Er führt die Geschäfte nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand und arbeitet vertrauensvoll mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft zusammen.

Die Mitglieder des Vorstands tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Unbeschadet der Gesamtverantwortung aller Vorstandsmitglieder führen die einzelnen Mitglieder die ihnen zugeordneten Bereiche im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Verteilung der Ressorts auf die Mitglieder des Vorstands ergibt sich aus einem Geschäftsverteilungsplan, der vom Aufsichtsrat beschlossen worden ist.

Der Vorstand in seiner Gesamtheit entscheidet in allen Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung sowie in gesetzlich oder anderweitig verbindlich festgelegten Fällen. Die Geschäftsordnung des Vorstands sieht einen Katalog von Maßnahmen vor, die einer Behandlung und Entscheidung im Gesamtvorstand bedürfen.

Die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands sind in seiner Geschäftsordnung näher geregelt. Für Geschäfte mit grundlegender Bedeutung sind in der Geschäftsordnung des Vorstands Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrats festgehalten. Diese umfassen unter anderem Entscheidungen oder Maßnahmen, die die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens grundlegend verändern.

Vorstandssitzungen finden regelmäßig – alle zwei Wochen – statt. Sie werden durch den Vorstandsvorsitzenden einberufen. Darüber hinaus kann jedes Mitglied die Einberufung einer Sitzung verlangen. Sofern nicht eine größere Stimmenmehrheit gesetzlich erforderlich ist, beschließt der Vorstand mit einfacher Mehrheit.

Über alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung sowie der strategischen Entwicklung, den Geschäftsverlauf und die Lage des Unternehmens berichtet der Vorstand dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend. Zur regelmäßigen Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat zählen auch Ausführungen zur Risikolage und des Risikomanagements sowie das Themengebiet Compliance.

Zu Mitgliedern des Vorstandes der GAG sind derzeit bestellt:

Uwe Eichner (Jahrgang 1963, im Amt seit 2007, bestellt bis 2016)

Dipl.-Ökonom

Vorsitzender des Vorstands, (Betriebswirtschaft, Personal, Revision und Liegenschaften)

Kathrin Möller (Jahrgang 1964, im Amt seit 2009, bestellt bis 2014)

Dipl.-Ingenieurin, Architektin

Vorstandsmitglied (Technik)

Sybille Wegerich (Jahrgang 1965, im Amt seit 2010, bestellt bis 2015)

Dipl.-Betriebswirtin

Vorstandsmitglied (Immobilienwirtschaft)

### **Arbeitsweise des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen sind, unmittelbar eingebunden. Grundlegende Entscheidungen des Vorstands benötigen seine Zustimmung. Der Aufsichtsrat stimmt mit dem Vorstand auch die strategische Ausrichtung der Gesellschaft ab und erörtert mit ihm regelmäßig den Stand der Umsetzung der Geschäftsstrategie. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit des Gremiums und leitet die Sitzungen. Im regelmäßigen Austausch mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat stets über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und die Strategie informiert. Der Aufsichtsrat billigt die Jahresabschlüsse der GAG und des GAG Konzerns sowie die Lageberichte auf Basis seiner eigenen Prüfung und unter Berücksichtigung der Berichte der Abschlussprüfer.

Der Aufsichtsrat besteht nach § 11 Absatz 1 der Satzung aus insgesamt fünfzehn Mitgliedern. Sieben Mitgliedern werden von der Hauptversammlung gewählt. Weitere drei Mitglieder werden von der Stadt Köln entsandt und fünf Mitglieder sind Vertreter der Arbeitnehmer.

Die Amtszeit der durch die Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats endet mit Ablauf der Hauptversammlung im Jahr 2015, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 beschließt.

Die Grundsätze der Zusammenarbeit des Aufsichtsrates der GAG sind in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates geregelt. Diese sieht unter anderem die Bildung von Ausschüssen vor; derzeit bestehen bei der GAG vier Ausschüsse: der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie, der Bauausschuss, der Personalausschuss sowie der Finanz- und Prüfungsausschuss. Die Aufgaben der Ausschüsse und die Anzahl ihrer Mitglieder sind ebenfalls in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates im Einzelnen festgelegt. Die Ausschussvorsitzenden berichten regelmäßig über die Arbeit der Ausschüsse an den Aufsichtsrat. Weitere Einzelheiten zur konkreten Arbeit des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können dem aktuellen Bericht des Aufsichtsrates entnommen werden.

### **Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie**

Mitglieder des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten und Strategie sind Herr Ott, Frau Moritz, Frau Richter und Herr Jung. Herr Ott ist Vorsitzender des Gremiums. Der Ausschuss befasst sich insbesondere mit

der Vorbereitung der Beschlüsse des Aufsichtsrats zur Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern, der Anstellungsverträge, der Gesamtbezüge, der Ressortverteilung und Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat, sowie der Beratung über die strategische Ausrichtung der Gesellschaft.

#### **Finanz- und Prüfungsausschuss**

Mitglieder des Finanz- und Prüfungsausschusses sind Herr Dr. Rips, Herr Ott, Frau Kröger, Frau Manderla, Frau Moritz und Röhl. Herr Dr. Rips ist Vorsitzender des Gremiums. Der Ausschuss befasst sich insbesondere mit der Vorprüfung des Jahresabschlusses, der Prüfung von Vorlagen, die die Unternehmensfinanzierung betreffen, der Kontrolle der Liquidität und Ertragskraft des Unternehmens, Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Compliance.

#### **Bauausschuss**

Mitglieder des Bauausschusses sind Herr Jung, Herr Arentz, Frau Moritz, Herr Lieser, Herr Sterck und Herr Zimmermann. Herr Jung ist Vorsitzender des Gremiums. Dem Bauausschuss obliegt insbesondere die beratende Begleitung der Neubau- und Modernisierungsinvestitionen und die Prüfung von Vorlagen aus diesem Bereich.

#### **Personalausschuss**

Mitglieder des Personalausschusses sind Frau Richter, Herr Evert, Herr Helling, Herr Jung, Frau Köbnik, und Herr Zimmermann. Frau Richter ist Vorsitzende des Gremiums. Der Ausschuss befasst sich insbesondere mit der Beratung im Bereich der Personalpolitik (mit Ausnahme der Vorstandsangelegenheiten), der Vorprüfung von Vorlagen aus diesem Bereich sowie der Vorprüfung von Anträgen auf Erteilung der Zustimmung des Aufsichtsrats zur Bestellung von Prokuristen und Generalbevollmächtigten.

Eine Übersicht über die Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats und der Aufsichtsratsausschüsse der GAG im Geschäftsjahr 2011 sowie über ihre Mandate in vergleichbaren Organen befindet sich unter Punkt 5.8 und 5.9 im Anhang.

Schließlich beinhalten die Satzung der GAG sowie die Geschäftsordnungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates einen Katalog von Geschäften und Maßnahmen, für die der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf. Diese zustimmungsbedürftigen Geschäfte und Maßnahmen sind z. B. die Aufnahme neuer und die Aufgabe bestehender Geschäftszweige, die Errichtung und die Aufhebung von Zweigniederlassungen, grundsätzliche Änderungen der Unternehmens- oder Konzernorganisation, der Erwerb, die Veräußerung und Belastung von Grundeigentum und grundstücksgleichen Rechten soweit im Einzelfall eine vom Aufsichtsrat festzulegende Grenze überschritten wird, sowie die Bestellung von Prokuristen und Generalbevollmächtigten.

### **10.2 Angaben nach § 289a Abs. 2 Nr. 1 HGB**

#### **Entsprechenserklärung 2011**

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

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

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

### **Einladung zur Hauptversammlung**

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

### **Briefwahl**

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

### **Selbstbehalt bei D&O-Versicherungen**

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

### **Vorsitzender oder Sprecher des Vorstands**

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

### **Nominierungsausschuss**

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

### **Konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats**

Der DCGK enthält in Ziffer 5.4.1 Empfehlungen, konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen, die unter anderem eine feste Altersgrenze für seine Mitglieder berücksichtigen sollen, diese bei den Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung zu berücksichtigen und die Ziele und den Stand ihrer Umsetzung im Corporate Governance Bericht zu veröffentlichen. Da die Amtsperiode der derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrats erst mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2015 endet, wird dieser Empfehlung einstweilen noch nicht entsprochen. Eine Altersgrenze für die Mitglieder des Aufsichtsrats besteht bislang nicht, weil die Eignung für das Amt des Aufsichtsrats mit den übrigen, in Ziffer 5.4.1 genannten Kriterien sichergestellt werden kann und nicht von einer starren Altersgrenze abhängig ist.

### **Ausreichende Zahl unabhängiger Aufsichtsratsmitglieder**

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

### **Erfolgsorientierte Vergütung des Aufsichtsrats**

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

### **Individualisierte Offenlegung der Vergütung des Aufsichtsrats**

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

### **Zeitpunkt Publikation Konzernabschluss**

Abweichend von der Empfehlung in Ziffer 7.1.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex wurde der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 nicht binnen 90 Tagen nach dem Ende des Geschäftsjahres, son-

dern innerhalb der gesetzlichen Frist von vier Monaten gemäß § 325 Abs. 4 HGB, öffentlich zugänglich gemacht, weil der damit verbundene Aufwand für ein mittelständisch geprägtes Unternehmen ungebührlich hoch war. Aufgrund der Umstellung auf SAP als Konzernsoftware wird der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 innerhalb der 90-Tage-Frist veröffentlicht werden können.

Vorstand und Aufsichtsrat werden aller Voraussicht nach am 30. März 2012 die Erklärung nach § 161 AktG für 2012 vornehmen.

### **10.3 Angaben nach § 289a Abs. 2 Nr. 2 HGB**

#### **Wesentliche Unternehmensführungspraktiken**

Der Vorstand leitet das Unternehmen mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Hierbei wird vom Vorstand in einer Vorbildfunktion integeres und rechtmäßiges Verhalten gelebt und vermittelt.

Unternehmens- und konzerninterne Richtlinien sorgen darüber hinaus für die Steigerung der Transparenz und Effizienz der Prozesse der Geschäftstätigkeit. Bei der GAG wurde ein Verhaltenskodex erlassen, der den Organen, allen Führungskräften, Mitarbeitern und Geschäftspartnern des Unternehmens einen Leitfaden zu vorbildlichem und zuverlässigem Handeln bietet. Zudem steht ein Ombudsmann Mitarbeitern und Geschäftspartnern als Vertrauensperson und Ansprechpartner für Korruptionssachverhalte zur Verfügung. Weitere Informationen zum Ombudsmann bei der GAG sind auf der Internetseite der GAG zugänglich.

### **11. Vergütungsbericht für Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB**

#### **11.1 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 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 der 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 Zielvereinba-

zung 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.

## GAG Tantiemensystem

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 Aufsichtsrats vom 29. März 2011 wurde Herr Uwe Eichner ab dem 01. Juni 2011 für die Dauer von fünf Jahren wiederbestellt und zum Vorsitzenden des Vorstands 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 Uwe Eichner eine weitere Vergütung, die in zwölf gleichen monatlichen Beträgen gezahlt wird. Einen Zuschuss zur Kranken- und Pflegeversicherung des Vorstands 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 Pflegeversicherungsprämie. 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. Januar 2007 neu eingetretene Vorstandsmitglieder erhalten einen festen jährlichen Zuschuss zum Aufbau einer Altersversorgung.

### **11.2 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 i.H. v. 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 übernimmt 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 13.03.2012

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2011 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Unternehmensleitung beraten, überwachte kontinuierlich die Führung der Geschäfte und war in alle wesentlichen Entscheidungen direkt eingebunden.

### **Zusammenarbeit mit dem Vorstand**

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wirtschaftliche und finanzielle Situation sowie die Entwicklung des Unternehmens. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand grundsätzliche Fragen der Geschäfts- und Unternehmenspolitik, der Unternehmensstrategie, der finanziellen Entwicklung und der Ertragslage der Gesellschaft sowie Fragen zu Geschäften erörtert, die für die Gesellschaft von Bedeutung sind. Über zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung entschieden.

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

Die Zusammenarbeit zwischen diesen Organen ist in der Geschäftsordnung Aufsichtsrat und Geschäftsordnung Vorstand festgehalten.

### **Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse**

Im Berichtszeitraum fanden sieben Aufsichtsratssitzungen statt, in denen der Vorstand ausführlich und zeitnah über den aktuellen Geschäftsverlauf berichtet hat. Besonders die Strategie, die wirtschaftliche Lage und die Entwicklungen waren Bestandteil der Berichte des Vorstandes an den Aufsichtsrat. Zustimmungsbedürftige Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschieden. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat, soweit es erforderlich war, Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Die Vorsitzenden der Ausschüsse haben im Aufsichtsratsplenum jeweils regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen berichtet.

Kein Mitglied des Aufsichtsrates hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

In der Aufsichtsratssitzung vom 11. Februar 2011 wurde ausführlich über die zukünftige Strategie und Ausrichtung des Unternehmens mit dem Vorstand diskutiert. Die Anregungen der Aufsichtsratsmitglieder wurden vom Vorstand bei den weiteren Strategieüberlegungen berücksichtigt.

In der Sitzung vom 29. März 2011 hat sich das Aufsichtsratsplenum mit den rechtlichen Anforderungen zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung befasst und die entsprechenden Tantiemeziele im Einklang mit dem VorstAG beschlossen. Darüber hinaus wurde die Höhe der variablen Vergütung des Vorstandes für das abgelaufene Geschäftsjahr nach Empfehlung des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten und Strategie festgelegt. Weiterhin ist über die Wiederbestellung von Herrn Eichner und die Verlängerung seines Vorstandsvertrages entschieden worden. Herr Eichner wurde zudem zum Vorstandsvorsitzenden der GAG ernannt. Es wurde eine neue Geschäftsordnung für den Vorstand nach § 77 Abs. 2 AktG erlassen. Anschließend ist das Marketingkonzept für das Jahr 2010 sowie der Relaunch von Intranet, Internet und Extranet des Unterneh-

mens ausführlich erörtert und beschlossen worden. Weiterhin wurden der Jahresabschluss der GAG Immobilien AG sowie der einzelnen Konzerngesellschaften sowie die Lageberichte und Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert. Ebenso wurde die Entsprechungserklärung nach §161 AktG diskutiert und verabschiedet.

Am 10. Mai 2011 wurde der Erteilung der Prokura an den Hauptabteilungsleiter des Bereiches Immobilienwirtschaft zugestimmt. Der Aufsichtsrat entschied weiter über Investitionsentscheidungen und wurde über den Sachstand des Bauvorhabens Grüner Weg eingehend informiert.

Nach der Wahl der Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat wurde am 27. Mai 2011 Herr Kassens als Mitglied des Aufsichtsrates verabschiedet und Herr Arentz als neues Mitglied begrüßt. Alle anderen Arbeitnehmervertreter des Aufsichtsrates wurden bei der Neuwahl in ihrem Amt bestätigt. Anschließend wurde Fr. Röhl zum Mitglied des Finanz- und Prüfungsausschusses und Herr Arentz zum Mitglied des Bauausschusses gewählt.

Das zentrale Thema in der Aufsichtsratssitzung am 11. Juli 2011 war die Entwicklung des Baufeldes Kalk-Nord, die im Voraus im Bauausschuss auch noch einmal vertieft erörtert wurde. Ebenso wurde die weitere Entwicklung des Programms „Mieter werden Eigentümer“ diskutiert und als Gegenstand der Strategiedebatte bestimmt. Ferner wurde die neue Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat beschlossen.

Nach Beschluss über eine vertragsgemäße Anpassung der Vorstandsvergütung von Fr. Möller, wurde am 10. Oktober 2011 nach eingehender Erläuterung durch den Vorstand und nach intensiver Diskussion mit den Aufsichtsratsmitgliedern der Wirtschaftsplan 2012-2016 genehmigt. Weiterhin wurde die Befreiung für das Verbot der Mehrfachvertretung nach §181 BGB für Fr. Möller und Fr. Wegerich analog zu dem Beschluss für Herrn Eichner beschlossen. Schließlich wurde über den Sachstand des juristischen Verfahrens in Bezug auf das ausgeschiedene Vorstandsmitglied Günter Ott berichtet.

In der Aufsichtsratssitzung vom 2. Dezember 2011 wurde das Strategiepapier in seinen Kernbestandteilen genehmigt sowie die Zustimmung zu Investitions- und Finanzwirtschaftsentscheidungen erteilt. Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat mit der Effizienzprüfung beschäftigt.

### **Arbeit der Ausschüsse**

Um eine ausgewogene fachliche Beratung einerseits sowie eine effiziente Kontrolle andererseits zu gewährleisten, hat der Aufsichtsrat insgesamt vier Ausschüsse gebildet: den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie, den Finanz- und Prüfungsausschuss, den Personalausschuss und den Bauausschuss. Die Mitglieder und Vorsitzenden der Ausschüsse sind in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB angegeben. Der Vorsitzende des Finanz- und Prüfungsausschusses, Herr Dr. Rips, verfügt über die Eigenschaften gem. § 100 Abs. 5 AktG.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie tagte im Berichtszeitraum insgesamt fünfmal. Er bereitete die Beschlussfassungen des Aufsichtsrates zur Tantieme der Vorstandsmitglieder und den Beschluss zur Vertragsverlängerung von Herrn Eichner vor. Auch der Verfahrensverlauf in Bezug auf Herrn Günter Ott war regelmäßig Thema im Ausschuss.

Der Finanz- und Prüfungsausschuss kam im Berichtszeitraum insgesamt sechsmal zusammen. Hier wurden insbesondere die Jahresabschlüsse und Prüfungsberichte erörtert. Weiterhin befasste sich der Ausschuss mit den Zwischenmitteilungen und dem Halbjahresfinanzbericht. Zudem wurden Investitionsmaßnahmen für den Aufsichtsrat vorgeprüft. Auch steuerrechtliche Sachverhalte sowie Fragen zum Thema „Neues Kommunales Finanzmanagement“ (NKF) wurden diskutiert. Die Vorprüfung der Wirtschaftspläne 2012-2016 fand ebenfalls

im Finanz- und Prüfungsausschuss statt. Zum Jahresende wurde der Jahresbericht der Internen Revision dem Ausschuss vorgestellt.

Der Personalausschuss hat im Berichtsjahr zweimal getagt. Die Themen der Sitzungen betrafen die Reorganisation der Abteilungen Bestandsmanagement und Technik, Erteilung von Prokura für den Hauptabteilungsleiter des Bereichs Immobilienwirtschaft, die Einführung der neuen Software für das Personalmanagement sowie die Implementierung von E-Learning für die Mitarbeiter.

Der Bauausschuss kam im Berichtszeitraum zweimal zusammen. Herr Jung wurde hier als Vorsitzender des Bauausschusses bestätigt. Es wurde dann insbesondere auf die Entwicklung der Maßnahmen im „Waldbadviertel“, die Baumaßnahme „Grüner Weg“, die Abriss-/Neubaumaßnahme „Moses-Hess-Str.“ sowie die Entwicklungsmaßnahmen in „Kalk-Nord“ eingegangen.

Die Vorsitzenden der Ausschüsse berichteten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen und erläuterten die für die Aufsichtsratssitzungen vorbereiteten Beschlüsse ausführlich.

### **Corporate Governance**

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft identifizieren sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodexes, eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes ausgerichtete Unternehmensführung und Kontrolle zu fördern. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB inklusive der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG und dem Vergütungsbericht finden Sie im Geschäftsbericht. Die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG für das Jahr 2012 wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat am 26. März 2012 abgegeben und auf der Internetseite des Unternehmens dauerhaft zugänglich gemacht.

### **Jahres- und Konzernabschluss 2011**

Die KPMG AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2011 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2011 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

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

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 26. März 2012 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates vom 26. März 2012 jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtet über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen

Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlägen. Insbesondere hat er Erläuterungen zu Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft und des Konzerns sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht wurden von uns geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden vom Aufsichtsrat nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss vom 26. März 2012 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die AG und den Konzern und insbesondere der Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens wurde zugestimmt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen, da er nach sorgfältiger Abwägung zu der Überzeugung gelangt ist, dass die Vorsorge für die Gesellschaft unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Aktionäre am Ergebnis gewahrt ist.

### **Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Finanz- und Prüfungsausschuss sowie der Aufsichtsrat haben den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Abhängigkeitsbericht und der Abhängigkeitsprüfungsbericht waren Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 26. März 2012 und des Aufsichtsrates am 26. März 2012. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlussklärung des Vorstands und ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

### **Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat**

Mit Beschluss vom 29. März 2011 hat der Aufsichtsrat die Bestellung von Herrn Uwe Eichner zum Mitglied des Vorstands um fünf Jahre mit Wirkung ab dem 1. Juni 2011 verlängert und ihn für diesen Zeitraum zum Vorsitzenden ernannt.

Im Frühjahr 2011 wurden die Arbeitnehmervertreter des Aufsichtsrates durch die Arbeitnehmer der GAG neu gewählt. Hierbei wurden bis auf Herrn Kassens alle Aufsichtsratsmitglieder in ihrem Amt bestätigt. An die Stelle von Herrn Kassens wurde Herr Uwe Arentz als neues Mitglied des Aufsichtsrates nach Ablauf der Hauptversammlung 2011 gewählt.

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

Köln, den 26. März 2012

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)





## **Jahresabschluss 2011 der GAG Immobilien AG**

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2011

	2011 EUR	2010 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	128.633.675,77	124.769
aus dem Verkauf von Grundstücken	3.927.401,57	11.731
aus Betreuungstätigkeit	10.349.434,61	10.211
aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.559.904,52	12.588
	157.470.416,47	159.299
Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	-379.180,35	-8.521
Sonstige betriebliche Erträge	32.296.038,06	32.614
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	-58.297.699,81	-59.142
für Verkaufsgrundstücke	-1.560.575,64	-3.650
für andere Lieferungen und Leistungen	-230.498,29	-449
	-60.088.773,74	-63.241
<b>Rohergebnis</b>	<b>129.298.500,44</b>	<b>120.151</b>
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-21.220.123,13	-19.670
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-6.979.029,28	-5.073
	-28.199.152,41	-24.743
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-27.208.977,74	-28.064
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.379.836,37	-17.791
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	4.028.358,36	3.480
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.841,21	4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	820.123,20	706
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-20.704.784,29	-19.208
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>40.659.072,40</b>	<b>34.535</b>
Außerordentliche Aufwendungen / Außerordentliches Ergebnis	-567.541,00	-610
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.405.851,36	91
Sonstige Steuern	-4.847.050,55	-3.563
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>33.838.629,49</b>	<b>30.453</b>
Gewinnvortrag	589.517,36	522
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-16.500.000,00	-15.000
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>17.928.146,85</b>	<b>15.975</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2011

### Aktiva

	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	TEUR
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.967.088,00</b>	<b>2.824</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	943.778.360,77	918.462
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.458.275,22	19.051
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.264.689,01	7.938
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.428,73	13
Technische Anlagen und Maschinen	8.383.077,00	8.641
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.242.325,00	2.274
Anlagen im Bau	63.156.767,40	70.076
Bauvorbereitungskosten	8.493.610,00	6.140
	<b>1.063.790.533,13</b>	<b>1.032.595</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.097.560,52	187.097
Beteiligungen	25.564,59	26
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.591.000,91	31.251
Sonstige Ausleihungen	112.846,03	73
Andere Finanzanlagen	15.494,26	17
	<b>218.842.466,31</b>	<b>218.464</b>
	<b>1.284.600.087,44</b>	<b>1.253.883</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.931.003,97	2.684
Bauvorbereitungskosten	1.515.412,60	267
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.322.694,24	6.549
Unfertige Leistungen	34.428.399,50	32.830
Andere Vorräte	26.580,66	36
	<b>42.224.090,97</b>	<b>42.366</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	651.137,74	927
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	291.206,78	447
Forderung aus Betreuungstätigkeit	234,56	10
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	368.374,97	373
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	38.387.250,63	49.936
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.855.000,00	4.475
Sonstige Vermögensgegenstände	3.886.432,60	4.032
	<b>48.439.637,28</b>	<b>60.200</b>
<b>Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>40.756.524,40</b>	<b>15.487</b>
	<b>131.420.252,65</b>	<b>118.053</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.578.409,92</b>	<b>2.727</b>

1.418.598.750,01

1.374.663

**Passiva**

	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	17.483.056,00	17.784
./.. Eigene Anteile	-42.068,00	-292
Ausgegebenes Kapital	17.440.988,00	17.492
<b>Kapitalrücklage</b>	153.090.632,72	152.790
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	141.359.890,45	118.135
	165.145.188,77	141.920
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>17.928.146,85</b>	<b>15.975</b>
	<b>353.604.956,34</b>	<b>328.177</b>
<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	<b>31.725.174,00</b>	<b>32.408</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	26.108.205,00	24.259
Steuerrückstellungen	1.273.714,00	89
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	37.024.119,00	47.595
Sonstige Rückstellungen	8.825.464,27	7.980
	<b>73.231.502,27</b>	<b>79.923</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	800.369.240,26	774.244
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	76.265.015,26	76.941
Erhaltene Anzahlungen	40.501.369,55	39.404
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.700.549,24	14.948
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	808,53	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.223.406,99	15.064
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.461.899,05	11.349
Sonstige Verbindlichkeiten	587.694,38	303
davon aus Steuern: EUR 374.103,87 (Vorjahr: TEUR 42)		
	<b>958.109.983,26</b>	<b>932.253</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.927.134,14</b>	<b>1.902</b>
	<b>1.418.598.750,01</b>	<b>1.374.663</b>

# Anhangangaben zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

## 1. Grundlagen des Jahresabschlusses der GAG

### Vorbemerkung

Die GAG Immobilien AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft, deren Aktien zum geregelten Markt an der Rheinisch-Westfälischen Börse zu Düsseldorf sowie an diversen Börsenplätzen im Freiverkehr zugelassen sind.

Die Gliederungen der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009.

Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften gemäß § 267 HGB und den Vorschriften des Aktiengesetzes.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### 2.1 Allgemeines

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der NRW.Bank werden zum 31. Dezember 2011 unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und nicht – wie in der Vergangenheit – unter den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen. Nach § 265 Abs. 2 Satz 3 HGB wurde der Vorjahresausweis entsprechend angepasst. Die Änderung der Vorjahreszahlen umfasst TEUR 449.893.

Etwaige Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und deren Begründung sowie der Einfluss dieser Abweichungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind unter den betreffenden Positionen erwähnt.

### 2.2 Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Falle abnutzbarer Vermögensgegenstände, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. In den Herstellungskosten sind Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 HGB in Höhe von TEUR 714 einbezogen, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Gebäude werden ab dem 01.01.1997 nach der linearen Abschreibungsmethode mit 2,0% abgeschrieben. Bei Objekten, die bis 1996 fertig gestellt wurden, wurden auch degressive Abschreibungen vorgenommen.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Photovoltaikanlagen werden linear mit 5,0% abgeschrieben. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Außenanlagen werden linear mit 10,0% abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände werden ebenso linear abgeschrieben.

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens werden linear abgeschrieben. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten über EUR 150 bis EUR 1.000 werden in einen Sammelposten eingestellt, der linear über fünf Jahre abgeschrieben und nach fünf Jahren im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt wird.

Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert.

Die sonstigen Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, die Ausleihungen zum Nominalbetrag bewertet. Unverzinsliche Ausleihungen werden auf den Barwert abgezinst.

### **2.3 Umlaufvermögen**

Die in den unfertigen Leistungen enthaltenen, noch mit den Mietern abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten werden ohne den Zuschlag für das Umlageausfallwagnis ausgewiesen. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke (Eigentumsmaßnahmen) werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert.

Die anderen Vorräte sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten von Vorratsbeständen wird unterstellt, dass die zuerst angeschafften Vermögensgegenstände auch zuerst verbraucht werden (Fifo-Verfahren).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken sind durch entsprechende Bewertungsabschläge berücksichtigt worden. Dem allgemeinen Ausfallrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten oder niedrigeren Börsenkursen bewertet, flüssige Mittel mit dem Nennwert.

### **2.4 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erfolgen die Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten bei öffentlichen Mitteln konzerneinheitlich auf Basis der Zinsfestschreibungsdauer.

### **2.5 Kapitalherabsetzung**

Die GAG hat im Geschäftsjahr die Beschlüsse der Hauptversammlung 2011 dahingehend umgesetzt, dass am 25.08.2011 293.560 und am 25.11.2011 7.384 Stückaktien Buchstabe A unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapital eingezogen worden sind. Dies wurde im Rahmen einer vereinfachten Kapitalherabsetzung durchgeführt. Nach § 237 Abs. 3 Nr. 2 AktG erfolgte nach Einziehung die Ausbuchung des Erwerbspreises zu Lasten anderer Gewinnrücklagen. Aus Gründen des Gläubigerschutzes wurde anschließend gemäß § 237 Abs. 5 AktG in die Kapitalrücklage ein Betrag eingestellt, der dem auf die eingezogenen Aktien entfallenden Teil des Grundkapitals (EUR 300.944,00) entspricht. Die zur Kapitalherabsetzung benötigten Stücke wurden aus dem Bestand an eigenen Anteilen entnommen.

### **2.6 Eigene Anteile/Treuhandaktien**

Die GAG hat bis zum 31.12.1988 von ihren Mietern jeweils zu Beginn des Mietverhältnisses so genannte Geschäftsanteile erhoben, die durch einen Treuhänder entsprechend der Treuhandklausel in den Mietverträgen in Vorzugsaktien der Gesellschaft angelegt wurden. Es handelt sich dabei gemäß § 3 i. V. m. § 4 der Satzung um vinkulierte, also nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragbare Namensaktien. Diese Aktien werden im Sprachgebrauch der Gesellschaft auch als „Treuhandaktien“ bezeichnet. Sämtliche Aktien sollen durch Mietkautionen belegt sein. Im Aktienbuch ist der jeweilige Treuhänder als Aktionär eingetragen.

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31.12.1988

Bei Beendigung eines Mietverhältnisses zahlte die GAG den Mietern jeweils den als Geschäftsanteil eingezahlten Betrag zurück. Die Treuhandstellung des ausscheidenden Mieters wurde auf den Nachmieter übertragen, von dem wiederum ein „Geschäftsanteil“ erhoben wurde.

Abwicklung nach dem 01.01.1989

Wegen der Neufassung des § 550b Abs. 2 BGB wird seit dem 1. Januar 1989 die Treuhandklausel in neuen Mietverträgen der Gesellschaft nicht mehr verwendet. Dadurch werden mit jeder Beendigung eines Mietverhältnisses Treuhandaktien von ihrer treuhänderischen Bindung hinsichtlich der ausscheidenden Mieter frei. Die eigenen Aktien stammen somit aus der Auflösung von früher wirksam vereinbarten Anlagen von Mietkautionen, die nach Mietende an die ausgeschiedenen Mieter zum Nennbetrag zurückgezahlt wurden. Die frei gewordenen Aktien werden nunmehr treuhänderisch vom Treuhänder nicht mehr für die Mieter, sondern für die GAG gehalten. Die Aktien stehen nach ihrem Freiwerden im wirtschaftlichen Eigentum der Gesellschaft, da ihr das Verfügungsrecht über die Aktien und ein etwaiger Verwertungserlös zustehen; zivilrechtlicher Eigentümer der Aktien ist nach wie vor der Treuhänder. Soweit die GAG über die frei gewordenen Aktien das Verfügungsrecht hat, handelt es sich aktienrechtlich um eigene Aktien.

Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 50.700 Stückaktien (= 0,29% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 24.925,59 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 445.381 Aktien (2,55% des Grundkapitals). Die eigenen Anteile entwickelten sich somit im Geschäftsjahr von EUR 292.312 durch Zugang frei gewordener Mieteraktien in Höhe von EUR 50.700 und Abgang durch Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 300.944,00 auf EUR 42.068.

Zwischen der GAG und der Grund und Boden GmbH besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die Grubo hält an der GAG 700.761 Aktien, dies entspricht 4,01% des Grundkapitals.

## 2.7 Sonderposten mit Rücklageanteil

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Bilanzposition Sonderposten mit Rücklageanteil zu entnehmen.

	Stand 01.01.2011	Auflösungen	Stand 31.12.2011
	TEUR	TEUR	TEUR
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB a.F.	32.408	683	31.725

Für bis einschließlich 2009 gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil wurde nach BilMoG das Beibehaltungswahlrecht analog Art. 67 Abs. 4 EGHGB in Anspruch genommen. Die Auflösungen resultieren analog der linearen Abschreibung (50 Jahre Nutzungsdauer) auf die übertragenen neuen Anlagen.

## 2.8 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Gutachten unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G ohne Vollenpassung von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC) gebildet.

Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die GAG macht von der so genannten Vereinfachungsregel Gebrauch und verteilt den Unterschiedsbetrag über die noch verbleibenden 14 Jahre.

Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von 8,5 Mio. Euro aus der Neubewertung erfolgte zum 01.01.2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31.12.2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 568. Die Zuführung gemäß BilMoG wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31.12.2011 auf TEUR 7.378.

	31.12.2011 %	31.12.2010 %
Bewertungsverfahren	PUC-Methode	PUC-Methode
Rechnungszins	5,14	5,15
Gehaltstrend	2,25	2,00
Rententrend	2,00	2,00

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31.12.2011 bekannt gegebenen Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB basierend rätierlich angesammelten Zuführungsbeträge werden erfolgswirksam unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ erfasst.

Zum 31.12.2011 entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

Bezeichnung	01.01.2011	Zuführung	Inanspruchnahme	Auflösung	31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Pensionsrückstellungen	17.898.194,00	3.003.562,00	1.431.909,00		19.469.847,00
Pensionsrückstellungen Vorstand	6.206.526,00	848.796,00	589.747,00		6.465.575,00
Pensionsrückstellungen für teilzeitbeschäftigte Personen	154.760,00	18.023,00			172.783,00
<b>Summe</b>	<b>24.259.480,00</b>	<b>3.870.381,00 *</b>	<b>2.021.656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26.108.205,00</b>

\* darin enthalten sind Zinsen in Höhe von TEUR 1.630 aus der Abzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 568 aus der außerordentlichen Zuführung gemäß BilMoG.

Die Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 und Abs. 2 HGB berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie alle ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für den Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden nach § 249 Abs. 2 HGB aF für Sanierungsmaßnahmen gebildet. Sie wurden bis 2009 in der Weise erfasst, dass die zukünftig zu erwartenden Instandhaltungsaufwendungen zum Bilanzstichtag geschätzt wurden. Das gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB bestehende Wahlrecht zur Beibehaltung und Fortschreibung bestehender Aufwandsrückstellungen über Inanspruchnahmen und eventuelle Auflösungen von Baumaßnahmen wird ab 2010 in Anspruch genommen.

Die Rückstellungen für noch zu erbringende Verpflichtungen der GAG im Rahmen der Instandhaltungsrücklage bei den Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden planmäßig fortgeführt. Eine Abzinsungsverpflichtung ergab sich hierbei nicht, da die WEG ggf. auch kurzfristig, innerhalb eines Jahres, per Beschluss über ihren Anspruch verfügen können.

## 2.9 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

## 3. Erläuterungen zur Bilanz der GAG

3.1 Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2011 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenspiegel dargestellt.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2011 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2011 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.766.119,59	120.296,89	0,00	0,00	5.886.416,48
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.300.988.741,01	18.447.251,90	7.028.873,98	34.480.262,27	1.346.887.381,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. andere Bauten	26.171.602,26	4.013.277,33	0,04	7.861.485,94	38.046.365,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.943.321,11	326.999,78	0,00	0,00	8.270.320,89
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.428,73	0,00	0,00	0,00	13.428,73
Technische Anlagen und Maschinen	9.836.232,43	215.308,78	0,00	0,00	10.051.541,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.346.619,24	550.578,86	331.790,34	0,00	5.565.407,76
Anlagen im Bau	70.367.505,92	34.270.270,58	0,00	-41.481.008,92	63.156.767,58
Bauvorbereitungskosten	6.145.867,38	3.213.947,40	0,00	-860.739,29	8.499.075,49
	1.426.813.318,08	61.037.634,63	7.360.664,36	0,00	1.480.490.288,35
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	196.370.546,38	0,00	0,00	0,00	196.370.546,38
Beteiligungen	25.564,59	0,00	0,00	0,00	25.564,59
Ausleihungen an UN, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.250.852,32	1.434.724,67	1.094.576,08	0,00	31.591.000,91
Sonstige Ausleihungen	72.829,74	47.135,21	7.118,92	0,00	112.846,03
Andere Finanzanlagen	38.804,80	0,00	4.800,00	0,00	34.004,80
	227.758.597,83	1.481.859,88	1.106.495,00	0,00	228.133.962,71
<b>Anlagevermögen</b>	1.660.338.035,50	62.639.791,40	8.467.159,36	0,00	1.714.510.667,54

Abschreibungen kumuliert 01.01.2011 EUR	des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2011 EUR	Buchwert 31.12.2011 EUR	Buchwert 31.12.2010 EUR
2.942.089,59	977.238,89	0,00	0,00	3.919.328,48	1.967.088,00	2.824.030,00
382.527.132,70	24.510.038,48	3.418.842,21	509.308,54	403.109.020,43	943.778.360,77	918.461.608,31
7.120.663,05	666.481,11	0,00	-800.946,11	8.588.090,27	29.458.275,22	19.050.939,21
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	8.264.689,01	7.937.689,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.428,73	13.428,73
1.195.713,81	472.750,40	0,00	0,00	1.668.464,21	8.383.077,00	8.640.518,62
3.072.404,24	582.468,86	331.790,34	0,00	3.323.082,76	2.242.325,00	2.274.215,00
291.637,75	0,00	0,00	291.637,57	0,18	63.156.767,40	70.075.868,17
5.465,49	0,00	0,00	0,00	5.465,49	8.493.610,00	6.140.401,89
394.218.648,92	26.231.738,85	3.750.632,55	0,00	416.699.755,22	1.063.790.533,13	1.032.594.669,16
9.272.985,86	0,00	0,00	0,00	9.272.985,86	187.097.560,52	187.097.560,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.591.000,91	31.250.852,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112.846,03	72.829,74
21.579,45	0,00	3.068,91	0,00	18.510,54	15.494,26	17.225,35
9.294.565,31	0,00	3.068,91	0,00	9.291.496,40	218.842.466,31	218.464.032,52
406.455.303,82	27.208.977,74	3.753.701,46	0,00	429.910.580,10	1.284.600.087,44	1.253.882.731,68

**3.2** Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

**3.3** In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 6.534 (Vorjahr: TEUR 6.766) enthalten. Die Restlaufzeit der Forderungen ist kleiner als ein Jahr.

**3.4** In den flüssigen Mitteln sind TEUR 13.155 (Vorjahr: TEUR 12.573) als Treuhandvermögen enthalten.

**3.5** In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Unterschiedsbeträge (Disagio) von TEUR 2.561 (Vorjahr: TEUR 2.704) enthalten.

**3.6** Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

	Stückaktien
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	8.123.056
Eigene Anteile	-42.068
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	<b>17.440.988</b>

Alle Aktien sind Namensaktien.

### 3.7 Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
<b>Kapitalrücklage</b>	152.789.688,72		300.944,00	153.090.632,72
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39			920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93			22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	118.135.060,02	-300.095,16	23.524.925,59	141.359.890,45
<b>Gesamtsumme</b>	<b>294.710.047,06</b>	<b>-300.095,16</b>	<b>23.825.869,59</b>	<b>318.235.821,49</b>

Die Einstellungen in die anderen Gewinnrücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 27.05.2011	7.000.000,00
Gewinnverwendung vom 31.12.2011	16.500.000,00
Rückzahlung Treuhandaktien	24.925,59
<b>Andere Gewinnrücklagen</b>	<b>23.524.925,59</b>

**3.8** Für unmittelbare Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurde das Wahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 S. 1 EGHGB nicht ausgeübt, stattdessen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

**3.9** Die GAG ist Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8% des Zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird ein Zusatzbetrag wie folgt erhoben: 2006: 2,9% und ab 2007 3,2%. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 15.423. Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Artikel 28 Abs. 1 S. 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

**3.10** Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen folgende Sachverhalte:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Ausstehende Rechnungen	2.254	1.646
Personal	1.886	1.664
Brandschutzmaßnahmen	1.818	1.786
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.256	1.267
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	710	630
Trinkwasserverordnung	281	-
Bauträgergeschäft	212	713
Übrige	408	274
Summe	8.825	7.980

#### Rückstellung Brandschutzmaßnahmen

Die Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen umfasst die Verpflichtung der Gesellschaft, gemäß Landesbauordnung NRW Brandschutzmaßnahmen zu installieren. Im Rahmen einer Altbaubrandschau durch die Berufsfeuerwehr Köln wurden brandschutztechnische Mängel festgestellt und die Gesellschaft wurde verpflichtet, entsprechende Brandschutzmaßnahmen zu installieren. Aus der Abzinsung der Rückstellung gemäß § 253 Abs. 2 S. 3 HGB ergibt sich ein Zinsaufwand von TEUR 32. Dieser ist gemäß § 277 Abs. 5 S. 1 HGB unter dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

#### Rückstellung Trinkwasserverordnung

Die GAG ist gemäß Novellierung der Trinkwasserverordnung vom 1. November 2011 zur Nachrüstung von 550 Heizungsanlagen mit einer zentralen Trinkwassererwärmung verpflichtet. An diesen Heizungsanlagen werden die zur Probeentnahme von Trinkwasser notwendigen Armaturen nachgerüstet. Die GAG hat eine Kostenschätzung über die erforderlichen Arbeiten vorgenommen. Die Kosten der Nachrüstung betragen konzernweit TEUR 523, der Anteil der auf die GAG entfällt beträgt TEUR 281. Diese Verpflichtung ergibt sich aus dieser Novellierung und stellt somit eine öffentlichrechtliche Verpflichtung dar. Für die ermittelten Kosten ist gemäß § 249 Abs. 1 HGB eine Rückstellung gebildet. Die Armaturen werden kurzfristig nachgerüstet, so dass die Verpflichtung zur jährlichen Probeentnahme nachgekommen werden kann.

**3.11** In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind TEUR 13.155 (Vorjahr: TEUR 12.573) als Treuhandverbindlichkeiten enthalten.

**3.12** In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.302 (Vorjahr: TEUR 229) enthalten.

**3.13** Die Passive Rechnungsabgrenzung enthält im Wesentlichen geflossene Aufwendungszuschüsse, soweit sie nach dem Bilanzstichtag mietkürzend an die Mieter weiterzugeben sind, sowie vorausgezahlte Mieten.

**3.14** Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zu ihrer Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte sind in dem nachfolgend wiedergegebenen Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeitspiegel (§ 285 Nr. 1 HGB) (in Klammern: Vorjahr)	davon		davon		davon		Art der Sicherung
	Insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	388.376.414,02 (376.824.244,96)	10.601.234,39 (10.155.481,70)	52.006.714,56 (46.962.032,28)	325.768.465,07 (319.706.730,98)	388.376.414,02 (376.824.244,96)		GPR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	380.990.096,27 (368.764.012,73)	6.346.160,15 (6.380.426,29)	27.324.074,61 (27.543.039,51)	347.319.861,51 (334.840.546,93)	380.990.096,27 (368.764.012,73)		B
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	31.002.729,97 (28.655.820,78)	31.002.729,97 (28.655.820,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		n.ges.
Zwischensumme:	800.369.240,26 (774.244.078,47)	47.950.124,51 (45.191.728,77)	79.330.789,17 (74.505.071,79)	673.088.326,58 (654.547.277,91)	769.366.510,29 (745.588.257,69)		
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	75.997.728,35 (76.659.522,48)	903.222,12 (469.225,28)	3.349.896,12 (1.550.745,62)	71.744.610,11 (74.639.551,58)	75.997.728,35 (76.659.522,48)		GPR/B
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	267.286,91 (281.688,54)	5.345,74 (5.633,77)	21.382,95 (22.535,08)	240.558,22 (253.519,69)	0,00 (0,00)		n.ges.
Zwischensumme:	76.265.015,26 (76.941.211,02)	908.567,86 (474.859,05)	3.371.279,07 (1.573.280,70)	71.985.168,33 (74.893.071,27)	75.997.728,35 (76.659.522,48)		
Erhaltene Anzahlungen	40.501.369,55 (39.404.228,10)	40.501.369,55 (39.404.228,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.700.549,24 (14.948.434,17)	16.700.549,24 (14.948.434,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	808,53 (0,00)	808,53 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	13.223.406,99 (15.063.681,07)	12.831.489,30 (14.453.910,72)	391.917,69 (609.770,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.461.899,05 (11.349.495,64)	10.461.899,05 (11.349.495,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegen- über Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsver- hältnis besteht	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonst. Verbindlichkeiten	587.694,38 (302.684,34)	587.694,38 (302.684,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
	958.109.983,26 (932.253.812,81)	129.942.502,42 (126.125.340,79)	83.093.985,93 (76.688.122,84)	745.073.494,91 (729.440.349,18)	845.364.238,64 (822.247.780,17)		

GPR = Grundpfandrechte

B = Bürgschaft

### 3.15 Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 528 aufgenommen. Bei verschiedenen Versicherungen und Banken hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite von TEUR 418 aufgenommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

Es bestehen Haftungsverhältnisse der GAG für die verbundenen Unternehmen: die Grund und Boden GmbH (Grubo) und die GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA) im Rahmen von Versicherungskreditlinien für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und für Vertragserfüllungsbürgschaften. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ist die GAG zum Bilanzstichtag zugunsten von verbundenen Unternehmen mit TEUR 7.002 verpflichtet. Ferner bürgt die GAG für verschiedene langfristige Objektfinanzierungen der Konzerngesellschaften von insgesamt TEUR 42.514 sowie für kurzfristige Kreditlinien von insgesamt TEUR 3.000. Bei unverändertem Geschäftsbetrieb der oben genannten Gesellschaften wird das Risiko einer Inanspruchnahme der Verpflichtungen für die GAG nach § 285 Nr. 27 HGB als gering eingeschätzt.

## 4. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind enthalten:

### 4.1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2011 EUR	2010 EUR
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	11.244.520,60	12.754.968,57
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	15.216.779,24	14.777.171,31
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	682.350,00	578.005,00
Erträge aus Versicherungserstattungen	1.846.138,99	1.136.993,07

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind, in Höhe von TEUR 5.076 aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträge aus abgeschriebenem Forderungen von TEUR 57.

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 180 Wohnungen anlässlich des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Buchgewinne von TEUR 12.620 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 1.165 gegenüber.

### 4.2 Personalaufwand

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung TEUR 3.260 (Vorjahr: TEUR 1.518). Der Unterschiedsbetrag resultiert aus der gestiegenen Zuführung zur Pensionsrückstellung.

Im Jahresdurchschnitt waren bei der GAG 434 (Vorjahr: 426) Mitarbeiter beschäftigt.

#### 4.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von TEUR 113 (Vorjahr: TEUR 2.253) enthalten.

#### 4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2011 EUR	2010 EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	878.296,67	1.104.725,30
Sonstige Verwaltungskosten	12.391.883,99	11.962.458,48
Verpflichtungen aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“	72.493,17	175.691,70
Veräußerungskosten aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“	1.093.424,34	1.115.482,93

#### 4.5 Erträge aus Gewinnabführungen

Der Ertrag enthält TEUR 1.622 (Vorjahr: Ertrag TEUR 363) aus der Gewinnabführung der GBA, der Grubo von TEUR 1.576 (Vorjahr: Ertrag TEUR 1.553) und der GAG SG von TEUR 831 (Vorjahr: Ertrag TEUR 1.565).

#### 4.6 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In der Position sind Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 447 (Vorjahr: TEUR 361) enthalten sowie Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 6.

#### 4.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In dieser Position sind Zinsen und ähnliche Aufwendungen von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 128 (Vorjahr: TEUR 61) enthalten sowie Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.675.

#### 4.8 Außerordentlicher Aufwand / Außerordentliches Ergebnis

Aus der Bewertungsänderung zu den Pensionsrückstellungen und der damit verbundenen Zuführung (1/15tel Regelung) resultiert ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von TEUR 568 (Vorjahr: TEUR 610).

#### 4.9 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Geschäftsjahr 2011 ist für die GAG Immobilien AG Steueraufwand aus den Jahren 2008 bis 2011 an Körperschaftsteuer und Gewerbeertragsteuer in Höhe von TEUR 1.406 angefallen, davon Steueraufwand für 2011 in Höhe von TEUR 1.019, sowie Aufwand frühere Jahre von TEUR 387.

#### 4.10 Sonstige Steuern

Diese Position beinhaltet hauptsächlich die Grundsteuern sowie die umsatzsteuerlichen Verpflichtungen aus Nachfeststellungen für Vorjahre resultierend aus der in 2011 abgeschlossenen Betriebsprüfung für die Jahre 2005 bis 2008.

#### 4.11 Latente Steuern

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwendung.

Grundsätzlich besteht die Verpflichtung zur Passivierung latenter Steuern und ein Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern.

Passive latente Steuern aus dem nur steuerlich zulässigen Ansatz von Rücklagen und dem Beteiligungsbuchwert der M GAG wurden mit aktiven latenten Steuern auf die handels- und steuerrechtlich voneinander abweichenden Wertansätze im Bereich Sachanlagevermögen verrechnet. Über den Saldierungsbereich hinausgehende aktive Steuerlatenzen werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB nicht aktiviert. § 268 Abs. 8 HGB sieht eine Ausschüttungssperre nur für den Fall vor, in dem vom Wahlrecht der Aktivierung latenter Steuern Gebrauch gemacht wird.

#### 4.12 Gewinnverwendungsrechnung

	2011 EUR	2010 EUR
Jahresüberschuss	33.838.629,49	30.453.271,61
Einstellungen in die Gewinnrücklagen	16.500.000,00	15.000.000,00
Gewinnvortrag	589.517,36	521.324,35
Bilanzgewinn	17.928.146,85	15.974.595,96

#### 4.13 Periodenfremde Erträge/Periodenfremde Aufwendungen

Die periodenfremden Erträge erhöhten sich von TEUR 615 auf TEUR 1.449. Periodenfremde Aufwendungen betragen TEUR 2.450.

### 5. Sonstige Angaben

**5.1** Zu den nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäften gemäß § 285 Nr. 3 HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, weisen wir auf Folgendes hin:

Die GAG hat im Geschäftsjahr 2011 das günstige Zinsniveau für Zinnsicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit laufenden und zukünftigen Neubauvorhaben genutzt und ein umfangreiches Platzierungskontingent für Forward-Darlehen (Annuitätendarlehen mit Festzinsvereinbarungen zwischen 10 und 20 Jahren) vereinbart. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können. Zum 31.12.2011 beläuft sich das Gesamtvolumen aller Zinnsicherungsmaßnahmen auf TEUR 40.074. Darüber hinaus besteht auf Konzernebene ein noch offenes Darlehenskongent von TEUR 79.701.

**5.2** Zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, weisen wir auf Folgendes hin:

- 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.
- Für zukünftige Instandhaltungs- einschließlich Modernisierungsmaßnahmen wurde ein umfangreiches, mehrjähriges Programm aufgestellt. Die Finanzierung ist teilweise durch branchenübliche Fremdfinanzierung und teilweise durch Mittelzuflüsse aus den zukünftigen Jahresergebnissen und aus Grundstücksverkäufen vorgesehen.  
Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 34.565 (Vorjahr: TEUR 54.572).
- Für die Mietzinszahlungen in Höhe von TEUR 17.886 (Vorjahr TEUR 23.387), die bis zum 31.12.2013 bei der GAG Servicegesellschaft mbH anfallen, hat die GAG eine Patronatserklärung abgegeben. Daneben wurde eine Vereinbarung über eine Mitverpflichtung der GAG gegenüber der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG abgeschlossen.  
Aus Leasingverträgen bestehen bis 2015 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 1.024. Aus dem Mietvertrag für die Hauptverwaltung bestehen bis einschließlich 2018 Verpflichtungen von TEUR 8.190. Aus dem Datenverarbeitungsvertrag mit Aareon bestehen bis einschließlich 2013 Verpflichtungen von rund TEUR 588.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betreffen in Höhe von TEUR 17.886 (bis 2013) Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

**5.3** Zum Bilanzstichtag hielt die Stadt Köln die Mehrheitsbeteiligung (§ 16 Abs. 1 AktG) an der Gesellschaft. Die Stadt Köln hat der Gesellschaft das Bestehen der Mehrheitsbeteiligung gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt.

#### **5.4 Aufstellung des Anteilsbesitzes im Jahresabschluss der GAG**

Gesellschaft, Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2011	Jahresergebnis 2011
	%	TEUR	TEUR
Grund und Boden GmbH, Köln	62	139.367	1.576
GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln	90	231	1.622
GAG Servicegesellschaft mbH, Köln	100	375	830

#### **5.5 Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:**

	Anzahl
Angestellte	324
Gewerbliche Arbeitnehmer	110
Gesamt	434

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 61 Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 12 Auszubildende beschäftigt.

## 5.6 Angaben zu Organbezügen gemäß § 285 Nr. 9 HGB:

Im Geschäftsjahr 2011 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG

	Festgehalt	Sonstiges/ geldwerter Vorteil	Tantiemen	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR
für die Mitglieder des Vorstandes				
Uwe Eichner (Vorsitzender ab 1. Juni 2011)	168.500,00	88.298,93	26.540,25	283.339,18
Kathrin Möller	162.400,00	45.230,29	25.353,75	232.984,04
Sybille Wegerich	160.000,00	61.993,43	24.979,06	246.972,49
für frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge in Höhe von				603.474,19
und Sitzungsgelder an die Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von				65.867,50

gewährt.

Neben den jährlichen Tantiemen (quantitative Ziele) werden ab dem Geschäftsjahr 2011 nachhaltige qualitative Ziele über einen Zeitraum von drei Jahren vereinbart. Die Zielerreichung und damit die Erfüllung der Auszahlungsbedingung erfolgt jeweils erst am Ende des Drei-Jahres-Zeitraums, da die Erreichung bestimmter Leistungsziele an den vollständigen Eintritt der Bedingung geknüpft ist. Erst dann sind die jeweiligen Beträge Bestandteil der Gesamtvergütung.

Aus den in 2011 vereinbarten qualitativen Zielen kann maximal ein Bonusbetrag von 61% der Tantieme erreicht werden. Die Gesamtantieme kann 31.4% des Festgehaltes umfassen.

Darüber hinaus sind für frühere Mitglieder des Vorstandes und deren Hinterbliebene Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 6.466 passiviert.

An Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr insgesamt TEUR 70 an Bezügen gezahlt, in den Zahlungen sind die Sitzungsgelder sowie sonstige Aufwandsentschädigungen enthalten:

Mitglied	Bezüge in EUR
Jochen Ott Vorsitzender	8.000,00
Barbara Moritz 1. Stellvertreterin	6.625,00
Martina Richter 2. Stellvertreterin	5.875,00
Uwe Arentz beigetreten am 27. Mai 2011	4.247,98
Michael Evert	3.250,00
Ossi Helling	3.250,00
Helmut Jung	5.500,00
Karl-Heinz Kassens ausgeschieden am 27. Mai 2011	1.250,00
Karina Köbnik	3.250,00
Maria Kröger	4.250,00
Elmar Lieser	3.000,00
Gisela Manderla	4.535,50
Brigitte Röhl	5.837,10
Dr. Franz Georg Rips	4.750,00
Ralph Sterck	3.000,00
Michael Zimmermann	3.867,50

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Annuitätendarlehen gemäß § 285 Nr. 9c HGB zu den folgenden Konditionen an Organmitglieder gewährt:

**Frau Köbnik**

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

**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 Dezember 2026

**5.7 Honorare an den Abschlussprüfer (§ 285 Nr. 17 HGB)**

Für die Jahresabschlussprüfung 2011 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer TEUR 260.

Für andere Beratungsleistungen sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 10 angefallen.

Die Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen betragen TEUR 1.244.

**5.8 Mitglieder des Aufsichtsrates**

Jochen Ott

Vorsitzender

Mitglied des Landtages NRW

Mitglied in der Zweckverbandsversammlung der Sparkasse KölnBonn

Stellvertr. 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, z. Z. 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-Prozer 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

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 Städtebaus  
und der Gemeindeentwicklung mbH

### **5.9 Mitglieder des Vorstandes**

Uwe Eichner (Vorsitzender)  
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

Sybille Wegerich  
Dipl.-Betriebswirtin

### **5.10 Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit nahestehenden Unternehmen und Personen (§ 285 Nr. 21 HGB)**

Die GAG stellt der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co.KG (MGAG) ein langfristiges Gesellschafterdarlehen aus der ursprünglichen Kaufpreisfinanzierung der Immobilienbestände der MGAG zur Verfügung. Dieses Darlehen ist unverzinslich und weist am Bilanzstichtag einen Bestand in Höhe von TEUR 31.591 aus.

### **5.11 Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

Der GAG Immobilien AG sind mit Schreiben vom 31. März 2004, 11. Oktober 2004, 29. August 2008, 18. Dezember 2009, 12. Januar 2010, 03. Februar 2010, 05. Februar 2010, 05. Februar 2010, 10. Februar 2010, 10. Februar 2010, 12. Februar 2010, 18. Februar 2010, 02. März 2010, 02. März 2010, 09. März 2010 sowie mit einer Korrektur vom 02. März 2010 und Veröffentlichung vom 1. September 2011, 30. November 2011 und Schreiben vom 20. Dezember 2011, 20. Dezember 2011, 20. Dezember 2011 das Bestehen von Beteiligungen nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt worden.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 31. März 2004 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

Herr Dr. Albrecht Mauritius Wenner, Köln, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass seine Stimmrechte an unserer Gesellschaft mit Wirkung vom 01.03.2004 die Schwelle von 5 Prozent unterschritten hätten. Sein Stimmrechtsanteil betrage nun 4,9786 Prozent.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 11. Oktober 2004 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

Die Stadtparkasse Köln hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, daß ihre Stimmrechte an unserer Gesellschaft am 01.10.2004 die Schwelle von 25 Prozent unterschritten haben. Die Höhe ihres Stimmrechtsanteils betrage nunmehr 10 Prozent. Dies entspreche 1.873.040 Stimmen.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 29. August 2008 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln teilt gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln, an der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln, am 27. August 2008 die Schwelle von 5% überschritten hat und an diesem Tag 5,07 % (entspricht 949.805 Stimmrechten) beträgt. Davon sind der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln, 3,74% (entspricht 700.761 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln zuzurechnenden Aktien werden über die Grund und Boden GmbH, Köln, gehalten.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 18. Dezember 2009 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln teilt gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln, an der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln, am 26. November 2009 die Schwelle von 10% überschritten hat und nunmehr 10,0098 % (entspricht 1.873.829 Stimmrechten) beträgt. Davon sind der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln, 3,74% (entspricht 700.761 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der GAG Immobilien AG kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: Grund und Boden GmbH, Köln.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 12. Januar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Herr Dr. Albrecht Mauritius Wenner, Köln/Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 26.11.2009 die Schwelle von 3 Prozent unterschritten hat und zu diesem Tag 2,9451 Prozent (dies entspricht 551.325 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 03. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

Die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20-22 in 50933 Köln teilt gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20-22 in 50933 Köln, an der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20-22 in 50933 Köln, am 2. Februar 2010 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und nunmehr 5,30 % (entspricht 943.289 Stimmrechten) beträgt. Davon sind der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20-22 in 50933 Köln, 3,94 % (entspricht 700.761 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der GAG Immobilien AG kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten: Grund und Boden GmbH, Köln.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 05. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die SKB Beteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH, Köln/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am heutigen Tage mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 10% überschritten hat und an diesem Tag 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 05. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Herr Dr. Albrecht Mauritius Wenner, Köln / Deutschland, hat uns am 4. Februar 2010 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 3% überschritten hat und an diesem Tag 3,07 % (entspricht 545.865 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 10. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH, Köln / Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am heutigen Tage mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 30. Dezember 2009 die Schwellen von 3% und 5 % überschritten hat und an diesem Tag die Schwelle von 10 % erreicht hat (entspricht 1.872.000 Stimmrechten).

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 10. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die Sparkasse KölnBonn, Köln/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am heutigen Tage mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 10 % überschritten hat und an diesem Tag 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Sparkasse KölnBonn, Köln/ Deutschland 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die der Sparkasse KölnBonn, Köln / Deutschland zuzurechnenden Aktien werden über die SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH, Köln / Deutschland gehalten.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 12. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

Die SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH, Köln / Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 5. Februar mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 10 % überschritten hat und an diesem Tag 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 18. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die Stadt Köln, Köln/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG am 20. Juni 2000 die Schwelle von 75% der Stimmrechte an der Gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Wohnungsbau (heute: GAG Immobilien AG) überschritten hat und nunmehr 84,67 % (entspricht 152.410 Stimmrechten) beträgt.

Davon hält die Stadt Köln unmittelbar 78,90 % der Stimmrechtsanteile (entspricht 142.013 Stimmrechten).

Folgende 5,78 % Stimmrechtsanteile (entspricht 10.397 Stimmrechten) werden der Stadt Köln gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr.1, Abs.3 WpHG zugerechnet:

Von der Stadtparkasse Köln (seit 1. Januar 2005 Sparkasse KölnBonn) unmittelbar gehaltene 5,78 % Stimmrechtsanteile (entspricht 10.397 Stimmrechten). Die Stadtparkasse Köln stand bis zum 31. Dezember 2004 in alleiniger Trägerschaft der Stadt Köln.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung von 18 Februar 2010 lautet wie folgt:

Korrektur der Veröffentlichung vom 8. Mai 2002 (veröffentlicht im Handelsblatt)

Die Stadt Köln, Köln/ Deutschland, hat uns gemäß § 41 Abs. 2 S.1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Datum vom 1. April 2002 81,48 % (entspricht 15.252.588 Stimmrechten) beträgt. Davon hält die Stadt Köln unmittelbar 68,89 % der Stimmrechtsanteile (entspricht 12.896.104 Stimmrechten). Folgende 12,59 % Stimmrechtsanteile (entspricht 2.356.484 Stimmrechten) werden der Stadt Köln gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr.1, Abs.3 WpHG zugerechnet:

1. Von der GAG Immobilien AG selbst unmittelbar gehaltene eigene Aktien. Der Anteil entspricht 2,59 % Stimmrechtsanteilen (entspricht 484.484 Stimmrechten).
2. Von der Stadtparkasse Köln (seit 1. Januar 2005 Sparkasse KölnBonn) unmittelbar gehaltene 10,00 % Stimmrechtsanteile (entspricht 1.872.000 Stimmrechten).

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 02. März 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Der Zweckverband Sparkasse KölnBonn, Bonn/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 10 % überschritten hat und an diesem Tag 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind dem Zweckverband Sparkasse KölnBonn, Bonn/ Deutschland 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt gehalten: Sparkasse KölnBonn und SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH.

Hinweis:

Der Zweckverband Sparkasse KölnBonn wurde zum Stichtag 1. Januar 2005 zum Träger der Sparkasse KölnBonn. Am 30. Dezember 2009 wurden die von der Sparkasse KölnBonn unmittelbar gehaltenen Aktien auf die SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH übertragen. (Veröffentlicht am 10. Februar 2010.)

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 02. März 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Der Zweckverband Sparkasse KölnBonn, Bonn/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 1. Januar 2005 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten, die Schwelle von 10 % erreicht hat und an diesem Tag 10,00 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind dem Zweckverband Sparkasse KölnBonn, Bonn/ Deutschland 10,00 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: Sparkasse KölnBonn.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 09. März 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Herr Dr. Albrecht Mauritius Wenner, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 1. März 2010 die Schwelle von 3% unterschritten hat und 2,99% (entspricht 532.013 Stimmrechten) beträgt. Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004, erschienen in der FAZ.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 02. März 2010 lautet wie folgt:

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

Die Sparkasse KölnBonn, Köln/ Deutschland (vormals Stadtsparkasse Köln) hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 1. Oktober 2004 die Schwellen von 25 %, 20 %, und 15 % unterschritten hat und die Schwelle von 10 % erreicht hat. Die Höhe des Stimmrechtsanteils beträgt 10,00 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechte).

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 01. September 2011 lautet wie folgt:

Die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22 in 50933 Köln, Deutschland teilt gem. § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22 in 50933 Köln, Deutschland an der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22 in 50933 Köln, Deutschland am 25. August 2011 die Schwelle von 5 % unterschritten hat und nunmehr 4,18 % ( das entspricht 730 765 Stimmrechten) beträgt. Davon sind der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22 in 50933 Köln, Deutschland 4,01 % (entspricht 700 761 Stimmrechten) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der GAG Immobilien AG kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten: Grund und Boden GmbH, Köln, Deutschland.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 30. November 2011 lautet wie folgt:

Hiermit teilt die GAG Immobilien AG mit, dass die Gesamtzahl der Stimmrechte am Ende des Monats November 2011 insgesamt 17.483.056 Stimmrechte beträgt. Die Veränderung der Gesamtzahl der Stimmrechte ist seit dem 25. November 2011 wirksam.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 20. Dezember 2011 lautet wie folgt:

Der Zweckverband der Sparkasse KölnBonn, Köln, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG, Köln, am 16. Dezember 2011 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 20. Dezember 2011 lautet wie folgt:

Die Sparkasse KölnBonn, Köln, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG, Köln, am 16. Dezember 2011 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 20. Dezember 2011 lautet wie folgt:

Die SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH, Köln, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG, Köln, am 16. Dezember 2011 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.

## **5.12 Erklärung zum Corporate Governance Kodex**

Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben und auf der Internetseite der GAG Immobilien AG unter [www.gag-koeln.de](http://www.gag-koeln.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Köln, den 13.03.2012

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Köln, den 13.03.2012

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hillesheim  
Wirtschaftsprüfer

Worms  
Wirtschaftsprüferin

## **Erklärung des Vorstandes**

Erklärung des Vorstandes

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

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

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

Köln, den 13. März 2012

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

## Entsprechenserklärung 2012

Gemäß § 161 AktG sind Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft verpflichtet, jährlich darzulegen, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“, veröffentlicht durch das Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers, entsprochen wurde und wird oder von welchen Empfehlungen abgewichen wurde bzw. wird. Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz am 2. Juli 2010 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der derzeit gültigen Fassung vom 26. Mai 2010 mit den unten aufgeführten Abweichungen seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im März 2011 entsprochen wurde und in Zukunft entsprochen wird.

- Briefwahl (Ziffer 2.3.3 DCGK)

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 2.3.3, dass die Gesellschaft die Aktionäre bei der Briefwahl unterstützen soll. Die Möglichkeit der Briefwahl ist in § 16a Abs. 3 der Satzung der GAG Immobilien AG im Wege einer entsprechenden Ermächtigung des Vorstands aufgenommen, ist aber noch mit zahlreichen rechtlichen und praktischen Problemen behaftet. Vor diesem Hintergrund und in Ansehung des mit der Briefwahl verbundenen administrativen Aufwands sowie der Möglichkeit, den von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter auf elektronischem Weg per E-Mail zu bevollmächtigen, verzichtet der Vorstand einstweilen auf die Nutzung der Möglichkeit einer Briefwahl, was im Ergebnis zu einer Abweichung von Ziffer 2.3.3 DCGK führt.

- Selbstbehalt bei D&O-Versicherungen (Ziffer 3.8 DCGK)

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

- Altersgrenze für Vorstände (Ziffer 5.1.2 Abs. 2 S. 3 DCGK)

Gemäß Ziffer 5.1.2 Abs. 2 S. 3 DCGK soll der Aufsichtsrat für Vorstandsmitglieder eine Altersgrenze festlegen. Der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG sieht keinen Anlass für starre Altersgrenzen und wird Entscheidungen nach sachgerechten Erwägungen individuell treffen, was im Ergebnis zu einer Abweichung von Ziffer 5.1.2 Abs. 2 S. 3 DCGK führt.

- Nominierungsausschuss (Ziffer 5.3.3 DCGK)

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

AG und der daraus resultierenden gesetzlichen Bindungen für die Besetzung des Aufsichtsrats wird dieser Empfehlung nicht entsprochen.

- Konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats (Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und 3 DCGK)

Der Aufsichtsrat soll gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 Deutscher Corporate Governance Kodex für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenkonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen. Diese konkreten Ziele sollen insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen. Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 3 DCGK sollen Vorschläge des Aufsichtsrats an die zuständigen Wahlgremien diese Ziele berücksichtigen und die Zielsetzung und der Stand der Umsetzung sollen im Corporate Governance Bericht veröffentlicht werden. Im Interesse des Unternehmens wird sich der Aufsichtsrat bei seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung von den Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, aber nicht vom Geschlecht oder einer starren Altersgrenze leiten lassen, was im Ergebnis zu einer Abweichung von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und Abs. 3 DCGK führt.

- Erfolgsorientierte Vergütung des Aufsichtsrats (Ziffer 5.4.6 Abs. 2 DCGK)

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

Köln, den 26. März 2012

Der Vorstand

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates